



GEMEENTE OLDEBROEK

TOELICHTING

WEZEP ENGELAND 2011

Inhoudsopgave toelichting

bladzijde

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
2.1	Begrenzing plangebied.....	11
2.2	Vigerende bestemmingsplannen.....	11
2.3	Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	12
2.4	Functionele structuur.....	16
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid.....	22
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden omgeving / milieu.....	27
4.1	Archeologie	27
4.2	Bodem.....	28
4.3	Ecologie	28
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Geluid.....	33
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.7	Milieuzonering	34
4.8	Grondwaterbeschermingsgebied.....	35
4.9	Water	36
Hoofdstuk 5	Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten	37
5.1	Ruimtelijke structuur	37
Hoofdstuk 6	Beschrijving van het plan.....	41
6.1	Het plan.....	41
6.2	Toelichting op de plansystematiek.....	41
6.3	Handhaving.....	48
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid van het plan	50
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	50
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	50
Hoofdstuk 8	Inspraak, overleg en zienswijzen	52
8.1	Inspraak voorontwerp bestemmingsplan	52
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	61
Bijlagen bij de toelichting		
1.	Risicoberekeningen spoorvervoer Wezep	
2.	Risicoberekening gastransportleidingen	



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Hoofdstuk 1 Inleiding

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is een vertrekpunt van het planologisch beleid voor een bepaald gebied, met daarbij een duidelijke afweging van alle bij het beleid betrokken belangen en functies. Dit betekent dan wel dat het bestemmingsplan actueel moet zijn. Het gemiddelde bestemmingsplan binnen het plangebied Engeland te Wezep is echter ouder dan tien jaar. Dit heeft tot gevolg dat de samenhang en de consistentie van de bestaande bestemmingsplannen onvoldoende is. Daarnaast laat de toegankelijkheid van de plannen door versnippering en verschillen in vorm en opzet te wensen over.

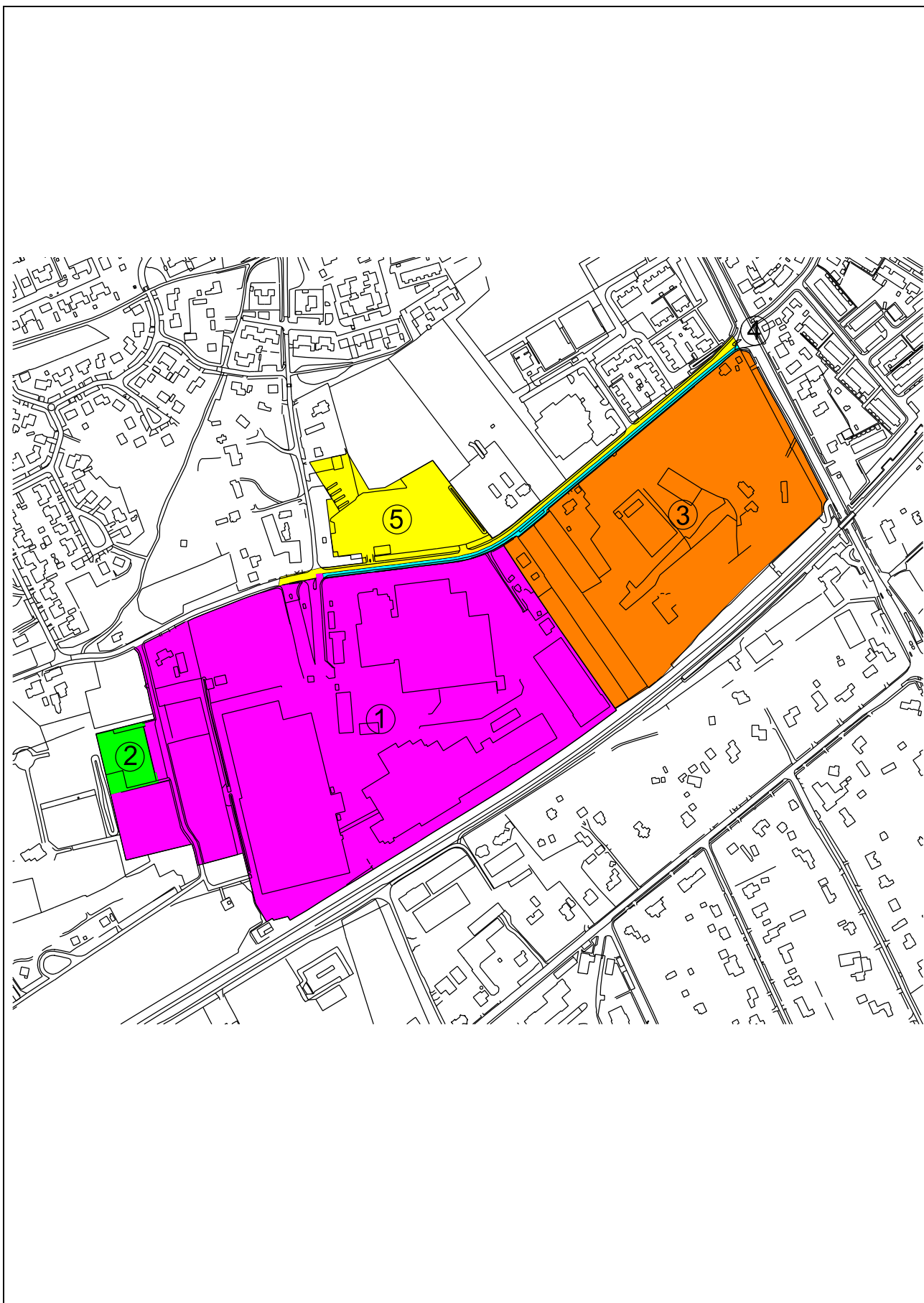
De herziening van een bestemmingsplan beoogt de verouderde plannen in een bepaald gebied van de gemeente aan te passen en zo mogelijk in één plan onder te brengen. Tevens leeft de wens binnen de gemeente om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, door de bestemmingsplannen flexibeler en beter handhaafbaar te maken door eenzelfde planmethodiek toe te passen. Daarmee krijgt het gemeentebestuur een instrument ter beschikking, waarmee over een reeks van jaren de waardevolle elementen in het gebied beschermd kunnen worden, zonder gewenste nieuwe ontwikkelingen al te zeer te belemmeren.

Het dorp Wezep maakt onderdeel uit van de gemeente Oldebroek en is circa tien kilometer ten oosten van de kern Oldebroek gelegen. Per 1 januari 2010 bedroeg het aantal inwoners circa 12.000.

Wezep Engeland is het zuidelijkste gedeelte van Wezep West en ligt ten noorden van de spoorlijn Utrecht - Zwolle op circa 1,5 kilometer afstand van het centrum van Wezep. Per 1 januari 2010 bedroeg het aantal bewoners circa 15. Dit gedeelte van Wezep is planologisch voornamelijk geregeld in bestemmingsplannen uit 1983 en uit 1989.

De bestemmingsplannen die voor het gebied gelden zijn weliswaar sindsdien op meerdere punten door middel van vrijstellingsprocedure(s) herzien, maar een eigentijdse ruimtelijke visie met een daarmee samenhangende stedenbouwkundige regeling ontbreekt.

Deze herziening heeft alle bestaande en vigerende plannen ten noorden van de spoorlijn, ten zuiden van de Engelandsweg/Industrieweg en ten westen van de Stationsweg (tot het recreatieterrein 'De Heidehoek') in één plan ondergebracht.



Afbeelding 2 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 *Begrenzing plangebied*

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gedeelte van Wezep dat is gelegen ten noorden van de spoorlijn Utrecht - Zwolle en wordt door deze spoorlijn aan de zuidzijde begrensd. Aan de oostzijde wordt het bestemmingsplan globaal begrensd door de Stationsweg, aan de noordzijde door de Industrieweg en in het verlengde daarvan de Engelandsweg en aan de westzijde door het recreatieterrein 'De Heidehoek' (zie afbeelding 1).

2.2 *Vigerende bestemmingsplannen*

De cijfers in het overzicht vigerende bestemmingsplannen (afbeelding 2) verwijzen naar onderstaande tekst.

Voor het grootste gedeelte van Wezep Engeland geldt het bestemmingsplan 'Wezep-West III 1982', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 30 augustus 1983 onder nummer 831532/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 augustus 1984, onder nummer RO2915/5-ROV/G5211 (1).

Om een verruiming van de manegegebouwen tot stand te brengen, is het bestemmingsplan 'Manege Heuvelruiters' opgesteld, dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 29 september 1987, onder nummer 871905/2 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 10 november 1987, onder nummer RO87.30561-ROV/G5208 (2).

Voor het gedeelte tussen de bestaande bedrijven en de Stationsweg geldt het bestemmingsplan 'Julianapark (dorp: Wezep)', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 19 september 1989 onder nummer 891580/2 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 22 januari 1990, onder nummer RO89.34086-RWG/G5211 (3).

De aanleg van een tweezijdig fietspad en gedeeltelijk een voetpad langs de Industrieweg, is geregeld in het bestemmingsplan 'Fietspad Industrieweg', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 25 juni 1991, onder nummer 911829/2 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 december 1991, onder nummer RG91.37315-RWG/G5219 (4).

Een wijziging/aanvulling van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wezep-West III 1982' om voor incidentele gevallen een vrijstellingsmogelijkheid voor hogere delen van bouwwerken te kunnen toestaan, is opgenomen in het bestemmingsplan 'Wezep West III 1982 (1998)', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 2 juni 1998, onder nummer 982310/320 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 juli 1998, onder nummer RE98.56981.

Voor het noordelijkste deel van de Engelandsweg/Industrieweg en het parkeerterrein gelegen ten noorden van de Engelandsweg geldt nu nog het bestemmingsplan 'Wezep-West', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 13 september 2005, onder nummer 2005003960 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 maart 2006, onder nummer RE2005.40643 (5).

2.3 *Ontstaansgeschiedenis en bebouwing*

Wezep werd omstreeks 1200 geschreven als Wisepe. Het gebied ten noorden van de Veluwe heuvels was destijds een groot moeras, waar slechts op enkele plekken dekzandruggen (rivierduinen) boven uitkwamen. Deze natuurlijke verhogingen werden al lang geleden bewoond en vormden zo de buurtschappen Duivendans en Voskuil.

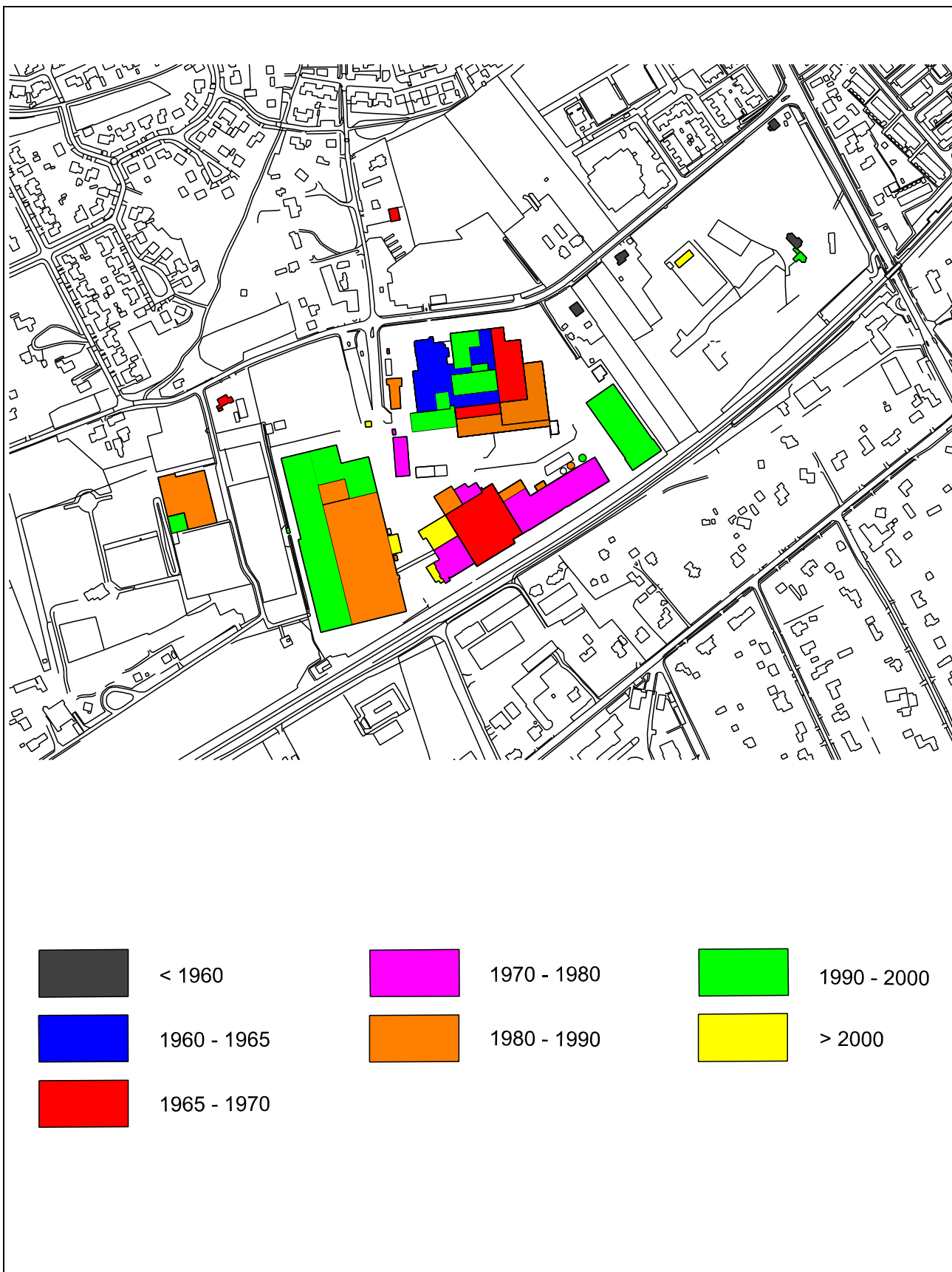
De naam Wezep bestaat uit twee elementen. Het eerste is ontstaan uit de Germaanse vorm *wiso* dat 'weide' betekent; het tweede element van Wezep is het Germaanse *apa*, en betekent 'water'. Wezep betekent dus eigenlijk 'natte weide' of 'opwellend bronwater in een weiland'.

Wezep is ontstaan als een agrarische nederzetting op de rand van het Veluwemassief en de polder Hattem. Het dorp ligt dus op de grens van het bos en het agrarische landschap, waarbij deze sferen in de bebouwde kom doordringen. Een aantal oude veldwegen slingerde in zuid-west-/noordoostrichting langs het Veluwemassief, zoals de Bovenheigraaf/Kerkweg en de Enkweg/Oude Keizersweg/Keizersweg, die globaal de grens tussen beide sferen markeren. Tussen deze beide wegen lagen oudere bouwlanden (enken). Dwars op deze wegen werd de belangrijkste structuur gevormd door de weg over de dijk tussen het landgoed IJsselvliedt en de polder Hattem (Stationsweg/Zuiderzeestraatweg). Ter hoogte van de Keizersweg splitste de Stationsweg zich in wegen richting Heerde (Stationsweg) en Wapenveld (Oude Wapenveldseweg).

De eerste concentratie van verspreid liggende bebouwing wordt op de rand van het veen aangetroffen, nabij de kruising Zuiderzeestraatweg/Stationsweg. Aan het eind van de 19^e eeuw ontstaat nabij deze kruising een concentratie van lintbebouwing. De dorpskerk bij deze kruising vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg. Langs de Zuiderzeestraatweg begint zich een lang bebouwingslint uit te strekken met een diversiteit aan bebouwing en functies. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit vrijstaande panden.

Tussen de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn ontstaat de bebouwde kom Wezep en bestond oorspronkelijk uit een mengeling van kleine agrarische en niet-agrarische bedrijven met daartussen een aantal burgerwoningen. Na het ontstaan van groepen verspreide bebouwing in het gebied tussen Nieuwlandsweg en Keizersweg en langs de Engelandsweg, werd omstreeks de dertiger jaren van de vorige eeuw begonnen met woningbouw aan de Stationsweg en ten oosten hiervan aan de Goudenregenstraat en aan de Wildekampsweg.

De opening van de spoorweg Utrecht - Amersfoort - Hattem vond plaats op 20 augustus 1863 en de verlenging naar Zwolle met de overbrugging van de IJssel kwam op 6 juni 1864 in gebruik. Het lijngedeelte Amersfoort - Zwolle werd elektrisch in 1952. Het station Wezep heeft een zogenaamde bajonetligging en het heeft drie stationsgebouwtjes gekend, waarvan de laatste in 2002 is gesloopt. Het station heeft nu alleen nog een abri en een kaartverkoopautomaat.



Afbeelding 3

Bouwjaren hoofdbebouwing

Wezep Engeland is het oudste gedeelte van de wijk Wezep West gelegen ten noorden van de spoorlijn Utrecht - Zwolle en ten westen van de Stationsweg, met een paar vrijstaande woningen en een landgoed.

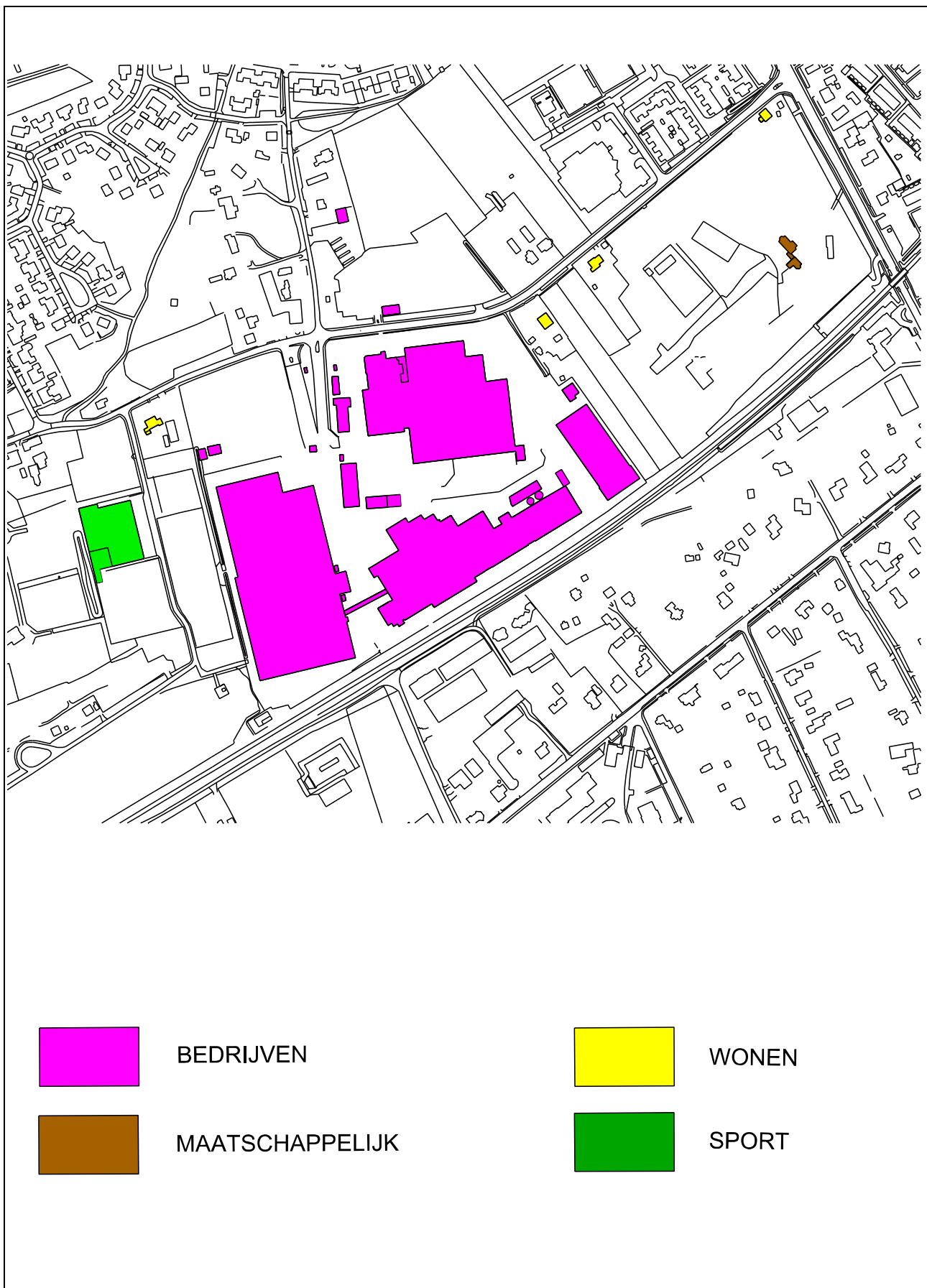
Dit gebied was te bereiken via de Puttensteinsveldweg, een oude weg die vroeger liep vanaf de Oude Keizersweg naar de Cultuurweg (nu Prinses Margrietlaan). Bij het sluiten van de spoorweginfrastructuur in de vijftiger jaren van de vorige eeuw kon men dit gebied alleen nog maar bereiken vanaf de Stationsweg.

Landgoed 'De Heikamp' is gelegen aan de rand van het dorp Wezep. Het landgoed was een onderdeel van het landgoed IJsselvliedt maar is door veranderingen in de eigendomssituatie min of meer los komen te staan van de rest van het landgoed. Het landhuisje is vermoedelijk rond de helft van de achttiende eeuw gebouwd en had als doel, rust en recreatief gebruik. De beplanting op het terrein bestond voornamelijk uit vliegdennen en heide. Aan het begin van de negentiende eeuw (circa 1918) wordt er bij de villa een tuin gerealiseerd, waarvan de zichtlijnen, speelplaats en wandelpaden nog duidelijk te herkennen zijn. Ook de aanleg van terrassen en borders om het huis geven een beeld van rust.

Nu bestaat het gebied voornamelijk uit bos, een van oorsprong stuk moestuin en een openluchtbad en in de villa is het verzorgingstehuis 'Mappa Mondo', een kinderspice, gevestigd. De villa is met het bijgebouw gekoppeld door een transparante overkapping. Het ensemble vertoont duidelijk stijlkenmerken die tot op heden gaaf zijn gebleven en zeer kenmerkend zijn voor deze bouwstijl. Met name de grote en fijn gedetailleerde overstekken spelen bij deze karakteristiek een rol.

De eerste bedrijvigheid (een pluimveeslachterij) aan de Industrieweg is ontstaan in 1962 waarbij ten noorden van de Industrieweg aan de Puttensteinsveldweg een aparte werkplaats is gebouwd in 1965. Aan de Puttensteinsveldweg bij de spoorlijn is in 1967 een bedrijf begonnen met het wassen, sorteren en verpakken van grote aardappelen. In de latere jaren is deze bedrijvigheid steeds verder gegroeid tot de situatie van nu, waarbij ten zuiden van de Engelandsweg en ten noorden van de Industrieweg ten behoeve van de bedrijven grote parkeerterreinen zijn aangelegd.

Ten westen van de bedrijven is sinds 1986 een manege gevestigd. Tevens is een nieuwe weg aangelegd als toegang voor de manege en het erachter gelegen recreatieterrein 'De Heidehoek'. Destijds is ook de Puttensteinsveldweg afgesloten voor het doorgaande verkeer en wordt uitsluitend nog gebruikt voor het aan deze weg gelegen bedrijf.



Afbeelding 4 Functies bebouwing

2.4 Functionele structuur

In het voorjaar van 2011 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de verschillende functies die binnen het onderhavige plangebied gelegen zijn. Afbeelding 4 geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke functies in het plangebied.

2.4.1 Wonen

Het gebied bestaat qua functies uit twee gedeelten, een stenig en dicht bebouwd bedrijven- en sportgedeelte en een bosachtig gedeelte met een drietal vrijstaande woningen en een verzorgende instelling.

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats, waarbij voor de bedrijven zowel aan de Engelandsweg als aan de Industrieweg een groot parkeerterrein aanwezig is, die gedeeltelijk door middel van een groene (geluids)wal aan het zicht zijn onttrokken.

2.4.2 (Aan-huis-verbonden) bedrijven en kantoren

De volgende (aan-huis-verbonden) bedrijven en kantoren zijn in het gebied aanwezig:

Home Product Services	Industrieweg 22
-----------------------	-----------------

2.4.3 Bedrijven

De volgende bedrijven zijn in het oostelijke gedeelte van het plangebied aanwezig:

Friki Plukon Poultry BV, pluimveeslachterij	Industrieweg 36
Centraal Aardappelbedrijf, CêlaVita BV	Puttensteinsveldweg 22

2.4.4 Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

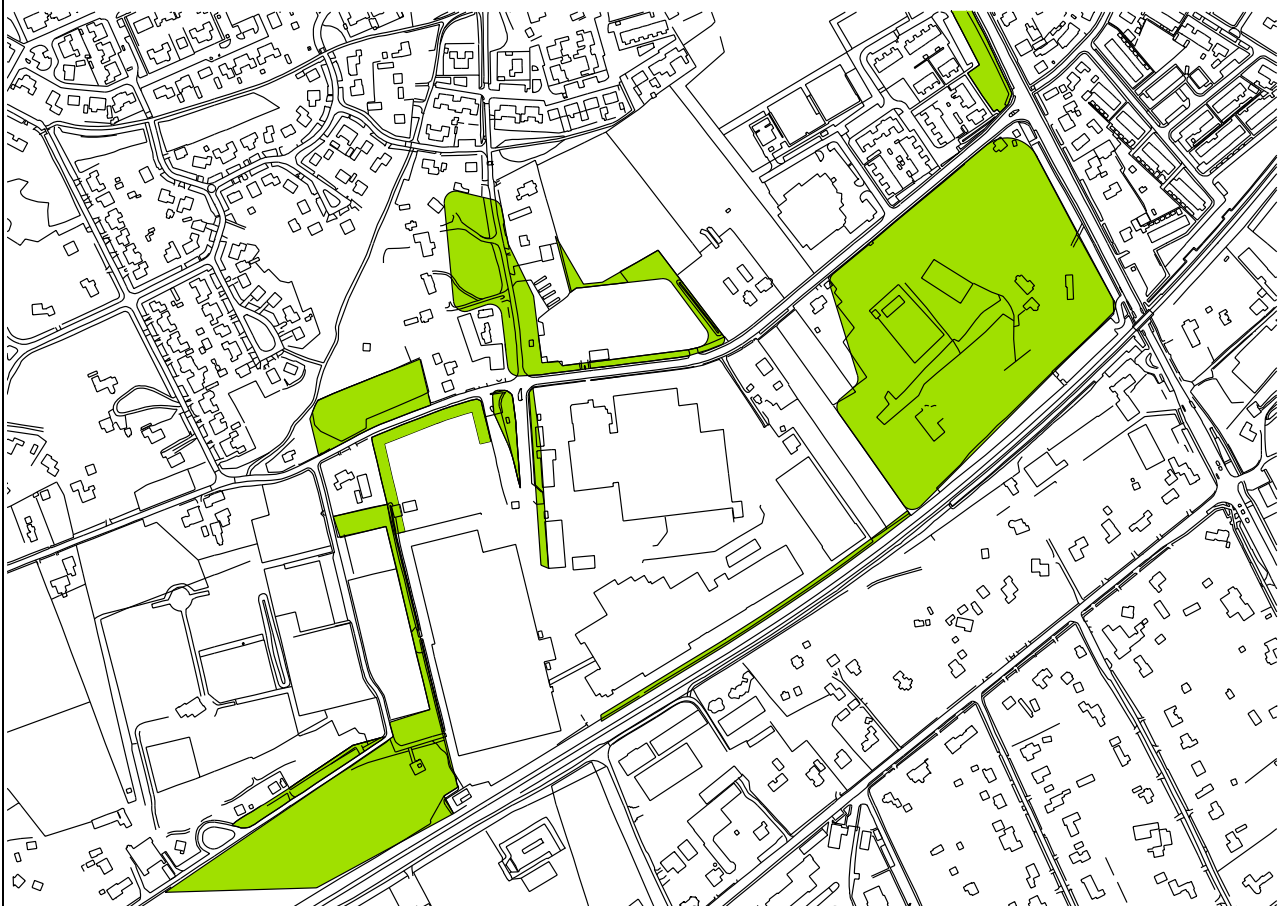
Gebouwen en terreinen met een maatschappelijke functie of een sportfunctie:

Manege 'De Heuvelruiters'	Heidehoeksweg 1
'Mappa Mondo', kindershospice / respijtzorg voor ernstige chronisch zieke kinderen	Stationsweg 103 – 105

2.4.5 Nutsvoorzieningen

Behalve enkele trafo's en een gasreducerstation op de terreinen van de bedrijven zijn de volgende (openbare) nutsvoorzieningen binnen het gebied gelegen:

10 KV schakelhuis	Industrieweg 28B
Sirenemast	Puttensteinsveldweg / Engelandsweg



Afbeelding 5 Groenstructuur

2.4.6 Groen (zie afbeelding 5)

Het dorp Wezep ligt op de overgang van de Veluwe naar het polderlandschap tussen Rijksweg A28 en de spoorlijn Amersfoort – Zwolle. Typerend voor de aansluitingen van het dorp met het buitengebied zijn de bospercelen, het kleinschalige karakter van beplante wegen en erven en de aansluiting op het open polderlandschap met de langgerekte kavels.

Wezep is een dorp met een groen karakter. Dit wordt enerzijds bepaald door de ligging aan en in het bosgebied van de Veluwe en anderzijds door het grotendeels uit volwassen bomen bestaande bomenbestand. In straten waar geen openbaar groen aanwezig is, wordt het groene beeld veelal bepaald door privé-groen. Het dorp heeft een dusdanige omvang, dat het is opgebouwd uit een aantal verschillende wijken met een eigen identiteit.

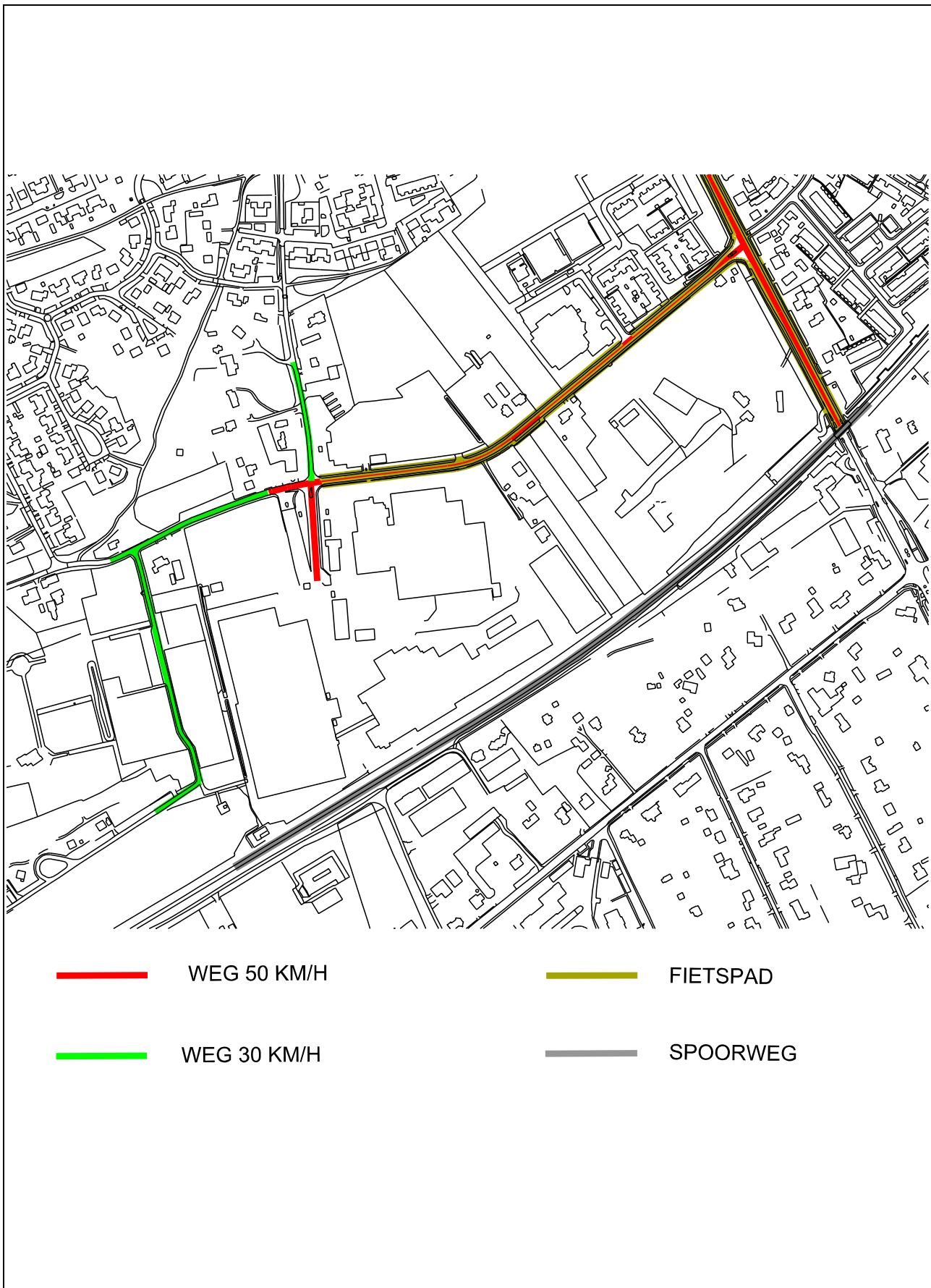
De hoofdontsluitingswegen door Wezep vormen de belangrijkste lijnen in de groene dorpsstructuur. Deze sluiten aan bij het patroon van het landschap (evenwijdig aan en loodrecht op de richting van de Veluwerand). Hiertoe behoren de Keizersweg, de Stationsweg, de Veluwelaan en de Zuiderzeestraatweg. De historische Zuiderzeestraatweg is herkenbaar als een lange, door bomen begeleide laan door de dorpen Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek. De bomen staan hier in onderbeplanting of in gras.

Het karakter van de Stationsweg wijkt hiervan af. De groenstructuur van deze weg wordt grotendeels bepaald door enkele groenaccenten in de vorm van bos en groenzones (begraafplaats en privé-tuinen). Ten zuiden van de Keizersweg zijn dit voornamelijk bospercelen die een groen beeld opleveren.

In het algemeen behoren grote groenzones die karakteristiek zijn voor de stedenbouwkundige opbouw van de wijken en de sfeerbepalende bos en bosstroken tot de groene wijkstructuur. Richting spoorlijn wordt het bosrijk karakter en de beïnvloeding van het groene beeld door de aanwezigheid van het bos aan de zuidzijde van de spoorlijn groter.

Wezep Engeland is het zuidelijkste gedeelte van Wezep West die een groene wijk is met een bosachtig karakter: veel volwassen bomen in woonstraten, plantvakken en verharding, die beeldbepalend zijn voor de wijk. Wijkstructuurbepalende groenzones met bospercelen en bomen in gras/beplanting doorsnijden de wijk. Het zuidelijk deel van de wijk heeft een afwijkende inrichting met grasbermen met bomen.

In het gebied Wezep Engeland zijn vooral de grote bosachtige complexen van belang die gelegen zijn aan de oostzijde van het gebied grenzend aan de Stationsweg en aan de westzijde als afscheiding tussen het bedrijvengedeelte en de manege, die gelegen is in het groene overgangsgebied naar het buitengebied toe. Deze afscheiding is een uitloper van het bosgebied langs de spoorlijn. Om te benadrukken dat de Puttensteinsveldweg een oude weg is liggen er aan weerszijden van deze weg vanaf de Industrieweg groenstroken met een bomenrij, die aan de oostzijde wat verder naar het zuiden toe doorloopt.



Afbeelding 6 Verkeersstructuur

2.4.7 Verkeer (afbeelding 6)

Het plangebied wordt ontsloten via de Engelandsweg en de Industrieweg op de Stationsweg. De Stationsweg is een onderdeel van de gemeentelijke hoofdstructuur en is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg die Wezep naar het zuiden verbindt met Heerde en naar het noorden met Kampen. De weg is circa 7,00 meter breed en heeft aan weerszijden vrijliggende fietspaden.

Aan het eind van de tachtiger jaren van de vorige eeuw is in verband met een forse toename van het verkeer het kruispunt Industrieweg / Stationsweg gereconstrueerd, waarbij vooral de berijdbaarheid en de verkeersveiligheid een rol speelde. In verband met het laatste is toen ook besloten de Goudenregenstraat vanaf de Stationsweg af te sluiten voor het gemotoriseerd verkeer.

Ten behoeve van de werknemers van de langs de Industrieweg gelegen bedrijven, de nieuwe woonwijk Wezep West en voor de bezoekers van de sportaccommodaties en het recreatieterrein zijn aan het begin van de negentiger jaren langs deze weg vrijliggende fietspaden aangelegd, om een veilige fietsverbinding mogelijk te maken. Op deze weg mag 50 km/uur worden gereden evenals de Puttensteinsveldweg (binnen het plangebied), vanwege het intensieve gebruik door het vrachtverkeer. Overigens is de Puttensteinsveldweg slechts een doodlopende weg en wordt alleen gebruikt als toegangsweg voor het aan deze weg gevestigde bedrijf.

De Engelandsweg en de Heidehoeksweg liggen binnen een 30 km/h-gebied en zijn ook als zodanig ingericht. De wegen zijn eenvoudig uitgevoerd met een breedte van circa vier tot vijf meter, met aan weerszijden een grasberm van circa drie meter breed.

In het ten zuiden van het plangebied gelegen station Wezep stopt zowel richting Zwolle, als richting Utrecht twee keer per uur de stoptrein Utrecht Centraal - Amersfoort - Zwolle

Verder heeft het gebied Wezep Engeland een buurtbusverbinding vanaf het NS station Wezep naar het Station NS in 't Harde. Het betreft lijn 514 van de busmaatschappij Syntus Gelderland (Veluwe) die deze verbinding uitvoert van maandag tot en met vrijdag overdag in een uur-dienst.

De route loopt vanaf het NS station Wezep via de Stationsweg, het winkelcentrum aan het Meidoornplein en de Bovenheigraaf via 't Loo, Mullegen, Oldebroek (langs het gemeentehuis), Oosterwolde, Elburg en Hoge Enk naar Station NS te 't Harde.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 *Rijksbeleid*

De Nota Ruimte (vastgesteld januari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is het vervolg op de Vijfde Nota. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het Rijk vormt de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS)'. In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het Rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het Rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

Voor het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied buiten de nationale RHS valt. Dit houdt in dat het Rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal met name het beleid van de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

3.2 *Provinciaal beleid*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. Hierbij is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is decentraal regelen wat kan en centraal regelen wat moet.

De Provinciale Staten van Gelderland hebben in hun vergadering van 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld ingevolge artikel 4.1 Wro. De RVG bevat algemene regels en specifieke aanwijzingen waaraan gemeenten moeten voldoen om daarmee de provinciale belangen veilig te stellen.

De RVG bevat in grote lijnen de volgende onderdelen:

- verstedelijking in het algemeen;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen;
- glastuinbouw;
- waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en oppervlaktewater;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen.

De gemeentelijke bestemmingsplannen moeten hiermee in overeenstemming zijn of moeten hiermee in overeenstemming worden gebracht. Het bestemmingsplan 'Wezep Engeland 2011' raakt de onderdelen verstedelijking in het algemeen, wonen en grondwaterbeschermingsgebied.

Voor het overige is de provinciale structuurvisie ingevolge artikel 2.2 Wro van toepassing. Dit is het voormalige 'Streekplan Gelderland 2005' en de hierbij behorende streekplanuitwerkingen en bijlagen, waarmee het gemeentelijk beleid eveneens niet mag conflicteren.

De Structuurvisie Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. De structuurvisie geeft het provinciale ruimtelijk beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan, die herkenbaar zijn in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- 'Groenblauw raamwerk', gebieden die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Hierbij zijn van belang:
 - bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
 - realisering van ecologische verbindingzones, die de ecologische kerngebieden verbinden;
 - afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
 - maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier.
- 'Rood raamwerk', waarbij de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken en regionale centra met daarin aanwezige regionale voorzieningen voorop staan. Hierbij zijn van belang:
 - bereikbaarheid in (boven)regionaal en (inter)nationaal verband;
 - behoefte aan regionale bedrijventerreinen accommoderen in aansluiting op infrastructuurle knooppunten;
 - benutten van de toplocaties primair door stedelijke vernieuwing/herstructurering;
 - zorgen voor voldoende recreatie en groen in en om de steden.
- 'Multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie beslaat. Het omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland.
De ontwikkeling van dit gebied vindt plaats door:
 - uitvoering van reconstructieplannen;
 - accommoderen van nieuwe economische dragers;
 - accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
 - inspelen op de regionale structuurkenmerken;
 - gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Het gebied Engeland sluit zowel aan de westzijde als aan de zuidzijde aan op 'EHS natuur'. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omvat een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Welstandsnota

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die het college gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eisen van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere het gebied Wezep Engeland. Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

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 beheerssituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Zware toetsing houdt in dat over alle plannen (lichte en reguliere vergunning) advies wordt gevraagd aan de welstandscommissie.

Oldebroek streeft naar behoud en versterking van haar fraaie leefomgeving. De zorg voor ruimtelijke kwaliteit ziet ze als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. Daarbij richt de gemeente haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair op gebieden, structuren en onderwerpen, die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Oldebroek als geheel. Zo geldt voor het bebouwingslint van de Zuiderzeestraatweg een strenge welstandstoets. In andere gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit primair bij de belanghebbenden in het gebied, zoals wijkorganisaties, ondernemersverenigingen en (groepen) individuele burgers. In zulke woon- en werkgebieden wordt volstaan met een lichte welstandstoetsing.

Elk gebied binnen de gemeente is een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht de gemeente aan een gebied zal geven en in welke mate de gemeente welstand zal inzetten om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur.

Een ontwikkelingsgebied kan als men dat wenst tijdelijk een hoger welstandsniveau krijgen toebedeeld. Het welstandsbeleid van Oldebroek kent vier welstandsniveaus, waarbij het gebied Wezep Engeland binnen drie welstandsniveaus valt.

De spoorweg met aangrenzende zones valt onder 'Welstandsniveau 1'. Een spoorweg maakt deel uit van bovengemeentelijke belangen en om als gemeente het gave beeld van de ruimte en de bebouwing langs de spoorweg ook in de toekomst te kunnen waarborgen, is het noodzakelijk deze onder te brengen in 'Welstandsniveau 1'.

Het beleid van de gemeente is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied.

Onder 'Welstandsniveau 2' vallen gebieden die vanuit het perspectief van de gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Binnen het plangebied zijn dit met name twee gebieden, het bosachtige gebied aan de Stationsweg en het overgangsgebied naar het buitengebied met de manege.

Het eerste gebied is te karakteriseren als een woongebied met bijzondere beeld- of verblijfs-waarde die uitstijgt boven de gebruikswaarde voor de bewoners zelf. Het tweede gebied maakt deel uit van het overgangsgebied met een grote landschappelijke en functionele diversiteit. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied mogen deze kwaliteiten niet verloren gaan. Bovendien zetten uitbreidingsplannen van de kern de landelijke kwaliteiten onder druk.

Door een regulier welstandsbeleid te voeren aan de randen van de kern wordt de kwaliteit van het buitengebied bewaard. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Tot slot blijkt uit de welstandsniveaukaart dat de rest van het plangebied (een bedrijvengedeelte met een weinig representatief gehalte) in het onderhavige bestemmingsplan is aange-merkt als 'Welstandsniveau 3'.

Dit gebied kan beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in dit gebied geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. De eigenaren zijn vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en de verblijfswaarde.

Het welstandsbeleid is voor dit laatste gebied gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van dat gebied.

3.3.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

Bepaalde landschappelijke waarden als bomen, bosjes, houtwallen, waterlopen et cetera, hebben voor een deel een duidelijke samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. Om deze geschiedenis te behouden en zichtbaar te laten zijn, zijn deze landschappelijke waarden waar nodig beschermd binnen de bestemmingen, zoals een groenbestemming of het behouden van een bepaalde mate van openheid door geen bebouwing toe te staan.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Volgens de 'Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)' van januari 2008 ligt het plangebied in een gebied met een lage tot een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde van archeologie gaat niet over de waarde van het bodemarchief, maar is een indicatie van de aantrefkans van archeologische vondsten. Op de locaties waar het onderhavige plan nieuwe ontwikkelingen toelaat, is afzonderlijk naar de archeologische aspecten gekeken.

Verder heeft de gemeente als beleid dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt bekeken wat de verwachtingswaarde op de locatie is en zal dan in overleg met een deskundige bepalen of er nader onderzoek noodzakelijk is.

De Monumentenwet 1988 heeft als doel de bescherming van monumenten. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. Het gaat daarbij om onroerende zaken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap, hun cultuurhistorische waarde of de onderlinge of structurele samenhang.

Overigens zijn er binnen het plangebied geen monumenten aanwezig.

3.3.3 Bed en breakfast

In de gemeentelijke beleidsnota 'Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek (2002)' wordt ter bevordering van de verbreding van het toeristisch product de diversiteit en de kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd. Er staat verder in vermeld dat er behoefte is aan enerzijds meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en anderzijds aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, ter bevordering van het gebruik van de aanwezige lange afstand wandel- en fietsroutes en het fietsknoppennetwerk Veluwe.

Omdat een bed en breakfast voorziening gezien wordt als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod, kan het college met een omgevingsvergunning bij de bestemming 'Wonen' afwijken van de specifieke gebruiksregels, om onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken.

3.3.4 Ondersteunende horeca

De gemeente Oldebroek kende geen beleidskader waarmee ondersteunende horeca wordt gereguleerd. Dit gemis leidde tot onduidelijkheid over de (on)mogelijkheden, tevens leidde dit tot handhavingsactiviteiten.

Er zijn voortdurend nieuwe trends en ontwikkelingen, waarbij onder andere ondersteunende horeca wordt gezien als een aanvulling op de gevestigde horeca en positief kan bijdragen aan de inkomsten van sociaal-culturele instellingen en winkels.

Het is echter geen positieve ontwikkeling als hierin een wildgroei ontstaat of wanneer deze ondersteunende activiteiten in feite belangrijker worden dan de hoofdactiviteiten en/of er oneigenlijke concurrentie ontstaat voor de al gevestigde horeca.

Daarom is een beleidskader opgesteld om ondersteunende horeca bij de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' en 'Sport' planologisch mogelijk te maken, waarvan binnen het onderhavige bestemmingsplan alleen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport' voorkomen. Hiertoe is in de regels van dit bestemmingsplan bij het begrip maatschappelijke voorzieningen ondersteunende horeca opgenomen en bij de bestemming 'Sport' is ondersteunende horeca in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer men in een inrichting, die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft, (kleine) eetwaren en/of dranken kan consumeren en men daarvoor moet betalen.

3.3.5 Paardenbakken

Door de afnemende agrarische functie in het buitengebied komen steeds meer boerderijen en weidegrond beschikbaar voor particulieren. Hierdoor is een tendens ontstaan dat steeds meer burgers hobbymatig paarden gaan houden. Dit heeft tot gevolg dat bij woningen meer zogenaamde paardenbakken worden aangelegd. Deze kunnen afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het buitengebied, doordat ze vaak prominent in het zicht liggen en op deze wijze een onderdeel van het 'zichtbare' landschap vormen. Daarnaast kan het gebruik van een paardenbak overlast voor de omgeving met zich meebrengen.

Om wildgroei aan paardenbakken en 'verrommeling' (aan de rand) van het buitengebied te voorkomen en om sturing te geven aan de totstandkoming van paardenbakken, is het van belang om regels op te stellen die de burgers de mogelijkheid biedt om op een legale manier een paardenbak aan te leggen gericht op het hobbymatig gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de inpassing in het landschap en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Het aanleggen van paardenbakken is onder bepaalde voorwaarden met name geregeld in de bestemming 'Agrarisch' waarbij tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen. In de bestemming 'Wonen' kan het college voor de aanleg van een paardenbak met een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de specifieke gebruiksregels.

3.3.6 Schuilgelegenheden

Als gevolg van schaalvergroting hebben in het buitengebied veel agrariërs de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt of zullen op termijn de activiteiten staken. Het bij verkoop vrijkomende land wordt over het algemeen door andere agrariërs of door niet-agrariërs gekocht. De niet-agrariërs verwerven de grond met name met het oogmerk op het hobbymatig houden van dieren. Voor deze dieren kan een schuilgelegenheid gewenst zijn. In het onderhavige plan kan dit ook gelden voor de agrarische gronden aan de randen van de bebouwde kom. Het college kan met een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de bouwregels om in de bestemming 'Agrarisch' een schuilgelegenheid toe te staan.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

4.1 Archeologie

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

4.1.1 Aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld.

4.1.2 Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met een lage tot een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Eerdere onderzoeken hebben echter geen indicatoren opgeleverd die kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten.

De gemeente Oldebroek is voornemens een afzonderlijke regeling op te nemen in de monumentenverordening met een gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart. Tot dat moment zal ieder project binnen het plangebied afzonderlijk archeologisch getoetst worden.

4.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988 voor wat betreft archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet 1988 toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m² waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd. Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

Verder is het artikel ook opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen en bovendien is archeologisch (voor)onderzoek met een zeer klein oppervlak ook voor de archeologie weinig zinvol. Genoemde grenzen zullen uitgewerkt worden in de monumentenverordening van de gemeente Oldebroek. Totdat de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is opgesteld moet er tussentijds conform de Wamz mee om worden gegaan.

Bij projecten 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 is een toets noodzakelijk of 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 verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

Daarom is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen met een regeling, dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Dit aspect is geregeld in het kader van een eventuele aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.3 Ecologie

Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijkt gebied. Dat het bestemmingsplan Wezep Engeland 2011 in hoofdzaak een conserverend plan betreft, is niet van belang voor de natuurwetgeving. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar grenst in het westen van het plangebied wel aan de EHS-natuur en aan het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Dit gebied vormt een speciale beschermingszone op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt mogen geen (significante) negatieve effecten hebben op deze gebieden.

In het plangebied kan het college met een omgevingsvergunning bij de bestemming 'Agrarisch' afwijken van de bouwregels om een schuilgelegenheid te kunnen bouwen. Zowel bij de bestemming 'Agrarisch' als bij de bestemming 'Wonen' kan het college met een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels, om onder voorwaarden een paardenbak aan te leggen en bij de bestemming 'Wonen' een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken. Wanneer deze voorzieningen kleinschalig worden gerealiseerd, zullen deze geen (significante) negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Hiervoor is geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk.

- Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aangewezen, niet gedood, gevangen of veront- rust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te be- schadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij' principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in prin- cipe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Omdat het hoofdzakelijk een conserverend plan betreft dat de bestaande situatie en enkele ontwikkelingen vastlegt, zijn hiervoor geen nadere onderzoeken nodig.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stof- fen. Daarbij kan het niet alleen gaan om ongevallen die te maken hebben met bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan (stationaire bron), maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen.

4.4.1 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).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een harde grenswaarde van 10^{-6} . Voor bestaande situaties geldt een tijdelijke grenswaarde van 10^{-5} (tot 3 jaar na het vaststellen van een bestemmingsplan). Voor sommige bedrijven - bijvoorbeeld met koelinstal- laties met ammoniak als koudemiddel - zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Re- vi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoor- dingsplicht.

In het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te worden gehouden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvesti- ging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.

In het onderhavige bestemmingsplan is ten aanzien van externe veiligheid het uitgangspunt, dat wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risi- covolle inrichting moet nu op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke in- vloed van die inrichting.

In het onderhavige plan liggen twee bedrijven (CêlaVita BV en Plukon Poultry BV) waar koelinstallaties aanwezig zijn met ammoniak als koudemiddel. Daarnaast vindt er bij CêlaVita opslag van propaangas plaats.

1 Ammoniakoelinstallatie CêlaVita

CêlaVita heeft momenteel een ammoniakoelinstallatie met 7.500 kg ammoniak en een freonkoelinstallatie. Ingevolge internationale regelgeving dient freon als koudemiddel te worden vervangen door een ander koudemiddel. Bij CêlaVita is gekozen voor ammoniak. Na deze wijziging zal CêlaVita beschikken over een installatie met 7.500 kg ammoniak en een tweede installatie met 1.500 kg ammoniak.

Toetsing aan het Bevi en het Revi

Plaatsgebonden risico

In tabel 6 van bijlage 1 van het Revi staat aangegeven welke afstand er ten minste moet zijn tussen de ammoniakoelinstallatie en kwetsbare objecten (zoals woningen). Deze afstand wordt bepaald op basis van een aantal installatiekenmerken. Daarbij is de grootste installatie maatgevend. Vervolgens vindt er een aanvulling plaats met een correctie voor de kleinste installatie.

Kenmerken:

- de installatie heeft een werktemperatuur van min 10 graden Celsius en is voorzien van een pompbeveiliging. De installatie valt daarmee in de categorie met een temperatuur van min 25 tot plus 5 graden Celsius;
- de hoeveelheid ammoniak bedraagt 7.500 kg (categorie 6.000-8.000 kg);
- het betreft hier opstellingsuitvoering 1;
- de diameter van de vloeistofleiding naar de verdamper is DN80.

De plaatsgebonden risicocontour ligt voor de grote installatie op 50 meter rondom de machinekamer.

In tabel 7 van bijlage 1 van het Revi is aangegeven op welke manier een tweede koelinstallatie qua effecten bij de eerste moet worden opgeteld. Dit kan door de hoeveelheidsgroep met één stap te verhogen. In dit geval is dat van 6.000-8.000 kg naar 8.000-10.000 kg. De maatgevende afstand blijft dan 50 meter.

Binnen deze 50 meter zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Er wordt voor wat het plaatsgebonden risico dus voldaan aan de bepalingen van het Bevi en het Revi.

Groepsrisico

In tabel 3 van bijlage 2 van het Revi is aangegeven hoe groot het invloedsgebied is van een koelinstallatie voor de bepaling van het groepsrisico.

Voor de grootte en het type koelinstallatie als bij CêlaVita blijkt uit de genoemde tabel dat de grens van het invloedsgebied niet relevant is.

Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

Resumerend kan worden gesteld dat de ammoniakoelinstallatie bij CêlaVita voldoet aan het Bevi en het Revi.

2 Ammoniakoelinstallatie Plukon Poultry BV

Plukon heeft een ammoniakoelinstallatie met 4.500 kg ammoniak. Alle ammoniakvoerende onderdelen van de koelinstallatie staan opgesteld in de machinekamer of in de productieruimte.

Toetsing aan het Bevi en het Revi

Plaatsgebonden risico

In tabel 6 van bijlage 1 van het Revi staat aangegeven welke afstand er ten minste moet zijn tussen de ammoniakoelinstallatie en kwetsbare objecten (zoals woningen). Deze afstand wordt bepaald op basis van een aantal installatiekenmerken. Daarbij is de grootste installatie maatgevend. Vervolgens vindt er een aanvulling plaats met een correctie voor de kleinste installatie.

Kenmerken:

- de installatie heeft een werktemperatuur tussen min 25 en plus 5 graden Celsius;
- de hoeveelheid ammoniak bedraagt 4.500 kg (categorie 3.500-6.000 kg);
- het betreft hier opstellingsuitvoering 2;
- de diameter van de vloeistofleiding vanaf de machinekamer en naar de verdamper is DN50.

De plaatsgebonden risicocontour ligt vanaf:

- de machinekamer op 60 meter;
- vanaf de vloeistofleidingen naar de verdamper op 55 meter.

Binnen deze 60 respectievelijk 55 meter zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Er wordt voor wat het plaatsgebonden risico dus voldaan aan de bepalingen van het Bevi en Revi.

Groepsrisico

In tabel 3 van bijlage 2 van het Revi is aangegeven hoe groot het invloedsgebied is van een koelinstallatie voor de bepaling van het groepsrisico.

Voor de grootte en het type koelinstallatie als bij Plukon Poultry blijkt uit de genoemde tabel dat de grens van het invloedsgebied niet relevant is.

Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

Resumerend kan worden gesteld dat de ammoniakoelinstallatie bij Plukon Poultry voldoet aan het Bevi en het Revi.

3 Propaanopslagtank

Bij CêlaVita ligt een propaanopslagtank met een inhoud van 4.840 liter. Deze wordt gebruikt voor ruimteverwarming. De PR 10^{-6} -risicocontour behorend bij deze opslagtank bedraagt 20 meter. Binnen deze afstand zijn geen kwetsbare objecten gelegen.

4.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de 'Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Hierover is vervolgens een 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt.

In de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' dat nieuw beleid bevat gericht op het meer met elkaar in evenwicht brengen van de belangen van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid, is een 'Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen' aangekondigd dat naar verwachting in 2011 wordt voorzien van een wettelijke basis. Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Er liggen 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 externe veiligheidssituatie ten opzichte van deze spoorlijn is berekend gebruikmakend van de transportintensiteiten zoals bekend gemaakt in het kader van het Basisnet Spoor inclusief aanpassingen van 18 maart 2011. Formeel is de transportintensiteit van het Basisnet Spoor nog niet van toepassing. Aangezien de nu van toepassing zijnde transportprestatie op het spoortraject voorlangs Wezep geen gevaarlijke stoffen bevat, is externe veiligheid nu formeel gesproken geen onderwerp van belang. Dit betekent dat een verantwoordingsplicht niet van toepassing is.

Aangezien een goede ruimtelijke ordening een tijdspanne van circa tien jaar in de toekomst in ogenschouw dient te nemen is de externe veiligheidssituatie zoals die gaat optreden na invoering van het Basisnet Spoor in beeld gebracht.

Er wordt geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour berekend. Dit betekent dat deze contour niet buiten het spoor komt en dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten omvat. Omdat aan de normstelling is voldaan, werpt het plaatsgebonden risico dus geen belemmering op voor onderhavig bestemmingsplan.

Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat het berekende groepsrisico minimaal toeneemt maar beneden de oriëntatiewaarde blijft.

De verantwoordingsplicht is in de huidige situatie (met transportprestatie volgens marktverwachting ProRail 2007) niet van toepassing. In de toekomstige situatie (als het Basisnet Spoor is vastgesteld) is de verantwoordingsplicht wel van toepassing, maar kan de geringe toename beknopt worden gehouden.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar het rapport 'Risicoberekeningen spoorvervoer Wezep', dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

4.4.3 Hogedruk aardgastransportleidingen.

In de directe omgeving van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen. Op 1 januari 2011 is het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. Het

Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Bevi. Hoewel het voorliggende bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend is dienen buisleidingen op de juiste wijze in het bestemmingsplan te worden geregeld.

In het recent in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is uitgebreid onderzoek gedaan naar de veiligheidsaspecten rond deze hogedruk aardgastransportleidingen. Uit dat onderzoek is gebleken dat voor de huidige situatie de hogedruk aardgastransportleidingen geen belemmering vormen.

Het rapport 'Risicoberekening gastransportleidingen' is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

4.5 *Geluid*

4.5.1 Algemeen

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels consoliderend karakter, waarbinnen onder voorwaarden enkele nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Voor dit bestemmingsplan zijn de geluidsaspecten van het wegverkeer van belang alsmede het geluid afkomstig van bedrijven. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde industrieterreinen.

4.5.2 Geluidszones wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen dit bestemmingsplan liggen alle wegen binnen de bebouwde kom. De Engelandsweg en de Heidehoeksweg liggen binnen het 30 km/h-gebied. Op de andere wegen, Industrieweg, Puttensteinsveldweg en (buiten het plangebied) de Stationsweg, mag 50 km/h worden gereden. Voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken is de geluidszone 200 meter. Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan de grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde die met betrekking tot wegverkeerslawaai 48 dB bedraagt.

Om te voorkomen dat voor iedere bouwactiviteit bij een woonhuis dat in de geluidszone van de vermelde wegen ligt en in het kader van de Wgh eerst een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden, is de afstand van de woonhuizen langs de wegen vastgelegd op de bestaande afstand.

Woningen kunnen dus in principe niet dichterbij de weg toe herbouwd worden. In dergelijke gevallen is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de feitelijke geluidsbelasting maatgevend is.

4.5.3 Geluidszone spoorwegverkeer

De spoorlijn Amersfoort – Zwolle (lijn 253) heeft een zonebreedte van 300 meter aan weerszijden van de spoorlijn, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf.

Vrijwel alle woningen in het plangebied liggen binnen de geluidszone van de vermelde spoorlijn. Om te voorkomen dat voor iedere bouwactiviteit bij een woonhuis dat in de geluidszone van de vermelde spoorlijn ligt en in het kader van de Wgh eerst een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden, is de afstand van de woonhuizen langs de spoorlijn vastgelegd op de bestaande afstand. Woningen kunnen dus in principe niet dichterbij de spoorlijn toegebouwd worden. In dergelijke gevallen is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de feitelijke geluidsbelasting maatgevend is.

4.5.4 Geluid afkomstig van bedrijven.

Binnen het plangebied zijn twee bedrijven gelegen (CêlaVita BV en Plukon Poultry BV) die een aanzienlijke bijdrage leveren aan de geluidsbelasting in de omgeving. Beide bedrijven zijn vergunningplichtig in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is het aangewezen instrumentarium waarmee een aanvaardbaar geluidsniveau bij de omliggende woningen wordt geborgd en bewaakt.

Voor beide bedrijven is in verband met de vergunningverlening in het kader van de Wabo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit die onderzoeken blijkt dat de geluidsbelasting op de omliggende woningen tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering in het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Binnen het plangebied liggen twee bedrijven die een significant negatief effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Deze bedrijven beschikken echter over een recente milieuvergunning en voldoen qua luchtkwaliteit aan de wettelijk geldende normen.

Omdat het een conserverend plan betreft en er geen ontwikkelingen worden toegestaan die een significant negatief effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, hoeft er in het kader van dit plan geen onderzoek naar de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.7 *Milieuzonering*

Om bedrijfsvestigingen te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tus-

sen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds hindergevoelige functies, zoals woningen.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is tot een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

In het plangebied ligt een tweetal bedrijven. Dit zijn historisch gegroeide situaties, waarbij de afstand tot nabij gelegen woningen kleiner is dan aangegeven in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit wil echter niet zeggen dat per definitie sprake is van milieuhinder. Op grond van de milieuvergunningen van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder wordt beperkt tot een aanvaardbaar niveau.

4.8 *Grondwaterbeschermingsgebied*

De 'Kaderrichtlijn water' stelt dat grondwaterlichamen die gebruikt worden voor de onttrekking van water bestemd voor menselijke consumptie opgenomen worden in het register van beschermde gebieden. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de bereiding van drinkwaterwinning, kunnen volgens de 'Kaderrichtlijn water' beschermingszones worden vastgelegd.

Nederland heeft hiervoor de 25-jaarszones gekozen. Vanaf deze zone heeft een druppel water maximaal 25 jaar nodig om naar de grondwaterbronnen te stromen.

Het doel van grondwaterbeschermingsgebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden (begrensd door de 1-jaarszone) en grondwaterbeschermingsgebieden begrensd door de 25-jaarszone.

De waterwingebieden omvatten de directe omgeving van het puttenveld. Het belang van de waterwinning is hier zo evident, dat het projecteren van andere bestemmingen niet mogelijk is. De mogelijkheden tot uitbreiding van reeds aanwezige bebouwing (andere dan voor de waterwinning) moeten tot het uiterste worden beperkt.

In het overige deel van de grondwaterbeschermingsgebieden zijn nieuwe bestemmingen met grotere grondwaterrisico's dan bestaande niet acceptabel. Uitbreiding van bestaande activiteiten mag ook geen hoger risico opleveren (stand still). Er wordt naar gestreefd naar vermindering van risico's (step forward). Dit betekent dat bouwinitiatieven, grondgebruik, nieuwe functies of bestemmingen geen groter risico op verslechtering van de grondwaterkwaliteit tot gevolg mogen hebben dan in de bestaande situatie en tevens wordt er gestreefd naar verbetering.

De begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterproductielocatie W.G. Boele is afgestemd op het gebied waar de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning bijzondere bescherming behoeft en is eveneens in de Provinciale milieuverordening Gelderland opgenomen als grondwaterbeschermingsgebied. Deze verordening heeft ook het primaat bij de bescherming van het gebied.

Ongeveer in het midden van deze begrenzingszone ligt het waterwingebied dat een 1 jaars-beschermingszone is rond grondwaterwinningen. Het waterwingebied ligt net buiten het plangebied aan de oostzijde van de Stationsweg.

4.9 Water

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21^e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij gemeentelijke en provinciale structuurvisies en gemeentelijke bestemmingsplannen.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten.

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren.

In principe wordt dan ook geen nieuwe drainage toegepast, mits aangetoond kan worden dat dit geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie (waterneutraal). In plaats daarvan gaat de voorkeur uit naar ophoging van het maaiveld. Nieuwe wijken dienen 'wateraantrekkelijk' ingericht te worden, het water moet in de woonwijken worden vastgehouden en afstromend water wordt geïnfiltreerd in de bodem of, indien noodzakelijk, middels een filtervoorziening zoals bijvoorbeeld een bodempassage, vertraagd geloosd op het oppervlaktewater.

Het gemengde rioolstelsel in het onderhavige plangebied is aangelegd in 1962. Er zijn vrijwel geen groenstroken en er is geen oppervlaktewater aanwezig. Op eigen terrein kan echter wel ruimte gevonden worden voor infiltratie van regenwater.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Veluwe'. Het plan biedt ten opzichte van het vigerende plan en een aantal geëffectueerde ontheffingen geen nieuwe functies. Ondanks het feit dat onderhavig plan conserverend van aard is, is het toch wenselijk dat het afvoeren van grondwater (draineren) beperkt dient te worden. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

Hoofdstuk 5 Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten

5.1 Ruimtelijke structuur

5.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en functionele kwaliteiten te stimuleren of juist af te remmen. Het zal voor de komende tien jaar een juridische basis vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het gebied. Het is daarom van belang de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan nader te beschrijven.

Het gebied Engeland is globaal in de volgende gebieden onderscheiden:

Secundaire lintbebouwing

In het onderhavige plangebied ligt een klein deel van dit historische bebouwingslint langs de Stationsweg. Ondanks dat de secundaire bebouwingslinten vrijwel geheel zijn opgegaan in de dorpskern hebben zij, door de paar historische boerderijen en door de dorpse situering van latere bebouwing, iets van hun oorspronkelijke karakter behouden.

Ze spelen een belangrijke rol bij het vastleggen van de naastgelegen woonwijken in hun landelijke omgeving.

De bebouwing aan de secundaire linten is op organische wijze gegroeid. Hierdoor is de bebouwing door een verscheidenheid aan gebouwen veelal kleinschalig met incidenteel grotere bebouwingsblokken. Deze zijn meestal op ruime afstand van de weg gelegen en staan vrij op de kavel. Het afwisselende beeld komt voornamelijk door het individuele karakter van de bebouwing, waarbij de hoofdmassa's eenvoudig van opzet zijn. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor, met de nokrichtingen afwisselend evenwijdig aan of haaks op de weg.

Onder meer bepalen de secundaire bebouwingslinten de uitstraling van de kern, omdat het wegenpatroon, waaraan de kern is ontstaan wat betreft het straatbeeld nog intact is.

Het bebouwingslint onderscheidt zich van de achterliggende wijken door de bebouwingsrichting. De gemeente wil dit beeld zoveel mogelijk in stand houden, waarbij het beleid gericht is op het behouden van het gevarieerde bebouwingsbeeld. Nieuwe bebouwing dient zich te voegen in de bestaande kleinschalige structuur waardoor de afwisselende karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft. Elk pand kent zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Gemengde bebouwing

Het gebied aansluitend aan het secundaire bebouwingslint wordt als gemengde bebouwing gecategoriseerd. Het straatbeeld is afwisselend door de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en functie. Vrijwel alle bebouwing staat direct gericht naar de openbare ruimte. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Kenmerkend is de afwisseling in het straatbeeld en het (oorspronkelijke) groene karakter van de openbare inrichting. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de omgeving.

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en de nokrichting is voornamelijk evenwijdig aan de weg. Verdichting van de bebouwing en faciliteiten ten behoeve van het parkeren geven aanleiding tot aanpassingen

aan gebouwen, op de erven en in de openbare ruimte. Met name door de toenemende parkeerbehoefte kunnen deze wijzigingen de kwaliteit van het gebied onder druk zetten. Ook het groene karakter van de binnenterreinen dat meespeelt in de beleving van de sfeer van het gebied, wordt door het toenemend autobezit aangetast.

Bedrijven

De bedrijven in het gebied vallen onder de categorie bedrijventerreinen. Op de naoorlogse bedrijventerreinen is over het algemeen weinig aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit van de bebouwing en van de omgeving. Sinds de jaren negentig wordt er sterker ingezet op een hogere beeldkwaliteit. De meeste bedrijventerreinen in Oldebroek hebben qua ligging een duidelijke relatie met een spoorlijn of een (snel)weg.

De gebieden worden bepaald door het utilitaire karakter van zowel de opzet als de inrichting van de bedrijventerreinen. Het ruimtelijk beeld wisselt sterk en wordt in hoofdzaak bepaald door de grote variatie van bedrijfsbebouwing en de opslag van goederen.

Langs de randen is rekening gehouden met de representativiteit van de bedrijven omdat deze beeldbepalend zijn voor de gemeente. Verder zijn om de overgang naar de omgeving enigszins te verzachten beplantingsstroken langs de randen aangebracht.

De bebouwing op de bedrijventerreinen heeft in hoge mate een functioneel karakter. De terreinen worden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en door sobere afwerking. In veel gevallen worden gestandaardiseerde bouwelementen toegepast.

Dynamiek is het kenmerkende aspect van bedrijventerreinen. Veranderingen in of van het bedrijf hebben vaak invloed op het uiterlijk van het bedrijfsperceel. Daarnaast besteden bedrijven soms beperkte zorg aan de visuele aspecten rond het bedrijf, hetgeen leidt tot een minder prettige aanblik van de werkomgeving. Dit kan ten koste gaan van het imago van de bedrijven.

Buitengebied - overgangsgebied

Het gedeelte van het plangebied met de manege wordt tot het overgangsgebied gerekend. Dit gebied kent een grote afwisseling in bebouwingssoorten die ieder hun eigen kenmerken hebben. Het overgangsgebied bestaat uit grote open ruimtes afgewisseld met dichte haag- en laanbeplantingen en bos. Bebouwing ligt bij de bosrand verspreid langs de wegen. De verschillende bebouwingstypen hebben een enkelvoudig volume zonder zijvleugels.

Het overgangsgebied is een landschappelijk hoog gewaardeerd gebied met grote recreatiewaarde. Door ontwikkelingen en functieveranderingen wordt de oorspronkelijke relatie tussen bebouwing en land minder vanzelfsprekend. Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied.

5.1.2 Wonen

Het beleid voor het plangebied komt kort geformuleerd neer op het behoud en de versterking van de kwaliteit van het woonmilieu. Die kwaliteit komt ook tot uiting in de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en dit wordt onder meer bereikt door:

- het toekomstige woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing als vaste uitgangspunten bij nieuwbouwplannen te laten zijn; de toekomstige stedenbouwkundige structuur dient aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke kenmerken, zoals verkaveling, karakter bestaande bebouwing en aanwezige beplantingen;

- het grotendeels handhaven van de huidige bouwmassa, waardoor de aanwezige structuur van de bebouwing aanwezig blijft;
- speciale aandacht voor het behoud en de versterking van de groenstructuur;
- het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen;
- het verbouwen van woningen met een optimale energie- en waterbesparing, door het toepassen van een combinatie van maatregelen uit het nationale pakket Duurzaam Bouwen.

5.1.3 Bedrijven

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud en de ontwikkeling van de lokale werkgelegenheid met als uitgangspunt, dat bedrijventerreinen de beste vestigingsplaats zijn voor bedrijfsmatige activiteiten. Bedrijven die nu reeds ergens anders gevestigd zijn (in de kom of in het buitengebied) kunnen hun activiteiten voortzetten, zolang zij geen hinder opleveren voor hun omgeving. Een sterke groei van deze bedrijven is echter uitgesloten en wordt daarom geconsolideerd naar aard en omvang. Bedrijven die hinder veroorzaken voor hun omgeving moeten worden verplaatst.

Wel heeft enige tijd geleden het bedrijf CêlaVita BV aan de Puttensteinsveldweg te kennen gegeven om de productie te vergroten door toevoeging van een aantal productielijnen. Daartoe wil het bedrijf een strook grond verwerven tussen het bestaande bedrijf en de Heidehoeksweg en daar het bedrijf uitbouwen. Deze grond is nu in gebruik bij manege 'De Heuvelruiters'. Tevens wil het bedrijf ook graag de overige gronden van de manege verwerven ten behoeve van een nieuw parkeerterrein voor het bedrijf.

Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit gebied in onderlinge samenhang (zoals het verplaatsen van de manege) moeten worden afgewogen, waarbij ook zal worden beoordeeld of de mogelijke ontwikkeling past binnen de voorgestane ontwikkeling binnen het gehele gebied. Mocht de komende jaren blijken dat de voorgenomen ontwikkeling op dat moment tot de mogelijkheden behoort, dan zal voor dit gebied een herziening van het bestemmingsplan worden gemaakt met zijn eigen onderzoeken en planologische procedure.

Naast de te verwachten milieuhinder spelen ook ander beleidsoverwegingen een rol in het bestaan van bedrijven in de dorpen. Zo is in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' een selectie toegepast: alleen de bedrijven binnen de categorieën 1, 2 en 3.1 welke passend zijn in de dorpen en alleen voor de specifiek vermelde bedrijvigheid de categorieën 3.2 en 4.2, zijn in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen.

5.1.5 Groen en buitenspeelruimte

Binnen het onderhavige plangebied zijn geen gereserveerde buitenspeelruimtes opgenomen. Maar in principe is alle openbare ruimte, dus de totale woonomgeving inclusief groenvoorzieningen, voor kinderen, jongeren en ouderen als speelruimte of als ruimte voor spelactiviteiten te beschouwen.

Het beleid is erop gericht om het groen dat in het gebied aanwezig is, te behouden en waar nodig te versterken en uit te breiden. Daarom zijn de belangrijkste boom- en groenstructuren zoals beschreven in paragraaf 2.4.6 bestemd tot 'Groen'.

5.1.6 Verkeer en vervoer

Vervoerswijze en tracékeuze zullen (nog) meer dan tot nu toe moeten stoelen op de visie, dat het kostbare en kwetsbare woonmilieu van de gemeente Oldebroek in het algemeen en die van het gebied Wezep Engeland in het bijzonder, zowel moet worden beschermd, als hoogwaardig ontsloten.

Concreet houdt dit in, dat de verkeersruimten niet worden uitgebreid, maar dat de bestaande infrastructuur beter moet worden benut. Binnen het grootste deel van het plangebied vinden verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer. Vrijwel alle wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. Hierbij vallen de Engelandsweg en de Heidehoeksweg binnen het 30 km/h-gebied. Op zowel de Puttensteinsveldweg (binnen het plangebied) en de Industrieweg mag 50 km/h gereden worden.

Alleen de Stationsweg, waar ook 50 km/h mag worden gereden en die onderdeel is van de gemeentelijke hoofdwegenstructuur, is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg.

Door middel van beheersmaatregelen zullen op wegen voornamelijk gelegen binnen het 30 km/h-gebied doorgaande verkeersbewegingen en een hoge snelheid ontmoedigd moeten worden. De wijze van bestemmen belet deze ontwikkeling niet.

Voor het langzaam verkeer liggen er aparte fietspaden langs de Stationsweg en langs de Industrieweg. Via de fietsroutes langs de Engelandsweg, de Industrieweg en de Stationsweg is Wezep verbonden met het fietsroutenetwerk Veluwe en de LF9 NAP-route (Nieuweschans – Breda).

Hoofdstuk 6 Beschrijving van het plan

6.1 *Het plan*

Met het onderhavige plan wordt in de eerste plaats beoogd een planologische regeling te bieden, welke zo goed mogelijk aansluit bij de ruimtelijke mogelijkheden in de historisch gegroeide situatie. Daarbij wordt het gedeelte van het plangebied met het huidige bosachtige karakter hoog gewaardeerd. Het vrij staan van de afzonderlijke representatieve bouwmassa's omgeven door een landschappelijke inrichting van de tuinen bepalen het ruimtelijk beeld. Bij het zoeken naar de juiste wijze van bestemmen is ernaar gestreefd deze waardevolle kenmerken tot uitdrukking te brengen.

6.2 *Toelichting op de plansystematiek*

De planregeling heeft grotendeels een conserverend karakter dat met name geldt ten aanzien van het stedenbouwkundige aspect. Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een verbeelding met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd; alleen activiteiten die in het karakter van het gebied passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Hoewel deze kwaliteiten niet voor alle in het plangebied voorkomende gebieden even waardevol zijn, is gekozen voor een uniforme wijze van bestemmen voor het gehele gebied.

6.2.1 Indeling regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

- 1 Bestemmingsomschrijving.
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.
- 2 Bouwregels.
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
- 3 Nadere eisen.
Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;
 - b de milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of naar het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
- d de sociale veiligheid:
uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;
- e de verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of met het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.
- f de woonsituatie:
ten aanzien van de woonsituatie dient rekening te worden gehouden met het in stand houden en/of het garanderen van een goede woonsituatie zoals de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en het uitzicht.

4 Afwijken van de bouwregels.

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.

Van geval tot geval zal een afweging moeten worden gemaakt. Het afwijken van de basisregels is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarbij bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.

Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan, gelden specifieke procedureregels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5 Specifieke gebruiksregels.

In principe moeten de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

6 Afwijken van de gebruiksregels.

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

6.2.2 Bestemmingen

Agrarisch

Een klein deel van de gronden binnen het plangebied had van oudsher een agrarische functie met beperkte bebouwing. Deze gronden, die veelal in eigendom zijn van particulieren, behouden deze bestemming.

Bij de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van gronden voor het telen van gewassen (waaronder akkerbouw, boomteelt, sierteelt en/of tuinbouw), waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet waarvan is aangetoond dat zij schadelijk zijn voor de volksgezondheid, binnen een afstand van 50,00 meter ten opzichte van aansluitende gevoelige functies die zowel binnen als buiten het plangebied kunnen liggen, strijdig is met de bestemming.

Het college kan bij omgevingsvergunningen afwijken van de bouwregels om onder voorwaarden zowel het bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren, als het plaatsen van lichtmasten bij een paardenbak toe te staan.

In de bestemming is tevens opgenomen dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning van het college is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale beheer en/of tot het normale onderhoud, is geen omgevingsvergunning vereist.

Bedrijf - 1 tot en met Bedrijf - 3

Onder deze bestemmingen zijn de twee bedrijven geregeld die zijn gelegen aan de Industrieweg en aan de Puttensteinsveldweg. Vanwege de ligging van deze percelen nabij een woonomgeving worden de bestaande bedrijven toegelaten en bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en die staan vermeld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage is opgenomen achter de regels.

Het voornaamste verschil tussen de bestemmingen is de milieucategorie. De werkplaats (Puttensteinsveldweg 16) en het parkeerterrein die gelegen zijn ten noorden van de Industrieweg en de bedrijfsbestemming naast het pand Industrieweg 28 vallen onder de milieucategorie 1. Het bedrijf dat is gevestigd aan de Industrieweg 36 valt onder de milieucategorie 3.2 en heeft een milieucirkel tot gevoelige functies van minimaal 100 meter. Het bedrijf aan de Puttensteinsveldweg valt onder milieucategorie 4.2 en heeft een milieucirkel tot gevoelige functies van minimaal 300 meter.

Bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijn in alle bestemmingen niet toegelaten.

Het college is bevoegd om binnen de bestemmingen bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels en bedrijfstypen toe te laten die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar er qua milieuprofiel wel mee overeenkomen.

De gronden vóór de achtergevel van het hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het parkeren en de verkeersafwikkeling op het bedrijfsperceel.

Voor alle bedrijven is een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als de eventuele toekomstige bouwmassa.

Binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' bedraagt de maximale goothoogte 3,50 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter. Ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding in de bestemming 'Bedrijf – 1' ten noorden van de Industrieweg is een goothoogte van maximaal 5,50 meter toegestaan.

Zowel de maximale goothoogte als de maximale bouwhoogte bedragen in de bestemming 'Bedrijf - 2' 14,00 meter en in de bestemming 'Bedrijf - 3' 16,50 meter.

Met een functieaanduiding zijn op de verbeelding de (afschermende) groenvoorzieningen opgenomen, waarbinnen ook de bestaande geluidswal ten zuiden van de Engelandsweg en de waterberging naast het manegeterrein is opgenomen. Tevens zijn met een functieaanduiding de parkeerterreinen ten behoeve van personenauto's zowel ten zuiden van de Engelandsweg als ten noorden van de Industrieweg op de verbeelding aangegeven. Op de parkeerterreinen ten behoeve van personenauto's is tevens een rijwielstalling met een maximale bouwhoogte van 3,00 meter en een maximale oppervlakte van 200 m² toegelaten.

Bos

De bestemming 'Bos' is hoofdzakelijk bestemd voor bos en groenvoorzieningen. Eén van de doelstellingen voor dit gebied is het behoud van de bosachtige karakteristiek. Binnen dit gebied zijn verder geen gebouwen toegestaan.

Alleen in samenhang met de aangrenzende bestemming 'Maatschappelijk', mogen binnen de bestemming 'Bos' aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m².

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,50 meter; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter. De bestaande veldschuur is met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven.

In de bestemming is tevens een regeling opgenomen dat werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning van het college is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale beheer en/of tot het normale onderhoud, is geen omgevingsvergunning vereist.

Groen

Overeenkomstig de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende elementen zoals beschreven in paragraaf 2.4.6, bestemd tot 'Groen'.

Het overige aanwezige kleinschalige woongroen en/of ondergeschikte groen is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer'.

Maatschappelijk

In algemene termen gesteld kunnen gebouwen met de bestemming 'Maatschappelijk' benut worden voor educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen en uitvaart, sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen. Deze flexibele regeling heeft in het verleden zijn nut bewezen. De regeling maakt bijvoorbeeld op simpele wijze hergebruik mogelijk van vrijkomende gebouwen voor één van de bovenvermelde voorzieningen.

De maatschappelijke voorziening in het onderhavige plan is het huis 'Mappa Mondo' ten behoeve van ernstig chronisch zieke kinderen in de leeftijd van 0 – 18 jaar. Kinderen die niet meer in een ziekenhuis hoeven te verblijven, maar die nergens anders terecht kunnen, omdat ze geen ouders of verzorgers hebben, of omdat ouders of verzorgers de zorg niet aan kunnen. Maar ook kinderen die tijdelijke opvang nodig hebben, zodat ouders even tot rust kunnen komen. Kinderen die recht hebben op een zo lang mogelijk, zo gewoon mogelijk leven. Het huis bestaat eigenlijk uit twee geschakelde woningen waarin acht tot tien kinderen kunnen verblijven. Voor deze voorziening is een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen.

Sport

De manege 'De Heuvelruiters' met de entree aan de Heidehoeksweg valt onder de bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming vallen onder meer de gebouwen, de buitenmanege, dressuurringen, springbakken en het parkeerterrein.

Voor de rijhal en de overdekte inrijruimte met bergingen, een kantine en kleedkamers, is een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa.

Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens ondergeschikte bouwdelen waaronder erkers, hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare weg. Ook kan aan de zijkant van de gebouwen deze bestemming gelegen zijn, om een bepaalde openheid te kunnen houden.

De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter mag zijn.

Onder voorwaarden kan het college bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat er overkappingen worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, met een oppervlakte van niet meer dan 15 m².

Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied die zowel gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, als op de ontsluiting van het omliggende gebied, vallen onder de bestemming 'Verkeer'. Ook de parkeervoorzieningen alsmede ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen.

De inrichting zal in de eerste plaats gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid van het langzame verkeer, waaronder het voetgangersverkeer.

Wonen

- **Woningen**

Deze bestemming omvat regels die ten doel hebben om het bestaande stedenbouwkundige beeld te bewaren, zonder dat dit leidt tot verstarring.

De woonfunctie binnen het plangebied blijft volledig gehandhaafd. Voor de meeste vrijstaande woningen op grotere kavels is een bouwvlakdiepte van vijftien meter opgenomen.

De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3,00 meter. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 3,50 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.

- **Bijgebouwen**

Bij de woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², met de beperking dat de maximale gezamenlijk bebouwde oppervlakte van het bouwperceel 50% bedraagt.

Uitgangspunt is dat bij een woning maximaal 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Indien bij een woning meer aanwezig is, dan is bij vervanging de oppervlakte aan bijgebouwen die legaal aanwezig is het maximum, met dien verstande dat dit niet meer mag bedragen dan 200 m². Is er meer dan 200 m² aanwezig dan kan het college bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor eventuele nieuwbouw en vervanging van bestaande bijgebouwen (saneringsregeling).

Deze regeling is onderverdeeld in een (legale) gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen van minder dan 500 m² en van meer dan 500 m². De regeling gaat uit van het behouden van minimaal 200 m². Bij minder dan 500 m² mag bovendien 50% van de te vervangen bijgebouwen worden teruggebouwd, met een maximum van 150 m². Dit betekent dus dat na sanering maximaal 350 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig mag zijn.

Bij meer dan 500 m² mogen bij vervanging de oppervlaktes van de voorgaande regelingen, 200 m² en 150 m² worden behouden en bovendien 20% van de aanwezige (legale) oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven 500 m².

De goothoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter en dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- **Nevenfuncties van woningen**
Eenieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Het college is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels en onder voorwaarden bij de woningen een bed en breakfast voorziening aan te brengen of een paardenbak aan te leggen.

Waarde - archeologie

Alle gronden binnen het onderhavige plangebied hebben weliswaar een lage tot een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, maar hebben toch de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen, om te voorkomen dat men bij bodemversturende activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft archeologische waarden. Daarom is het bodemarchief beschermd door deze (dubbel)bestemming waarbij voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Een groot gedeelte van het plangebied valt binnen de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterproductielocatie W.G. Boele, dat is afgestemd op het gebied waar de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning bijzondere bescherming behoeft en is eveneens in de Provinciale Milieuverordening opgenomen als grondwaterbeschermingsgebied. Op de verbeelding is dit door middel van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangegeven.

Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Een bestemmingsplan bevat dus niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

Per 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod opgeheven. De opheffing van dit verbod heeft tot gevolg gehad dat de gemeenten tot taak hebben gekregen om de verschillende vormen van prostitutie in het kader van de ruimtelijke ordening te reguleren.

Het gebied Wezep Engeland is grotendeels bestemd voor 'Bedrijf', 'Sport' en 'Wonen'. Binnen deze bestemmingen is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op de bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijvigheid toegelaten. In de begrippen van de regels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-

huis-verbonden beroep', om iedere twijfel hieromtrent te voorkomen.

De vestiging van seksinrichtingen is evenmin wenselijk binnen de overige bestemmingen in dit plangebied, omdat deze bestemmingen zich bevinden in of in de directe nabijheid van woon-gebieden. Zekerheidshalve is hiertoe in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

Het betreft een grotendeels conserverend plan, waarbinnen beperkte ontwikkelingen mogelijk zijn. Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kan het college binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en/of van de specifieke gebruiksregels.

6.2.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of met een melding zijn gebouwd of geldt voor een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of een beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.2.4 Relatie met de Bouwverordening

In de regels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven welke gevallen het betreft.

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Hierin is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6.3 *Handhaving*

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijker plaats in en staat ook in de gemeente Oldebroek hoog op de bestuurlijke en politieke agenda. Het grote belang dat de gemeente hecht aan handhaving heeft in 2009 geleid tot vaststelling van de beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009'.

In deze beleidsnota worden de redenen genoemd waarom de gemeente handhaving belangrijk vindt. De bescherming van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving, de bescherming van rechten van derden en het voorkomen van rechtsongelijkheid zijn hier voorbeelden van.

Daarnaast is het handhaven van gestelde regels in de gemeentelijke visie onmiskenbaar verbonden aan het stellen van de regels zelf. Regels worden immers gesteld omdat de gemeente het belangrijk vindt dat bepaalde doelstellingen en kwaliteiten behaald of beschermd worden en dan is het logisch dat er ook op toegezien wordt dat de gestelde regels ook daadwerkelijk nageleefd worden.

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt ook dat de gemeente zijn handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Op grond van de beleidsnota is binnen het totale gemeentelijk handhavingstakenpakket, naleving van de bestemmingsplannen één van de prioriteiten. Voor de uitvoering hiervan worden dan ook jaarlijks, in de begroting en in het uitvoeringsprogramma, middelen gereserveerd.

Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. De gemeente hecht grote waarde aan het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving bestaat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden.

Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente stringent en in een zo vroeg mogelijk stadium op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de tot haar beschikking staande handhavingsinstrumenten. Dit heeft tot gevolg dat als er sprake is van een situatie die in strijd is met dit bestemmingsplan, hiertegen handhavend opgetreden zal worden.

Van handhaving zal alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 6 november 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan

7.1 *Economische uitvoerbaarheid*

Het onderhavige plan omvat het gebied Wezep Engeland ten noorden van de spoorlijn Utrecht - Zwolle. Behoudens eventuele reconstructies van straten in de toekomst, zijn er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan opgenomen.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden. Voor zover er sprake is van functieveranderingen, zullen de kosten voor ontwikkeling van dergelijke initiatieven gedragen worden door particulieren.

7.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Middels dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie in Wezep Engeland omschreven en vastgelegd. Hierbij wordt gestreefd om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers, bedrijven en particuliere organisaties te realiseren.

In 2004 is het dorpsgericht werken gestart met de naam 'Dorpen in Beeld'.

De belangrijkste doelen zijn hierbij:

- verbetering van de communicatie per dorp of wijk tussen bestuur en burgers over de taakuitvoering in hun directe woonomgeving;
- vergroting van de betrokkenheid van de inwoners bij de inrichting en het beheer van de eigen woonomgeving;
- vergroting van de duidelijkheid (transparantie) van het gemeentelijk beleid rond inrichting en beheer van de woonomgeving;
- vergroting van de klantgerichte houding van de medewerkers.

Om deze doelen te bereiken zijn in 2005 drie dorpscontactambtenaren benoemd, die fungeren als aanspreekpunt voor de dorpen of wijken, waaronder de wijk Wezep Centrum West waar het gebied Wezep Engeland een onderdeel van is.

De inwoners van de gemeente hebben behoefte aan meer en tijdige informatie over gemeentelijke plannen voor inrichting, onderhoud en beheer van hun dorp of wijk. De dorpscontactambtenaar heeft als belangrijkste taak om de contacten daarover tussen de inwoners en de gemeente te verbeteren, waarbij het doel is dat de afstand tussen de inwoners en de gemeente wordt verkleind. De dorpscontactambtenaar fungeert als een soort verbindingsschakel en ziet erop toe dat de gemeente haar afspraken nakomt.

Het college stelt jaarlijks een dorpsplan op en komt naar de dorpen toe om dat plan aan de inwoners toe te lichten. In februari 2011 heeft het laatste dorpsgesprek met de wijk Wezep Centrum West (waaronder Wezep Engeland) plaatsgevonden, waar met name de 'Toekomstvisie Oldebroek 2030' aan de orde is geweest.

Het is de bedoeling om de komende jaren het dorpsgericht werken verder te verbreden. Namens de gemeente probeert de dorpscontactambtenaar stap voor stap de wederzijdse communicatie en betrokkenheid verder te verbeteren en uit te bouwen.

Hierbij wordt gestreefd naar een grotere participatie van de inwoners bij het versterken van de leefbaarheid van hun woon- en leefomgeving. Inwoners worden daarbij aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid, op een actief burgerschap en waar mogelijk op zelfwerkzaamheid. De gemeente zal zich inzetten voor het realiseren van verbindingen tussen inwoners en instellingen en op voldoende mogelijkheden voor ontmoeting van elkaar.

Met inachtneming van al genomen besluiten wordt een gemeentelijke toekomstvisie opgesteld. Dit gebeurt in een interactief proces met inwoners en maatschappelijke instellingen om hun betrokkenheid zo groot mogelijk te laten zijn. Na besluitvorming over de toekomstvisie zal deze in deelvisies worden uitgewerkt, waaronder een ruimtelijke structuurvisie.

Afhankelijk van de wens van de inwoners kunnen zij zelf werken aan een dorpsvisie. Hierbij gaat het om plannen die door bewoners zelf worden opgesteld en waarbij het hele dorp wordt betrokken. Omdat de dorpsvisie van bewoners vaak concreter is dan de toekomstvisie wordt deze meegenomen in de toekomstvisie van de gemeente.

Er zal sprake moeten zijn van een interactief proces en een leidende rol van de dorps- en wijkbewoners. De totstandkoming daarvan is dus geheel afhankelijk van de wens en van de inbreng vanuit de dorpsbewoners zelf. De gemeente moet van tevoren duidelijk de globale kaders aangeven en zal dit proces van onderop bevorderen. Het streven blijft om te werken met wijk- en dorpsbudgetten. Daarbij worden in overleg met de wijken en dorpen afspraken gemaakt over de besteding van de middelen als het gaat om bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 8 Inspraak, overleg en zienswijzen

8.1 Inspraak voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Engeland 2011', heeft vanaf woensdag 30 maart 2011 tot en met dinsdag 10 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak. Bovendien is er op dinsdag 19 april 2011 in 't Trefpunt aan de Stationsweg te Wezep een informatie / inloopavond gehouden.

Gedurende bovenvermelde termijn heeft eenieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Wezep Engeland 2010' kunnen indienen bij het college van de gemeente Oldebroek.

Er zijn vier inspraakreacties ontvangen die zijn ingediend vanaf de volgende adressen:

- 1 Industrieweg 28, 8091 AZ Wezep (nr. 81495)
- 2 Stichting Vrienden van de Heuvelruiters,
p/a Engelandsweg 31, 8091 BA Wezep (nr. 81706)
- 3 Engelandsweg 12, 8091 BB Wezep (nr. 81745)
- 4 Puttensteinsveldweg 15, 8091 BS Wezep (nr. 81842)

De ontvangen inspraakreacties zijn hieronder verkort weergegeven, gevolgd - in cursief - door de reactie van de gemeente. Gelet op artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de indieners zoveel mogelijk geanonimiseerd.

1 Industrieweg 28, 8091 AZ Wezep (nr. 81495)

a.

Verzocht wordt om de vigerende bestemmingen 'woondoeleinden' en 'bedrijfsmatige doeleinden' (als dubbelbestemming) te handhaven (naast de voorgenomen bestemmingen). Ingeval van (eventuele) strijdigheid tussen de verschillende planregels wordt voorgesteld om die planregel te laten prevaleren, die de meest ruime mogelijkheden biedt bij eventuele bouw- dan wel gebruikswensen.

Reactie gemeente:

Op grond van jurisprudentie dient een bestemming in overeenstemming te zijn met het bestaand legale gebruik of binnen de planperiode in overeenstemming te worden gebracht. Indien de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan daarbij in het geding komt, kan daar enigszins van worden afgeweken.

Er is niet gebleken dat er op het perceel bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Indiener heeft tijdens een overleg met de gemeente aangegeven dat een familielid de wens heeft om in de toekomst ter plekke wellicht nog een keer een eigen bedrijf te starten. Het perceel sectie F, nummer 3606 is direct gelegen naast bedrijventerrein Engeland. In het geldende bestemmingsplan heeft dat perceel een bedrijfsbestemming (milieucategorie 1,2 3A en 4). Daarnaast raakt het niet opnemen van een bedrijfsbestemming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Gelet hierop is in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel sectie F, nummer 3606 de bestemming "Bedrijf - 3" (milieucategorie conform geldende bestemming) toegekend.

Het perceel sectie F, nummer 3607 is gedeeltelijk bestemd als "Wonen", als "Tuin" en als "Agrarisch" conform de feitelijke situatie en de actuele systematiek van bestemmen. In het geldende bestemmingsplan heeft het gehele perceel, met inbegrip van de weide achter de woning een globale woonbestemming. In het voorliggende conserverende bestemmingsplan is een dergelijke globale wijze van bestemmen niet wenselijk, onder meer om het landelijke karakter te bestendigen en aan te sluiten bij de bestaande situatie. Daarbij wordt voorzien in bouw- en gebruiksregels die de nodige flexibiliteit bieden bij het normaal gebruik conform bestemming (zie ook onder c3 en e2).

b.

Belanghebbende vraagt zich af wat wordt bedoeld met de in de toelichting opgenomen zin: 'behoudens eventuele reconstructies van straten in de toekomst, zijn er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan opgenomen'.

Reactie gemeente:

Op grond van bestaande wet- en regelgeving dient bij het opstellen van een bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. De zinsnede waarop gedoeld wordt geeft aan dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat waarbij de economische uitvoerbaarheid in het geding is.

c.

Verzocht wordt om in artikel 3 (Agrarisch) het volgende aan te passen of te laten vervallen:

- c1** artikel 3.2.1 in verband met het kunnen realiseren van eventuele bijgebouwen;
- c2** artikel 3.2.2 sub e zodanig aan te passen dat de toegestane bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen niet meer dan 2,50 meter (in plaats van 1.25 meter) mag bedragen;
- c3** artikel 3.4.1 zodanig aan te passen dat de bouw van schuilgelegenheden wordt toegestaan:
 - in sub a de afstand van 30,00 meter te laten vervallen;
 - in sub b een bouwhoogte op te nemen van 5,00 meter;
 - sub c te laten vervallen;
 - sub e zodanig aan te passen dat de mogelijkheid bestaat om een schuilgelegenheid te bouwen die voorzien is van vier zijden met wanden;
 - sub g te laten vervallen;
- c4** artikel 3.5 sub a te laten vervallen;
- c5** artikel 3.7.1 sub e te laten vervallen.

Reactie gemeente:

- c1** *het gemeentelijk beleid laat geen bijgebouwen ten behoeve van wonen toe binnen de bestemming 'Agrarisch' anders dan het realiseren van een schuilgelegenheid (zie ook onder c3).*
- c2** *het gemeentelijk beleid is erop gericht om het open, landschappelijk karakter van agrarische gronden te behouden. De opgenomen hoogte komt overeen met de overige binnen de bebouwde kom gelegen agrarische gronden. Gelet hierop is het toelaten van erf- en perceelafscheidingsen met een bouwhoogte van 2,50 meter niet zonder meer mogelijk. Conform het gemeentelijk beleid is in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming "Agrarisch" een regeling opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, zodat onder*

voorwaarden omheiningen tot een maximale hoogte van 2,50 meter kunnen worden geplaatst.

Terzijde: In de aangrenzende bedrijfsbestemming is voor de betreffende erf- en perceelafscheidings een bouwhoogte van 2,00 meter toegestaan en aan de spoorzijde is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' een bouwhoogte van 3,00 meter toegestaan.

- c3 *op 25 mei 2010 is de beleidsnotitie 'Schuilgelegenheden buiten bouwpercelen voor hobbyboeren' in werking getreden. De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan is in overeenstemming met het vastgestelde actuele beleid.*
- c4 *artikel 3.5 sub a is als volgt gewijzigd:
het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen, tenzij dit plaats vindt voor eigen gebruik (bewoners op het perceel) met een maximum van zes weken per jaar.
Dit aantal weken is conform het aantal weken in de schoolzomervakantie.*
- c5 *het is ruimtelijk gezien wenselijk om binnen agrarische gronden het aanplanten van bomen en/of houtgewassen en/of andere opgaande beplanting te verbinden aan een omgevingsvergunning. Hierdoor kan getoetst worden of de aanplant passend is binnen de bestemming.*

d.

Verzocht wordt om in artikel 11 (Tuin) het volgende aan te passen of te laten vervallen:

- d1** artikel 11.2.3 sub a zodanig aan te passen dat de toegestane bouwhoogte niet meer dan 2,50 meter mag bedragen;
- d2** artikel 11.5 sub a te laten vervallen.

Reactie gemeente:

- d1 *het gemeentelijk beleid is er opgericht om het 'open' karakter aan de voorzijde van een woning te behouden; het toelaten van erf- en perceelafscheidings van 2,50 meter staat haaks op dit beleid.*
- d2 *artikel 11.5 sub a is als volgt gewijzigd:
het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen, tenzij dit plaats vindt voor eigen gebruik (bewoners op het perceel) met een maximum van zes weken per jaar.
Dit aantal weken is conform het aantal weken in de schoolzomervakantie.*

e.

Verzocht wordt om in artikel 13 (Wonen) het volgende aan te passen of te laten vervallen:

- e1** artikel 13.2.2 sub c de goothoogte zodanig aan te passen dat er een goothoogte wordt toegestaan die passend is bij minimaal twee bouwlagen;
- e2** artikel 13.2.3 sub c te laten vervallen;
- e3** artikel 13.2.4 sub b en d zodanig aan te passen dat de toegestane bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings niet meer dan 2,50 meter mag bedragen;
- e4** artikel 13.5 sub a te laten vervallen;
- e5** artikel 13.5 sub b te laten vervallen.

Reactie gemeente:

- e1 *de woning en de woningen in de directe omgeving hebben een lage goot. Ruimtelijk gezien is het wenselijk deze uitstraling te behouden. Ook met deze goothoogte is overigens een woning met twee bouwlagen te realiseren.*
- e2 *de gemeente kent een eenduidige vastgestelde regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen voor een woonfunctie. Deze biedt, naast de omgevingsvergunningsvrije mogelijkheden, voldoende bouw mogelijkheden.*
Rondom het woonperceel Industrieweg 28 bevindt zich veel agrarische grond. Daarnaast bevindt het woonperceel zich in een omgeving met een landelijke uitstraling. Gelet hierop is in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming "Wonen" in de bouwregels de zogenaamde hobbyboerenregeling opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk om via afwijken van de bouwregels de maximale oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten tot maximaal 200 m² ten behoeve van agrarische hobbyactiviteiten, zoals het hobbymatig houden van vee.
- e3 *het gemeentelijk beleid betreffende erf- en perceelafscheidings op woonpercelen sluit aan bij de wetgeving omtrent omgevingsvergunningsvrij bouwen (Wabo). Een aanpassing van het bestemmingsplan op dit onderdeel is derhalve ongewenst.*
- e4 *artikel 13.5 sub a blijft gehandhaafd, omdat wonen alleen is toegestaan in hoofdgebouwen die aan bepaalde wettelijke eisen moeten voldoen en dus niet in bijgebouwen waarvoor deze eisen niet gelden; tevens is slechts één woning per bouwperceel toegestaan.*
- e5 *artikel 13.5 sub b is als volgt gewijzigd:*
het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen, tenzij dit plaats vindt voor eigen gebruik (bewoners op het perceel) met een maximum van zes weken per jaar.
Dit aantal weken is conform het aantal weken in de schoolzomervakantie.

f.

Verzocht wordt om in artikel 14 (Archeologie) artikel 14.2.3 sub a en b zodanig aan te passen dat er bij het eventueel in de toekomst vernieuwen van de bestaande woning geen technische maatregelen hoeven te worden getroffen.

Reactie gemeente:

In artikel 14 lid 2 sub 3 is een archeologische onderzoeksverplichting opgenomen voor een bouwwerk met een oppervlakte van 100 m². Dit is een wettelijke verplichting.
De gemeente kan hier door middel van een verordening van afwijken.

De gemeente Oldebroek is voornemens om een afzonderlijke regeling op te nemen in de monumentenverordening gebaseerd op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart. Naar verwachting zal een voorstel tot aanpassing van de bestaande monumentenverordening (of erfgoedverordening) in 2012 behandeld worden in de gemeenteraad.

2 Stichting Vrienden van de Heuvelruiters en de vereniging De Heuvelruiters, p/a Engelandsweg 31, 8091 BA Wezep (nr. 81706).

a.

Verzocht wordt om de vergunde hindernisberging op te nemen op de verbeelding.

Reactie gemeente:

De hindernisberging is inmiddels op de verbeelding aangegeven.

b.

Indieners hebben aangegeven medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van CêlaVita BV, mits er een goede oplossing komt voor het voortbestaan van De Heuvelruiters. Tot op heden is er echter geen enkele duidelijkheid over hoe een en ander gecompenseerd zal worden. Het aangegeven Wro-zone – wijzigingsgebied wordt dan ook als te voorbarig gezien waartegen dan ook bezwaar wordt gemaakt.

Reactie gemeente:

De Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid is wegens het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing niet meer opgenomen in het bestemmingsplan. Wel is in de toelichting een passage opgenomen over de gewenste uitbreiding van CêlaVita BV. Op het moment dat CêlaVita BV de uitbreiding wil realiseren zal zij daar een aparte bestemmingsplanprocedure voor moeten volgen.

3 Engelandsweg 12, 8091 BB Wezep (nr. 81745).

Belanghebbende tekent bezwaar aan tegen elke uitbreiding van CêlaVita BV. De nieuw te plaatsen hal op het springveld van De Heuvelruiters, nu recreatiegrond, komt dan dichtbij het terrein van belanghebbende die dan naar verwachting meer verkeershandelingen, fabriekslawaai en stank zal geven.

Reactie gemeente:

De Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid is wegens het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing niet meer opgenomen in het bestemmingsplan. Wel is in de toelichting een passage opgenomen over de gewenste uitbreiding van CêlaVita BV. Op het moment dat CêlaVita BV de uitbreiding wil realiseren zal zij daar een aparte planologische procedure voor moeten volgen.

4 Puttensteinsveldweg 15, 8091 BS Wezep (nr. 81842).

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot onderstaande bezwaren c.q. opmerkingen:

a.

Het zou logisch zijn dat percelen van woningen die gelegen zijn aan een weg welke opgenomen is in het bestemmingsplan ook tot dit bestemmingsplan behoren. Dit des te meer als ook hun

inrit verbonden is met deze weg. Onduidelijk is waarom de woningen ten zuiden van de Industrieweg wel zijn opgenomen in het plan en de woningen ten noorden van deze weg niet. Dit ontnemt de mogelijkheid om de Industrieweg te renoveren binnen één bestemmingsplan. Tevens is er in het bestemmingsplan onvoldoende aandacht voor het lopend personeel dat met het openbaar vervoer komt.

Reactie gemeente:

Bij de actualisatie van bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk de bestaande begrenzingen aangehouden. Alleen indien er zwaarwegende redenen zijn om begrenzingen aan te passen wordt dit gedaan. De Industrieweg is in zijn geheel mee- genomen in dit bestemmingsplan en daardoor zijn er planologisch geen belemmeringen voor een eventuele reconstructie.

b.

Onduidelijk is waarom de percelen 244, 240, 639 en 115 gelegen ten noorden van de Industrieweg wel tot het nieuwe bestemmingsplan worden gerekend en de andere percelen welke ook eigendom zijn van Plukon Poultry BV (percelen 241, 242, 638 en voormalig perceel huisnummer 27) niet. Omdat deze percelen ook binnen de invloedssfeer van dit bedrijf liggen en niet bestemd zijn voor iets anders dan nu, zou het logischer zijn om deze percelen in het nieuwe plan op te nemen.

Reactie gemeente:

Zoals onder "a." al is aangegeven wordt de begrenzing slechts in uitzonderlijke gevallen aangepast. Gelet op de het feit dat er qua gebruik (parkeerterrein ten behoeve van de bedrijven) een nadrukkelijke relatie is met deze gronden en de gronden in het onderhavige plangebied, is er voor gekozen om deze gronden op te nemen in dit bestemmingsplan. Dit is met de overige gronden niet het geval en is er ook geen reden om deze mee te nemen in dit bestemmingsplan.

c.

Geheel onduidelijk is om de percelen langs de Heidehoeksweg tot het nieuwe bestemmingsplan te laten behoren. Dit wordt enkel gedaan op basis van een mogelijke/niet zekere uitbreiding van CêlaVita BV, dat vooringenomen is. Verzocht wordt om voor de westzijde de huidige grens van CêlaVita BV als grens van het nieuwe bestemmingsplan te hanteren of het plangebied uit te breiden met het gehele gebied ten westen van CêlaVita BV dat een recreatieve bestemming heeft.

Reactie gemeente:

Deze percelen behoren grotendeels al tot hetzelfde plangebied. Daarom is deze grens gerespecteerd. Wel is er in het verleden voor de locatie van de Heuvelruiters een aparte planprocedure geweest. Deze is nu opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, waarvan de begrenzing aansluit bij de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', welke op 15 december 2009 is vastgesteld waarbinnen ook het recreatieterrein is geregeld.

Voorstel: inspraakreactie-onderdeel niet overnemen.

d.

Bij het vastleggen van het nieuwe bestemmingsplan is het belangrijk enkel de zaken betreffende het plan vast te leggen en niet zaken vanuit bijvoorbeeld aangrenzende plannen te beschrijven of visueel in plaatjes te tonen. Als voorbeeld worden genoemd afbeelding 5 en afbeelding 6, waarbij wordt verzocht zich te beperken tot het onderhavige plangebied.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan moet voldoen aan bepaalde eisen. Hier hoort een (beknopte) omschrijving van de omgeving bij.

e.

In paragraaf 2.4.7 is aangegeven dat op de Puttensteinsveldweg 50 km/h mag worden gereden. Dit is niet relevant omdat er alleen vrachtwagenverkeer plaatsvindt en deze nooit binnen 40 meter vanaf de poort tot het kruispunt die snelheid kan halen en ook gezien de geluidsoverlast niet gewenst is.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan moet voldoen aan bepaalde eisen. Een beschrijving van de verkeersstructuren maakt hier onderdeel van. Het feit is dat de Puttensteinsveldweg is aangemerkt als een weg waar 50 km/h mag worden gereden.

f.

In paragraaf 2.4.7 lijkt de alinea over de buurtbus niet relevant en gaat teveel in detail.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan moet voldoen aan bepaalde eisen. Hier hoort een (beknopte) omschrijving bij hoe een bepaald gebied per openbaar vervoer bereikbaar is.

g.

In paragraaf 3.2 (provinciaal beleid) wordt aangegeven dat het gebied Engeland aan zowel de oostzijde als aan de zuidzijde aansluit op 'EHS natuur'. Onduidelijk is wat aan de oostzijde (Stationsweg) deze aansluiting verzorgt en waarom dit niet geldt voor de westzijde.

Reactie gemeente:

Paragraaf 3.2 is als volgt gewijzigd: Het gebied Engeland sluit zowel aan de westzijde als aan de zuidzijde aan op 'EHS natuur'.

h.

Is de detaillering in paragraaf 4.4.1 (inrichtingen) van slechts enkele zaken wel gewenst, omdat dit meer omvattend, vollediger en uitvoeriger is vastgelegd in de desbetreffende milieuvergunningen van de inrichtingen. Welke toegevoegde waarde heeft het bestemmingsplan hierin en wat te doen als het hiermee in tegenstelling is. Wat is meer bepalend, het bestemmingsplan of de milieuvergunning?

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan geeft de algemene ruimtelijke kaders voor (bouw)activiteiten weer. De specifieke invulling is afhankelijk van andere wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt en de invulling en/of de uitwerking wordt bepaald door de andere wet- en regelgeving.

i.

In paragraaf 4.5.4 (geluid afkomstig van bedrijven) is het niet juist dat statusmeldingen in bestemmingsplannen worden vastgelegd, de status kan namelijk wijzigen. Ook de vraag waarom deze detaillering, terwijl op dit moment het geluidsniveau van CêlaVita BV niet voldoet aan de afspraken en er nog sprake is van een ontwerp milieubeschikking welke ter discussie staat en niet definitief is.

Reactie gemeente:

Paragraaf 4.5.4 is als volgt aangepast:

Binnen het plangebied zijn twee bedrijven gelegen (CêlaVita BV en Plukon Poultry BV) die een aanzienlijke bijdrage leveren aan de geluidsbelasting in de omgeving. Beide bedrijven zijn vergunningplichtig in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is het aangewezen instrumentarium waarmee een aanvaardbaar geluidsniveau bij de omliggende woningen wordt geborgd en bewaakt.

Voor beide bedrijven is in verband met de vergunningverlening in het kader van de Wabo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit die onderzoeken blijkt dat de geluidsbelasting op de omliggende woningen tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering in het voorliggende bestemmingsplan.

j.

Regelmatig wordt Puttensteinsveldweg genoemd, dat meestal Puttensteinsveldweg binnen het plangebied moet zijn. Deze laatste toevoeging is niet altijd consequent vastgelegd.

Reactie gemeente:

De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

k.

Paragraaf 6.6.2 (gebiedsaanduidingen) geeft aan dat een groot deel van het plangebied is verklaard tot grondwaterbeschermingsgebied, maar de ondergrondse opslag van dieselolie in verouderde tanks bij Plukon Poultry BV is wel toegestaan.

Reactie gemeente:

De begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied is vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en de Provinciale milieuverordening. Hierdoor gelden er eisen voor nieuwe bouwinitiatieven die geen gevolgen mogen hebben voor de grondwaterkwaliteit. De reeds bestaande ondergrondse opslag van dieselolie in verouderde tanks bij Plukon Poultry BV is hierdoor niet verboden.

l.

In paragraaf 6.2.2 (bedrijf - 1 tot en met bedrijf - 3) is het noordelijk gedeelte boven de Industrieweg beschreven als parkeerterrein en fietsenstalling. Hierbij is het bezwaar dat het parkeerterrein onvoldoende is omschreven en dient te zijn parkeerterrein voor personenauto's ten behoeve van het personeel. Niet gewenst is dat dit gebied een andere bestemming als parkeerterrein voor vrachtwagens of voor opslag krijgt.

Reactie gemeente:

De regels zijn op dit onderdeel aangepast. Het gebruik van het parkeerterrein is beperkt tot het parkeren van personenauto's.

m.

Ook is in paragraaf 6.2.2 beschreven dat ten noorden van de Industrieweg een werkplaats is opgenomen. Het bezwaar is dat de beschrijving werkplaats te ruim is en onvoldoende is ingeperkt, terwijl de huidige bestemming van het gebouw met het terrein en de hierop staande containers opslag is.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan geeft de kaders aan van zaken die inpasbaar of bestaand zijn binnen het plangebied. Dit wordt vastgelegd in de regels. In paragraaf 6.2.2 wordt het feitelijk gebruik omschreven en is de omschrijving werkplaats overeenkomstig de verleende bouwvergunning opgenomen.

n.

In het bestemmingsplan is de winkelactiviteit van Plukon Poultry BV niet beschreven. Gezien deze winkel niet alleen voor het personeel maar ook voor derden is die met grote regelmaat parkeeroverlast geven in noordelijke richting, is het wenselijk deze activiteit wel te beschrijven en hieraan voorwaarden te verbinden.

Reactie gemeente:

Binnen artikel 5 'Bedrijf - 2' is geregeld dat ondergeschikt aan de bedrijfsvoering, productiegebonden detailhandel is toegestaan. Hiermee is planologisch de detailhandel geregeld en voldoende beperkt.

o.

In het bestemmingsplan is het parkeerbeleid voor vrachtwagens aan de openbare weg niet beschreven en wenselijk is hier toch aandacht aan te besteden, gezien deze vrachtwagens ernstige geluidsoverlast kunnen veroorzaken.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan regelt het parkeerbeleid voor vrachtwagens aan de openbare weg niet. Dit gebeurt via de Algemene plaatselijke verordening.

p.

In het bestemmingsplan is voor de inrichtingen onvoldoende aandacht voor toegang en vluchtweg bij calamiteiten en het vrijhouden hiervan. Bijvoorbeeld de achterpoort van CêlaVita BV en de hierbij behorende weg uitkomend op de Heidehoeksweg is niet als zodanig beschreven en zelfs niet opgenomen in het nieuwe plan.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan legt alleen de ruimtelijke kaders waarbinnen deze zaken kunnen worden geregeld vast. De invulling ervan wordt daarom ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. De achterpoort van CêlaVita BV ligt binnen het aansluitende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' en is daar geregeld binnen de bestemming 'Natuur - 1'.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Engeland 2011' in april 2011 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 Provincie Gelderland te Arnhem.
- 2 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie te Den Haag.
- 3 Vitsen Gelderland te Arnhem.
- 4 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.
- 5 NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling bedrijfs- en productontwikkeling te Utrecht.
- 6 ProRail te Utrecht.
- 7 Railinfrabeheer regio NO te Zwolle.
- 8 Nuon bv 2300 te Haarlem.

De instanties vermeld onder 1 tot en met 4 hebben laten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het onderhavige (voorontwerp) bestemmingsplan te hebben.

De instanties vermeld onder 5 tot en met 8 hebben geen reactie gegeven.