

GEMEENTE OLDEBROEK

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

WEZEP NOORD, DE BULTEN 2

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	6
2.1	Begrenzing plangebied	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan	6
2.3	Huidige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden omgeving / milieu	13
4.1	Cultuurhistorie, archeologie	13
4.2	Bodem	14
4.3	Ecologie.....	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Geluid	15
4.6	Luchtkwaliteit.....	16
4.7	Bedrijven en milieuzonering	16
4.8	Water.....	17
4.9	Vormvrije m.e.r. beoordeling	17
Hoofdstuk 5	Beschrijving van het plan	18
5.1	Het plan	18
5.2	Indeling regels per bestemming.....	19
5.3	Bestemmingen	20
5.4	Overgangsrecht.....	21
5.5	Relatie met de Bouwverordening	21
5.6	Handhaving	22
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid van het plan.....	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7	Inspraak, overleg en zienswijzen	24
7.1	Inspraak en overleg	24
7.2	Zienswijzen.....	24

Bijlagen bij de toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek de Bulten 2 in Wezep;
2. Actualisatie van het akoestisch onderzoek parkietenhouderij te Wezep;
3. Inspraaknota inzake voorontwerpbestemmingsplan Wezep Noord, de Bulten 2;
4. Tweede actualisatie van het akoestisch onderzoek parkietenhouderij te Wezep;
5. Commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep Noord, de Bulten 2.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 16 november 2010 heeft de gemeenteraad van gemeente Oldebroek het bestemmingsplan Wezep Noord 2009 vastgesteld, dat de herziening van alle bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen in de wijk Wezep Noord omvat. Bij die herziening is het perceel de Bulten 2 niet meegenomen, zoals is te zien op figuur 1.



Figuur 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Wezep-Noord 2009'

De reden hiervoor is dat de eigenaar een bouwplan voor de locatie had kenbaar gemaakt. Gekozen is voor dat voornemen een afzonderlijke procedure te voeren. Het bouwplan omvatte destijds de volgende onderdelen:

- Het vervangen van de bestaande woning;
- Het verplaatsen van drie volières zodanig dat de volières nabij de woning compacter en aaneengesloten worden gesitueerd;
- Het slopen van twee schuren en in plaats daarvan de bouw van twee kleine woningen;
- Het compacter maken van de bebouwing door de weide aan de oostzijde vrij te houden van bebouwing, passend binnen het historische, groene karakter ter plaatse.

Met het verplaatsen van de volières wordt onder meer beoogd de geluidsoverlast van de vogels sterk te verminderen. De aanvraag voor de bouw van de extra woningen is ingediend in het kader van de beleidsnota 'Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen'.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de realisatie van het bouwplan planologisch juridisch mogelijk te maken. Hierbij wordt opgemerkt dat het bouwplan is gewijzigd op basis van de uitkomsten van de inspraakprocedure. In plaats van twee woningen wordt nu nog slechts één woning toegevoegd.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied (perceel de Bulten 2) is gelegen in de wijk Wezep Noord in de kern Wezep, gemeente Oldebroek. De ligging van de gronden is weergegeven in figuur 2. Het gebied wordt aan de noord-, west- en zuidzijde begrensd door de Bulten. De oostgrens wordt gevormd door de gronden behorende bij het naastgelegen woonperceel.



Figuur 2. Ligging plangebied

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wezep-Noord', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 26 mei 1992, onder nummer 921267/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 december 1992, onder nummer RG92.38394.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd voor bewoning en ondergeschikt daaraan voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van detailhandel, met daartoe dienende woningen en daarbij behorende aangebouwde of vrijstaande gebouwen, erven, andere bouwwerken en andere werken.

Voor een slechts een klein gedeelte aan de westzijde van het plangebied geldt nog het bestemmingsplan 'Wezep-Noord 1^e wijziging', dat is vastgesteld op 1 augustus 1993 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 december 1993, onder nummer RG93.52403.

2.3 Huidige situatie

Het perceel ligt in het zogenaamde 'Buurtmidden' van Wezep Noord, een groene strook die door de wijk loopt en een overblijfsel is van het oorspronkelijke patroon van veldwegen. Langs de Bulten is sprake van verspreide bebouwing en er bevindt zich een aantal oude boerderijen.

In het plangebied bevindt zich een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen. In het noordelijk deel van het gebied staan momenteel drie volières, waar de eigenaar parkieten houdt. De gronden rondom de woning zijn ingericht als tuin, waarbij het noordoostelijk deel wordt gebruikt voor het beweiden door paarden.

In figuren 3 en 4 is de bestaande situatie weergegeven. Figuur 3 betreft een weergave van de woning en tuin vanaf de Bulten aan de zuidkant van het perceel; figuur 4 is een weergave vanaf de Bulten aan de noordoostzijde van het perceel. Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich met name vrijstaande woningen gelegen aan de Bulten en de De Savornin Lohmanhof. Aan de oostzijde liggen vrijstaande woningen. Aan de westkant ligt een onbebouwde groenstrook (zie figuur 5). De bebouwingstructuur van de directe omgeving van het plangebied is weergegeven in figuur 6.



Figuur 3. Plangebied vanaf de Bulten (zuidzijde)

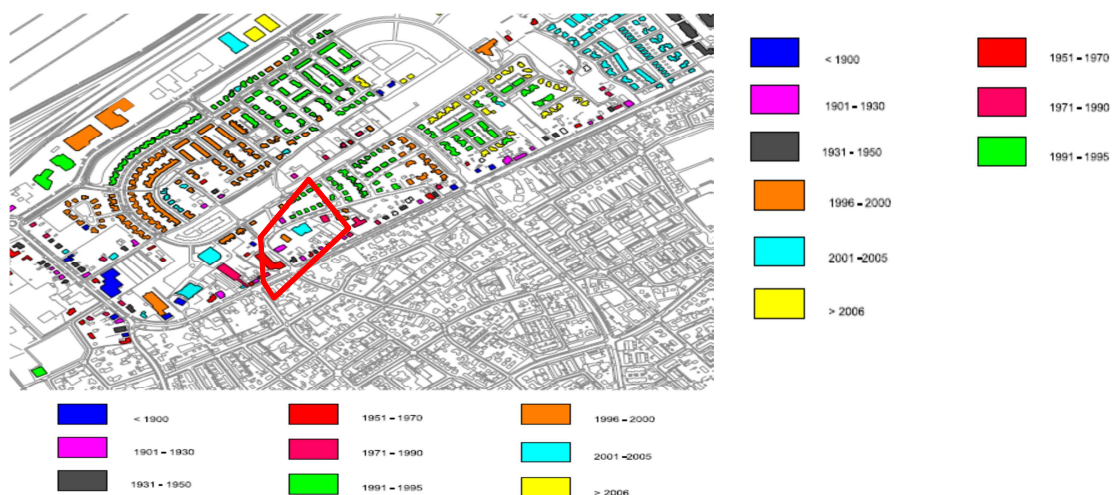


Figuur 4. Plangebied vanaf de Bulten (noordoostzijde)



Figuur 5. Bestaande groenvoorziening ten westen van het plangebied.

De straten in het woongebied Wezep-Noord hebben in hoofdzaak een verblijfs- en een woonerffunctie. Er mag niet harder worden gereden dan 30 km/u. In de woonerven mag alleen stapvoets worden gereden. De Bulten is een doodlopende weg waar niet harder mag worden gereden dan 30 km/u en alleen dient ter ontsluiting van de woningen gelegen aan de Bulten. Ten behoeve van de verkeersveiligheid hebben alle straten binnen Wezep Noord in hoofdzaak een verblijfsfunctie, waarbij de woonstraten als erf worden aangemerkt. In het hele gebied mag niet harder dan 30 km/u worden gereden. Dit geldt ook voor de Noordsingel ten zuiden van de Bulten.



Figuur 6. Weergave bebouwingstructuur met ligging plangebied met rode grenzen aangeduid.

In het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen of waterpartijen.

Hoodstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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 dit 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 vooral het beleid van de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en buiten de RHS. De Nota Ruimte vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie

De Structuurvisie (voorheen Streekplan) Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. De structuurvisie geeft het provinciale ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan, die herkenbaar zijn in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' en 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 infrastructurele 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 steden, dorpen en buurtschappen gelegen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. De ontwikkeling binnen dit gebied vindt plaats door:
 - uitvoering van reconstructieplannen;
 - accommoderen van nieuwe economische dragers;
 - accommoderen van behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
 - inspelen op de regionale structuurkenmerken;
 - gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

In de structuurvisie geeft de provincie aan zich te willen heroriënteren op het provinciale woonbeleid. Zo wil de provincie onder meer een nieuwe invulling geven aan het vigerende beleid 'inbreiding boven uitbreiding'. Tevens wil de provincie een omslag maken van een beleid gericht op het opheffen van een kwantitatief woningtekort, naar een beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. De provincie heeft daartoe de Woonvisie Gelderland vastgesteld, bestaande uit drie delen:

- de algemene woonvisie voor Gelderland (Woonbeleid met Kwaliteit);
- de regionale woonvisie, inclusief de regionale kwalitatieve woonbehoefte (Anders wonen in de regio);
- het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019, inclusief afspraken met gemeenten en corporaties (KWP 3).

De woonvisie is een uitwerking van de structuurvisie waarin de woonconsument en zijn kwalitatieve woonwens centraal staat, naast het realiseren van een passend en gevarieerd aanbod aan woonmilieus ten behoeve van sterke steden en vitale dorpen. Hierbij zijn vooral de begrippen keuzevrijheid en zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, wonen, zorg en welzijn, identiteit en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijk. In principe zijn er geen beperkingen meer ten aanzien van aantallen (contingent). Het aantal te realiseren woningen zal worden bepaald door de ruimtelijke en de stedenbouwkundige mogelijkheden en de uitvoerbaarheid.

De provincie zal bestemmingsplannen, waarin woningbouw is opgenomen, beoordelen aan de hand van het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma en de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt. Wanneer een woningbouwplan volgens de provincie niet of onvoldoende aansluit op het kwalitatief woonprogramma (en/of het regionale afsprakenkader) kan dit leiden tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Provinciale Staten van Gelderland hebben in hun vergadering van 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld ingevolge artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. 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. Dit bestemmingsplan raakt de onderdelen verstedelijking in het algemeen en wonen. In verband hiermee is voor dit bestemmingsplan relevant dat nieuwe ontwikkelingen betreffende woningbouwprojecten alleen zijn toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied en in overeenstemming moeten zijn met het Kwalitatief Woningbouw Programma.

Aangezien het gaat om een verbouwing / uitbreiding van een bestaande woning met bijgebouwen en één nieuwe woning op een inbreidingslocatie is het plan in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2000-2030

De Structuurvisie (uit 2003) voor de gemeente Oldebroek geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030. Het merendeel van de ontwikkelingen wordt geconcentreerd in de grotere kernen Wezep en Oldebroek. In de structuurvisie is aangegeven dat uitbreiding van Wezep plaatsvindt in Wezep Noord.

Door de ligging tussen de snelweg, de spoorlijn en de bossen van de Veluwe heeft Wezep op een gegeven moment zijn maximale omvang bereikt. Uitbreiding aan de westkant in het landschappelijk waardevolle gebied de Soppe is niet aan de orde. Ook het bedrijventerrein zal met een kleine uitbreiding bij de Rijksweg A28 zijn maximale omvang hebben bereikt.

Volkshuisvesting

De Woonvisie Gelderland vormt de basis voor het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma (KWP), waaraan de gemeente in het algemeen alle bouwvoornemens toetst. In het KWP wordt aangegeven dat de gemeente voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte.

Aanleiding voor het project was indertijd de betreffende beleidsnotitie inzake inbreidingslocaties voor één of meerdere kleine woningen. Gezocht werd toen naar mogelijkheden voor goedkope woningbouw voor de doelgroep jongeren en senioren in combinatie met het verbeteren van de omgevingskwaliteit op plaatsen waar dat gewenst mocht zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan voorzag daarom in de mogelijkheid voor het oprichten van twee extra (kleine) woningen. Hiervoor in de plaats is initiatiefnemer bereid de ter plaatse aanwezige parkietenhokken te clusteren en ook een aanwezige grote schuur te saneren, waarmee een ruimtelijke kwaliteitslag wordt beoogd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot diverse reacties van omwonenden, die zijn samengevat en beantwoord in een inspraaknotitie. Samenvattend hebben omwonenden in de inspraakfase aangegeven veel belang te hechten aan het groene en open karakter van dit gebied en willen niet dat hier wordt gebouwd. In overleg met initiatiefnemer is vervolgens de besluitvorming enige tijd opgeschort in afwachting van een onderzoek van initiatiefnemer omtrent de mogelijkheden om zijn parkietenhouderschap te verplaatsen naar een andere geschikte locatie. Dit bleek voor initiatiefnemer niet mogelijk zijn. Om de gewenste kwaliteitsslag ter plaatse te kunnen maken en ook de nieuwbouw van zijn bestaande woning te kunnen financieren, is ons verzocht om in ieder geval medewerking te verlenen aan één grotere woning.

Inmiddels is de woningbouwmarkt ook een andere dan enige jaren geleden. Om die reden is het niet noodzakelijk strikt vast te houden aan de aanvankelijk beoogde woningbouw voor de genoemde doelgroepen. Zij worden op de woningmarkt weer voldoende gefaciliteerd. Met het toestaan van één duurdere woning kan grotendeels aan de bezwaren van omwonenden tegemoet worden gekomen en kan na jaren van voorbereiding en onderzoek nu ook voor het plan van betrokkene een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Het vasthouden aan maximaal één sociale koopwoning leidt ertoe dat het plan van betrokkene in het geheel geen doorgang kan vinden en veel kostbare voorbereidingstijd voor niets is geweest.

Het geheel overziende is er voor gekozen om de geplande extra woning aan de noordzijde te laten vervallen en initiatiefnemer alleen de mogelijkheid te geven voor het oprichten van een grote reguliere vrijstaande woning aan de zuidzijde van dit perceel. Dit doet recht aan alle belanghebbenden en is ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Waterplan Oldebroek (2009)

Het Waterplan Oldebroek 'Water waarderen!' is een gezamenlijk plan van de gemeente Oldebroek en het Waterschap Veluwe. Het geldt voor de planperiode 2009-2015. Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem en waterketen. Uitgangspunt is de zogenaamde drietrapsstrategie van vasthouden, bergen en afvoeren (niet

afwentelen van waterproblemen) en schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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 burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern Wezep. De bouwplannen voor de verbouwing en de nieuwe woning zullen in het kader van de omgevingsvergunning worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Deze toets staat los van het bestemmingsplan.

De voorgenomen plannen zijn in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

4.1 Cultuurhistorie, archeologie

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 houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., hebben voor een deel een duidelijke samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. Om deze geschiedenis te behouden en zichtbaar te maken, 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.

De bestaande open groenstructuur in Wezep Noord is in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd met de bestemmingen Groen en Agrarisch. Deze structuur wordt met onderhavig plan niet aangetast.

Archeologie

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 provinciale kaart Historisch Verwachting CHW (2003) ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De gemeente heeft als beleid, dat bij een bouwaanvraag zal worden bekeken wat de verwachtingswaarde op de locatie is en bepaalt dan in overleg met een deskundige of er nader onderzoek noodzakelijk is. De verwachtingswaarde van archeologie gaat niet over de waarde van het bodemarchief, maar is een indicatie van de aantrefkans van archeologische vondsten. In het vigerende bestemmingsplan Wezep Noord 2009 is aan de gronden rondom het plangebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Deze zelfde dubbelbestemming zal ook aan de gronden van dit bestemmingsplan worden gegeven.

In het bestemmingsplan is ter bescherming van archeologische waarden een dubbelbestemming opgenomen. Hierbij is geregeld, dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, door de aanvrager een rapport dient te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate te zijn vastgesteld. Een archeologisch onderzoek is niet nodig in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen voor:

- de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder peil;
- de bouw van een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 100 m².

Afhankelijk van de impact van de bouwwerkzaamheden zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning al dan niet onderzoek worden uitgevoerd.

Monumenten en overige zichtbare cultuurhistorische waarden

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. In het plangebied zijn geen bouwwerken aanwezig die in de zin van de Monumentenwet zijn aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. Het Buurtmidden vertegenwoordigt een zekere cultuurhistorische waarde, waar de Bulten als oude veldweg als oud element is gehandhaafd te midden van de nieuwe wijk Wezep Noord. Dit gegeven heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp van de locatie de Bulten 2. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij het oude halfopen bebouwingspatroon. De bebouwing wordt meer geclusterd en de ruimte ernaast wordt juist zo veel mogelijk open gehouden.

4.2 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is door Envita Almelo B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gepresenteerd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek de Bulten 2 in Wezep' (kenmerk FLY/VN-30082, 23 februari 2010), dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper en PAK, in de ondergrond geen verontreinigde stoffen zijn aangetoond en het grondwater licht verontreinigd is met barium. Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarden aangetoond. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er uit oogpunt van de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten.

4.3 Ecologie

Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijkt gebied. 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 Natura 2000-gebieden (Natuurbeschermingswet)

Het plangebied ligt op vrij grote afstand tot aan het Natura 2000-gebied 'Veluwe' en de EHS. Ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt mogen geen (significante) negatieve effecten hebben op deze gebieden. Het onderhavige bestemmingsplan, dat slechts een kleinschalige ontwikkeling mogelijk maakt binnen de bebouwde kom, staat geen dusdanige ontwikkelingen toe, dat effecten op het Natura 2000-gebied verwacht kunnen worden. Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd te worden.

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 aanwezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Het plangebied betreft de uitbreiding van een bestaande woning en de nieuwbouw van een

woning op gronden die momenteel al bebouwd zijn, of als tuin dienst doen en regelmatig worden gemaaid of worden begraaasd door paarden. Op grond hiervan is het niet aannemelijk dat er op het terrein geen strikt beschermde natuurwaarden te verwachten zijn.

4.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook is er geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.5 Geluid

Geluid vanwege wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/u - gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Vrijwel alle wegen in Wezep Noord liggen binnen het 30 km/u - gebied of zijn ingericht als een woonerf. Een uitzondering hierop vormen de Rondweg, de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg. Voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken is deze zone 200 meter. Verder heeft de ten noorden van het plan gelegen Rijksweg A28 zijn uitstraling in het plangebied, met een zonebreedte van 400 meter. Geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde die met betrekking tot wegverkeerslawaai 48 dB bedraagt. De bestaande woning en de nog te realiseren woning liggen buiten de genoemde geluidzones. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Het feit dat een woning die gerealiseerd wordt langs een 30 km/u - weg of in een woonerf niet hoeft te worden beoordeeld in het kader van de Wgh betekent niet, dat bij het opstellen van het bestemmingsplan er geen akoestische beschouwing gegeven hoeft te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, vertaald naar een aanvaardbaar akoestisch klimaat, kan een beoordeling nodig zijn. Er moet beoordeeld worden, of bij de nieuw te realiseren bestemming er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het plan liggen de woningen nabij de 30 km/u - weg de Bulten. Deze is doodlopend en dient alleen voor ontsluiting van de aan die weg gelegen woningen. Aan de Bulten liggen circa tien woningen. Ook het deel van de Noordsingel, dat op circa 20 meter van het plangebied ligt ontsluit slechts circa tien woningen. Ervan uitgaande dat per woning zeven verkeersbewegingen per dag plaatsvinden betekent dat, dat er zowel op de Noordsingel als op de Bulten maximaal 70 personenwagens rijden. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd, dat het aantal verkeersbewegingen op de Bulten en de Noordsingel dusdanig laag is, waarbij de wegen bovendien beide bestaan uit asfalt, dat dit akoestisch niet relevant is.

Geluid vanwege parkietenhouderij

Tauw heeft een akoestisch onderzoek verricht aan de parkietenhouderij op het perceel de Bulten 2 te Wezep. De eigenaar is voornemens om op het perceel één nieuwe burgerwoning te realiseren. In drie volières op het perceel worden parkieten gehouden. Voor de realisatie van de nieuwe woning zullen de volières worden verplaatst naar een andere locatie op het perceel. Naar aanleiding van de voorgenomen realisatie van de woning en het verplaatsen van volières heeft de gemeente de eigenaar verzocht een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren naar de nieuwe geluidssituatie zoals deze zich voor zal doen na de aanpassingen aan de parkietenhouderij.

De geluidniveaus ten gevolge van de inrichting zijn bepaald conform de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999'. De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de grenswaarden uit de vigerende vergunning. De equivalente geluidniveaus in de vigerende vergunning zijn geïnterpreteerd als langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.

Er heeft een analyse van de gemeten emissiespectra volgens de kritische breedbandmethode plaatsgevonden. Ook zijn de spectra van de immissieniveau ter plaatse van de beoordelpunten beschouwd en is het door de vogels in de buitenvolières geproduceerde geluid beschouwd. Op basis van deze beoordeling en beschouwingen wordt gesteld dat geen sprake is van een tonaal

karakter in de optredende immissieniveaus ter plaatse van de beoordelingspunten. De toeslag van +5 dB voor tonaal geluid is om die reden niet toegepast bij de beoordeling van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de beoordelingspunten.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, met uitzondering van de waarneempunten 12 en 13, op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A)-etmaalwaarde uit de vigerende milieuvergunning. De genoemde overschrijding wordt veroorzaakt door geluid afkomstig van de voorzijde van de volières. Om te kunnen voldoen aan de geluidsvoorschriften, zal er haaks op de zuidzijde van de meest zuidelijk gelegen volière een geluidscherm moeten worden geplaatst van twee meter hoog en drie meter breed.

De optredende maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) voldoen op alle waarneempunten aan de van toepassing zijnde voorschriften uit de vigerende milieuvergunning.

Opgemerkt wordt tenslotte dat aanvankelijk gerekend is met twee nieuwe woningen (waarneempunt 16 en 17). Het plan is op dat punt gewijzigd. De geprojecteerde woning met als waarneempunt nr. 16 zal niet worden gerealiseerd. Dit heeft verder voor de akoestische beoordeling geen negatieve gevolgen.

Het akoestisch onderzoek (kenmerk N001-1210109AIT-srb-V01-NL) van 13 juli 2012, uitgevoerd door Tauw, is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.6 *Luchtkwaliteit*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Voor de komende jaren is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 3% bijdraagt 'niet in betekenende mate' is. Dit komt overeen met een maximale toename van 1,2 µg/m³ voor de concentraties fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn concrete situaties opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen, dan is het project per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen is opgenomen dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen per definitie niet in betekenende mate bijdragen. Aangezien in het plan slechts sprake is van één nieuwe woning, is een nadere toets voor luchtkwaliteit niet nodig.

4.7 *Bedrijven en milieuzonering*

Het plangebied ligt in een bestaande woonomgeving. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die mogelijk hinder veroorzaken op het plan. Er zijn ook geen bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsvoering worden beperkt vanwege het plan.

In het kader van brochure "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009 wordt voor beoogde activiteit categorie 0149-6 (SBI-code 2008), zijnde het fokken en houden van overige dieren, aangehouden. Daarbij dient in verband met het aspect geluid in principe een afstand van minimaal

30 meter vanuit de rand van het bouwblok tot aan de omliggende woningen in acht te worden aangenomen. Deze afstand wordt niet gehaald.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt echter dat ook op kortere afstand aan de gestelde geluidsvoorschriften uit de milieuvergunning kan worden voldaan. Daarmee kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde afstanden zijn daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Water

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht bij provinciale, regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en bij ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). 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. In principe wordt dan ook geen nieuwe drainage toegepast, mits aangetoond kan worden dat dit geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie (waterneutraal). Bij nieuwbouwplannen geldt als uitgangspunt dat deze 'wateraantrekkelijk' worden ingericht; het water moet worden vastgehouden en afstromend water wordt geïnfiltreerd in de bodem of, indien noodzakelijk, door middel van een filtervoorziening zoals een bodempassage, vertraagt geloosd op het oppervlaktewater.

De bestaande woningen in dit deel van Wezep Noord zijn aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Een gescheiden rioolstelsel is globaal gezien aanwezig in het gebied dat gelegen is tussen de Gerbrandystraat, de Colijnhof, de Rondweg, de Buurskamp en de Zuiderzeestraatweg (met uitzondering van de percelen die gelegen zijn aan de Zuiderzeestraatweg). Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Verder moet ter bescherming van het grondwater het gebruik van uitlopende bouwmaterialen bij nieuwbouw zoveel mogelijk beperkt worden.

Aangezien de verbouwplannen van de bestaande woning en bijbehorende bijgebouwen en sloop van bestaande bijgebouwen per saldo leiden tot een afname van 35 m² aan dakoppervlak, er slechts één woning wordt toegevoegd en er voldoende groenvoorziening in de vorm van tuinen aanwezig blijft, is het aannemelijk dat het hemelwater kan worden afgekoppeld en kan infiltreren. Indien nodig worden maatregelen getroffen op eigen grond.

4.9 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste wijziging is de invoering van een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor activiteiten die genoemd worden in het Besluit m.e.r., maar onder de daar genoemde drempelwaarden liggen.

Het plan kan mogelijk worden beschouwd als een activiteit als genoemd in bijlage D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject), maar blijft ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen is beschreven en de criteria van de Europese m.e.r.-richtlijn kan worden geconcludeerd dat het plan geen nadelige milieueffecten heeft.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

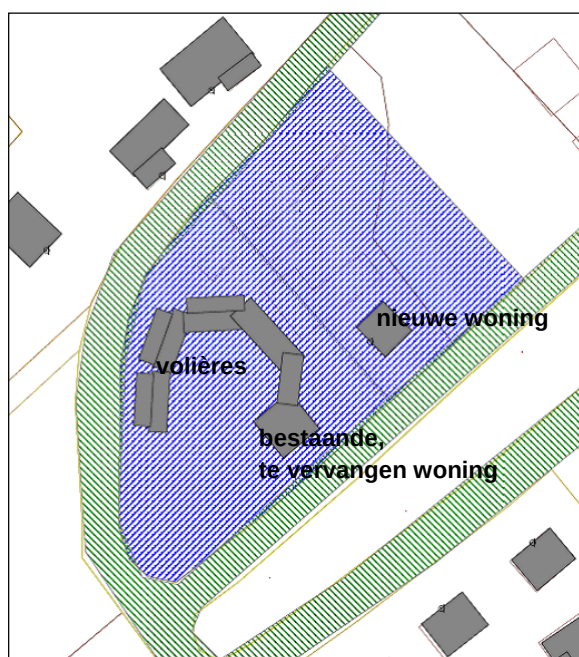
5.1 Het plan

Het bouwplan is in hoofdstuk 1 in hoofdpzetschap beschreven en is hieronder schetsmatig weergegeven (afbeelding 7). Bij het ontwerp is aansluiting gezocht bij het bestaande karakter van het gebied, het Buurtmidden binnen Wezep Noord. Door bebouwing zo veel mogelijk te clusteren wordt de ruimte tussen de bebouwing zo groot mogelijk en wordt het halfopen, landelijke karakter versterkt.

In de nieuwe situatie staat de bebouwing op het noordoostelijke deel van het perceel op grotere afstand van de omliggende woningen. Aan de noordoostzijde wordt een groter deel van het perceel vrijgehouden als weide. Dit versterkt de kwaliteit van het groene karakter van dit deelgebied. Ook de sloop van de twee huidige, kwalitatief laagwaardige bijgebouwen draagt bij aan de kwaliteit en het compact houden van het bebouwde oppervlak.

Bij de planologisch juridische uitwerking van het plan is als uitgangspunt genomen dat de parkietenhouderij een bedrijfsmatig karakter heeft. De volières worden aaneengesloten gebouwd bij de bestaande woning, waarbij de dichte achterzijden van de volières naar buiten (het noorden) zijn gericht. De afstand tussen de volières en de meest nabijgelegen woningen is in de nieuwe situatie meer dan 20 meter. Ook de afstand tussen de volières en de toe te voegen woning is meer dan 20 meter.

Het aantal vogels dat wordt gehouden (60 parkieten) wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Het bebouwd oppervlak van de bestaande woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt door de verbouw en sloop verlaagd van circa 495 m² naar 460 m².



Figuur 7. Schetsmatige weergave nieuwe bebouwing

5.2 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 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 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 en 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 gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.
- 6 Afwijken van de gebruiksregels
Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van 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.
- 8 Wijzigingsbevoegdheid
Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

5.3 Bestemmingen

Agrarisch

Een klein deel van de gronden binnen de wijk Wezep Noord heeft een agrarische functie, die is terug te voeren op het agrarische gebruik van dit gebied voor de aanleg van de woonwijk. Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Gelet op de korte afstand tot omliggende woningen is in de specifieke gebruiksregels 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, strijdig is met de bestemming.

Bedrijf

Aan de parkietenhouderij is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. De bouwregels leggen vast hoe de bestaande, te verplaatsen volières dienen te worden gesitueerd, teneinde de geluidsbelasting op de omgeving te minimaliseren. Uitbreiden van de bebouwing ten behoeve van de parkietenhouderij is niet toegestaan.

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.

Wonen

▪ **Woningen**

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn vrijstaande woningen toegestaan. De plaats van de woningen (hoofdgebouwen) is aangeduid met bouwvlakken. Er geldt een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

▪ **Bijgebouwen**

Bij woningen, bestemd als 'Wonen', mogen bijbehorende bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m². De bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mogen aan één zijde van de woning tot op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, aan de andere zijde dient een afstand te worden bewaard van minimaal 3,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens. Hiermee wordt beoogd zo veel mogelijk aan te sluiten bij het karakteristieke halfopen bebouwingsbeeld. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van overkappingen) bedraagt maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte maximaal 5,50 meter. Er dient 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**

Een ieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 100 m², van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of van een aan-huis-verbonden bedrijvigheid. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet hoeven te voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Het college is bevoegd af te wijken van de specifieke gebruiksregels en onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening toe te staan in de woningen.

Waarde - Archeologie

De gronden binnen het plangebied hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. Aan het hele plangebied is daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend, teneinde bij bodemverstorende activiteiten met deze waarden rekening te kunnen houden. Het bodemarchief wordt beschermd door de dubbelbestemming waarbij voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

5.4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of 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.

5.5 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.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht 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, vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

5.6 Handhaving

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar 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.

In de gemeentelijke beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009' neemt naleving van bestemmingsplannen een belangrijke plaats in. Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. Er wordt ook grote waarde gehecht aan preventie door middel van communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden.

Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente zo vroeg mogelijk op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar ter beschikking staande handhavingsinstrumenten. Van handhaving kan alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de realisatie van een woning en de verbouw van de bestaande woning en verplaatsing van de volières, gelet op het planologisch beleid en de omgevingssituatie ter plaatse, uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd kan worden dat voor de gewenste ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten.

Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn.

De gemeente heeft besloten, dat de kosten voor deze bestemmingsplanprocedure voor rekening komen van de gemeente Oldebroek. De kosten voor de ruimtelijke onderbouwingen, de benodigde onderzoeken en de planschade-effecten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ten aanzien van planschade is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Aangezien het kostenverhaal op deze manier anderszins is verzekerd, kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is in de wet dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening is het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 *Inspraak en overleg*

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 juni tot en met 17 juli 2012. Op 25 juni 2012, tijdens de periode van terinzagelegging, is een inloopbijeenkomst gehouden in het dorpshuis te Wezep. Deze is bezocht door 6 belangstellenden.

In reactie op het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

De inspraakreacties richten zich met name tegen één van de twee extra woningen, namelijk de meest noordelijke woning, welke is geprojecteerd op de locatie van de bestaande, te verplaatsen volières. Er wordt onder meer gewezen op het feit dat aan het betreffende gedeelte van de Bulten in de huidige situatie geen woningen zijn georiënteerd. Het perceel wordt hier nu afgeschermd met een haag. Door hier een woning te realiseren wordt de bestaande rustige woonomgeving aangetast. Dit bezwaar is veel minder aanwezig aan de voorzijde van het perceel de Bulten 2, waar een extra woning eenvoudiger kan worden ingepast. Meer in algemene zin wordt opgemerkt dat het plan leidt tot een te sterke verdichting waarmee het karakter van het Buurtmidden, als groen hart van de wijk Wezep Noord, onder druk komt te staan. Er wordt een ongewenst precedent geschapen.

In vervolg op de inspraakreacties is het plan voor wat betreft de bouw van de twee woningen aangepast. In plaats van twee kleine woningen, ruggelings ten opzichte van elkaar, is gekozen voor één reguliere vrijstaande woning welke is gesitueerd naast de bestaande - te vervangen - woning de Bulten 2. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

De overige zaken die in de inspraakreacties naar voren zijn gebracht hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de samenvatting van alle reacties en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de inspraaknota welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Aangezien het een lokaal plan betreft is afgezien van vooroverleg met ketenpartners.

7.2 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 maart 2013 zes weken (tot en met 7 mei 2013) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen.

Naar aanleiding hiervan zijn er een drietal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in een hiervoor opgestelde notitie "Commentaarnota inzake ontwerpbestemmingsplan Wezep Noord, de Bulten 2", die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen en hier als letterlijk herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Samenvattend is één zienswijze deels overgenomen en is hiervoor aan de bovenkant van het plangebied de tuinbestemming vergroot, waardoor ter plaatse geen bijgebouw kan worden gebouwd. Naar aanleiding van een andere zienswijze is het geluidsonderzoek geactualiseerd, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is bijgevoegd. De overige zienswijzen vormden geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan en of beletsel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan en zijn niet overgenomen.