



GEMEENTE OLDEBROEK

BESTEMMINGSPLAN

WEZEP ZUID,
PRINSES MARGRIETLAAN 17A

ONTWERP

21 MAART 2012

INHOUDSOPGAVE BESTEMMINGSPLAN WEZEP ZUID, PRINSES MARGRIETLAAN 17A

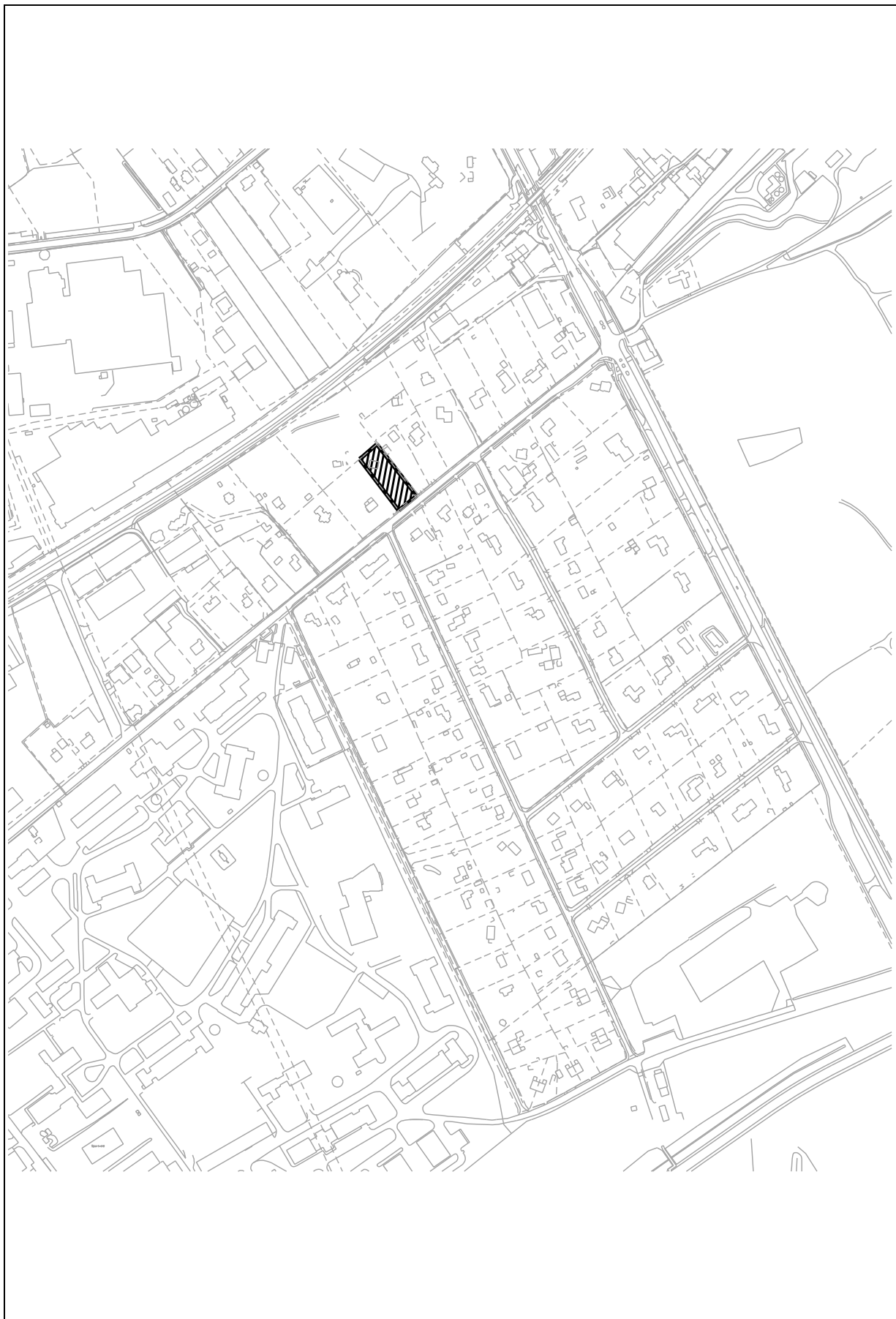
	bladzijde
1 Toelichting	7
2 Regels	43
3 Verbeelding	

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN WEZEP ZUID, PRINSES MARGRIETLAAN 17A

bladzijde

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
2.1	Begrenzing plangebied	11
2.2	Vigerend bestemmingsplan	11
2.3	Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	11
2.4	Functionele structuur	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden omgeving / milieu	19
4.1	Archeologie	19
4.2	Bodem	20
4.3	Ecologie	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Geluid	23
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Milieuzonering	24
4.8	Water	26
Hoofdstuk 5	Gewenste ontwikkeling / Planuitgangspunten	28
5.1	Ruimtelijke structuur	28
Hoofdstuk 6	Beschrijving van het plan	30
6.1	Het plan	30
6.2	Toelichting op de plansystematiek	30
6.3	Handhaving	35
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid van het plan	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 8	Inspraak, overleg en zienswijzen	40
8.1	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	40
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	40
8.3	Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan	40



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Hoofdstuk 1 Inleiding

Onderhavige herziening biedt een juridisch-planologische regeling voor het omzetten van een recreatiebestemming in een woonbestemming op een perceel aan de Prinses Margrietlaan 17A in de wijk Wezep Zuid.

Het object betreft een erkende noodwoning. De planologische omzetting betreft de uitvoering van bestaand gemeentelijk (noodwoningen)beleid.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er in het verleden door de gemeente door middel van een besluit toezeggingen zijn gedaan aan de eigenaar van het perceel om de bestaande noodwoning te legaliseren tot een normale woning. In het bestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008' heeft echter het perceel een recreatiebestemming behouden.

Gezien de uitvoering van bestaand beleid en de door de gemeente gedane toezeggingen is het gewenst om het recreatieverblijf met een recreatiebestemming, die feitelijk al jaren gebruikt wordt voor permanente bewoning, te veranderen in een woonbestemming.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 *Begrenzing plangebied (zie afbeelding 1)*

Het bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008' voor het perceel Prinses Margrietlaan 17A dat gelegen is tussen de spoorlijn Utrecht - Zwolle en de Prinses Margrietlaan.

2.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het perceel Prinses Margrietlaan geldt het bestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008' dat (gewijzigd) is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 16 februari 2010 onder nummer 55867.

2.3 *Ontstaansgeschiedenis en bebouwing*

2.3.1 Algemeen

Wezep werd in 1231 ingeschreven als Wisepe. Het gebied ten noorden van de Veluwe was destijds een groot moeras, waar slechts op enkele plekken dekzandruggen (rivierduinen) boven uitkwamen.

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 Zuid is gelegen ten zuiden van de spoorlijn Utrecht - Zwolle en ten noordoosten van de Wezepse heide. Wezep Zuid grenst aan de Wezepse heide dat een gebied is van ongeveer 225 hectare en voor de helft bestaat uit grove dennenbos van verschillende leeftijd met aan de randen opslag van berken. De andere helft bestaat uit twee heidevelden met hier en daar een groepje eiken of grove den.

De Wezepse heide is een waterwingebied en is al in 1860 door de gemeente Kampen gekocht van de gemeente Oldebroek om daar het drinkwater voor Kampen op te pompen.

Op het terrein van de Kamper waterleiding hadden de burgers van Kampen de mogelijkheid een vakantiehuis te bouwen of een tent te plaatsen. Aan de Cultuurweg, dit was de grindweg tussen Wezep en 't Harde (nu in Wezep de Prinses Margrietlaan), verrezen tussen 1920 en 1940 een groot aantal (tweede) woningen. Deze waren gebouwd voor welgestelde mensen uit Kampen en Zwolle, om te recreëren op de Veluwe en die dit gebied konden bereiken via de Heerderweg (nu Stationsweg).

Door de oorlog ontstond een grote woningnood en om de nood enigszins te lenigen werden veel van de tweede- en vakantiewoningen gevorderd voor de inwoners van de gemeente Oldebroek. Op een deel van het woningvolume werd beslag gelegd door de militaire instanties.

Na de Tweede Wereldoorlog begon de gemeente Kampen met het ontruimen van de vakantiewoningen, een maatregel ter bescherming van het grondwater en kreeg het terrein een militaire bestemming onder de naam Prinses Margrietkazerne. Rond 1995 werd de gemeente Kampen door de overheid gedwongen het gebied te verkopen en is nu in beheer bij waterbedrijf Vitens.

Wezep Zuid kan worden omschreven als een villawijk in een bosachtige omgeving, zelfstandig gelegen ten opzichte van de rest van Wezep. Als gevolg van deze zelfstandige ligging en het alom aanwezige bosachtige karakter, vormt de wijk een duidelijke stedenbouwkundige eenheid.

Het stedenbouwkundige thema is eenvoudig: een stelsel van vrijwel rechte wegen waarlangs het bos is verkaveld ten behoeve van in hoofdzaak vrijstaande woningen. Door de ruime verkaveling, die enerzijds het gevolg is van de onderlinge afstanden tussen de evenwijdig aan elkaar gelegen wegen en anderzijds het gevolg is van de breedte van de uitgegeven percelen, is er voldoende ruimte voor de houtopstanden die het plan het bosachtige karakter geven.

Ondanks de stedenbouwkundige eenheid, is er wel verschil in de mate van dichtheid waarmee het gebied is bebouwd. Langs de Stationsweg en in een gedeelte aan de noordzijde van de Prinses Margrietlaan bevindt zich een aantal zeer grote percelen. Langs de Prinses Margrietlaan en de Prinses Irenelaan zijn de oudste woningen (gebouwd voor 1950) binnen het gebied te vinden.

2.3.2 Prinses Margrietlaan 17A (voorheen 17nw en 17-I)

Uit de gemeentelijke administratie blijkt dat het perceel Prinses Margrietlaan 17nw sinds 1979 permanent wordt bewoond.

Op 27 april 1982 is de gemeentelijke beleidsnota 'Sanering niet-permanente woongeligheden' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota wordt onderhavig object vermeld als noodwoning (Prinses Margrietlaan 17nw) in bijlage IV. De objecten die in deze bijlage staan vermeld, zijn erkende noodwoningen en hebben dezelfde planologische status als reguliere woningen. Dit wordt later bevestigd door een uitspraak van de Raad van State betreffende het bestemmingsplan 'Haasjesweg (Gietema)', met als kenmerknummer 200100330/1 (26 september 2001). Onderhavige planherziening betreft uitvoering van dit bestaand gemeentelijk (noodwoningen)beleid.

In het bestemmingsplan 'Julianapark (dorp: Wezep)' uit 1989 is het perceel Prinses Margrietlaan 17nw bestemd als 'Woongebied Categorie II', vrijstaande woningen over het algemeen gesitueerd op ruime, beboste percelen. Het perceel is mede bestemd voor 'Recreatief wonen', verblijfsrecreatie met daartoe dienende zomerhuisjes.

Omdat het recreatieverblijf sinds 1979 permanent wordt bewoond, valt het langdurige gebruik (het permanent bewonen van het object) onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan en het nu vigerende bestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008'.

In 1993 is er een bouwvergunning verleend voor het vernieuwen van een recreatiewoning. Er is toen een object gebouwd die voldoet aan de bepalingen van het bouwbesluit zoals die toen geldig waren voor een woning.

De eigenaar heeft in 1997 aan de gemeente verzocht om legalisatie van de in zijn bezit zijnde noodwoning. Naar aanleiding hiervan is een collegevoorstel opgesteld om medewerking aan dit verzoek te verlenen. Er bestaat volgens dit voorstel geen bezwaar om de noodwoning te legaliseren tot woning, zodat deze kan worden afgevoerd van de lijst behorende bij de Nota sanering niet-permanente woongelegenheden'. Het college heeft juni 1997 ingestemd met dit voorstel. Uit het besluit blijkt onder andere dat het een legalisatie betreft alleen door een wijziging van het objectnummer 17nw in 17-I. Nadien is er door zowel de eigenaar als door de gemeente geen actie ondernomen om de voormalige noodwoning planologisch positief te bestemmen.

Vanaf 2003 zijn in alle nieuwe bestemmingsplannen de noodwoningen positief bestemd als wonen. Hierbij gaat het alleen om noodwoningen die onder het overgangsrecht vallen en die nog steeds permanent bewoond waren ten tijde van de procedure van dat bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008' is het perceel Prinses Margrietlaan 17-I bestemd als 'Recreatie', omdat er in 1993 een bouwvergunning was verleend voor het vernieuwen van een recreatiewoning en omdat het perceel in het voorgaande bestemmingsplan ook al (mede) een recreatiebestemming had.

In een brief van 22 juni 2011 geeft de eigenaar aan dat hij graag het bestemmingsplan 'Wezep Zuid 2008', waarbij voor het perceel Prinses Margrietlaan 17A een bestemming 'Recreatie' is opgenomen, ziet aangepast in de bestemming 'Wonen', conform het collegebesluit uit 1997. Hiervoor is echter een wijziging van het bestemmingsplan nodig, waarbij met onderhavig bestemmingsplan aan dit verzoek wordt voldaan.

2.4 *Functionele structuur*

2.4.1 Wonen

In Wezep Zuid overheerst de woonfunctie, waarbij het beeld binnen het gebied vooral wordt bepaald door vrijstaande woningen op over het algemeen grote percelen in een bosachtige omgeving, waarbij het parkeren voornamelijk op eigen terrein plaatsvindt.

2.4.2 Groen

Wezep Zuid is een ruim opgezette woonwijk met een rechtlijnige structuur in een bosrijke omgeving (bosrijk wonen).

Het karakteristieke en bosrijke karakter van de wijk, dat zowel op het privéterrein als in het openbaar gedeelte is terug te vinden, speelt een belangrijke rol in de groenstructuur en de groenbeleving van de wijk.

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.

Het plangebied ligt op circa 300 meter van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die een onderdeel is van de RHS. De ligging buiten de RHS 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.

De Nota Ruimte wordt in 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 22 november 2011 door de Tweede Kamer aangenomen is aangenomen. Met deze Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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 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. Het bestemmingsplan 'Wezep Zuid, Prinses Margrietlaan 17A' raakt de onderdelen wonen en grondwaterbeschermingsgebied. Het betreft echter in het onderhavige bestemmingsplan alleen een bestemmingswijziging van een bestaande woning, waarbij nieuwbouw niet aan de orde is.

Voor het overige is de provinciale Structuurvisie ingevolge artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit is het voormalige 'Streekplan Gelderland 2005' en de hierbij behorende streekplanuitwerkingen en bijlagen, waarmee het gemeentelijke beleid eveneens niet mag conflicteren.

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.
- 'Rood raamwerk', waarbij de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken en regionale centra met daarin aanwezige regionale voorzieningen voorop staan.
- '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.

Voor zover kan worden overzien is het bestemmingsplan 'Wezep Zuid, Prinses Margrietlaan 17A' in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid.

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 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 wijk Wezep Zuid. 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.

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.

Het onderhavige plangebied ligt in Wezep Zuid. Dat gebied valt in de nota binnen de laatste categorie, ofwel welstandsniveau 4. Wezep Zuid betreft een gebied waar woningen en bedrijvigheid gecombineerd zijn en waarbinnen de bebouwing zeer divers is. De gemeente heeft in de nota besloten dat dit gebied welstandsvrij is en dat hier geen preventieve welstand gevoerd zal worden. Bouwplannen worden in dit gebied (net als elders) wel aan alle andere regels getoetst.

3.3.2 Volkshuisvesting

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) geeft de gemeente aan dat zij voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte. De gemeente wil daarbij een gedifferentieerde woningvoorraad realiseren, zodat verschillende alternatieven kunnen worden aangeboden aan mensen met binding aan de gemeente Oldebroek.

Voor onderhavige woonobject is het KWP niet van toepassing. Het object betreft een erkende noodwoning en in verband daarbij valt het gebruik van het object als woning onder het overgangsrecht. Daarnaast is het adres al jaren opgenomen in de CBS lijst. Dit alles betekent dat het plan geen toename van een woning betreft. Het plan legt derhalve geen claim op het KWP.

3.3.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld ge-

ven 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 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.

De gemeente heeft 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.

3.3.4 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 fietsknopennetwerk 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.

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 Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld. Hieruit blijkt dat voor het onderhavige plangebied het opnemen van een beschermende regeling niet noodzakelijk is, omdat er op het perceel geen aanwezige en/of aangetoonde waarden voorkomen.

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 archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig en ook uit de omgeving zijn geen archeologische vondsten bekend.

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 ontheffing, bouw- of aanlegvergunning 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.

Dit artikel is ook opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen, 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 moet er een toets plaatsvinden of een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal archeoloog of bij de provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen. Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden is daarom voor het plangebied een (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen met een regeling dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

Omdat het in dit geval slechts om een bestemmingswijziging voor wat betreft het gebruik gaat waarbij geen grond wordt geroerd, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2 *Bodem*

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Er wordt echter in verband met de bestemmingswijziging voor wat betreft het gebruik geen grond geroerd. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3 *Ecologie*

Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijkt gebied. Dat het bestemmingsplan Wezep-Zuid 2008 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 ligt op een afstand van circa 300 meter vanaf de EHS-natuur en 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.

Het bestemmingsplan staat geen dussdanige ontwikkelingen toe dat effecten op deze gebieden verwacht kunnen 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 aangewezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, hollen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij' principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Bij de wijziging van de bestemming zijn er voor wat betreft bouwen en het gebruik geen veranderingen ten opzichte van de huidige situatie, waarvoor geen nadere onderzoeken nodig zijn.

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 stoffen. 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 koelinstallaties met ammoniak als koudemiddel - zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht.

In het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te worden gehouden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging 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 risicovolle inrichting moet nu op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Uit de 'Risico inventarisatiekaart Oldebroek' blijkt dat er zich twee inrichtingen ten noorden van de onderhavige locatie bevinden die een zeker (aanvaardbaar) risico vormen voor de omgeving. Deze risico's worden ten gevolge van de wijziging van de bestemming echter niet anders.

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 2012 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.

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.

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.

4.5.2 Geluidszone 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 of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Het onderhavige perceel ligt aan de Prinses Margrietlaan die gelegen is in een 30 km/h-gebied en het perceel ligt net buiten de geluidszone van de Stationsweg met een breedte van 200 meter, waar 50 km/h mag worden gereden.

4.5.3 Geluidszone spoorwegverkeer

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

Het object in het plangebied ligt 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 het recreatieverblijf langs de spoorlijn vastgelegd op de bestaande afstand. Het object kan dus in principe niet dichterbij de spoorlijn toe herbouwd worden. In dergelijke gevallen is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de feitelijke geluidsbelasting maatgevend is.

4.5.4 Geluid afkomstig van inrichtingen

Naast geluid afkomstig van het (spoor)wegverkeer is er in het plangebied ook sprake van geluid afkomstig van bedrijven die in de directe omgeving gelegen zijn en een zekere milieubelasting veroorzaken in de omgeving. Voor bedrijven gelden de geluidsvoorschriften behorend uit een Algemene Maatregel van Bestuur (bijv. Activiteitenbesluit) of de voorschriften behorend bij een Wet milieubeheer vergunning. Daarmee wordt een aanvaardbaar geluidsniveau bij de in het plangebied gelegen geluidsgevoelige objecten gewaarborgd. In de huidige situatie zijn er in het plangebied geen geluidsknelpunten.

Het voorliggende plan is in de eerste plaats een consoliderend plan waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan biedt uiteraard wel de mogelijkheid om de reeds bestaande woning te vervangen door nieuwbouw op de huidige locatie. Er is dan sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de geluidsbelasting niet verandert. Voor deze situaties is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

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.

Omdat het hier 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.

In de omgeving (circa 250 meter) zijn twee bedrijven aanwezig 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.

4.7 Milieuzonering

4.7.1 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.

4.7.2 Aardgastransportleiding

Ten noorden van het plangebied loopt het tracé van een hogedruk aardgastransportleiding, vanaf de zuidzijde van het waterwingebied langs de Stationsweg tot aan de spoorlijn en daarna langs de spoorlijn in de richting van 't Harde.

Voor wat betreft het groepsrisico en het plaatsgebonden risico geldt het volgende voor de leiding A-510-KR-021-2 en 022-1, diameter 36", ontwerpdruk 66.2 bar:

Groepsrisico:

- De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leiding ligt op 430 meter. De planontwikkeling valt dus binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/M2 contour) ligt op 180 meter van de leiding. Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico:

Gebleken is dat de 10⁻⁶ risiconcontour op de leiding ligt. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plan.

Deze leiding kent een zonering, waarbij bebouwing buiten de toetsingsafstand van 115 meter moet worden gerealiseerd. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het op grond van de leidingspecificaties toelaatbaar is, waarbij een minimale bebouwingsafstand van vijf meter moet worden aangehouden, en waarbij tevens de afstand tussen twee bouwwerken minimaal tien meter moet zijn.

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 21^e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij gemeentelijke, provinciale en regionale structuurvisies, bij bestemmingsplannen en bij afwijkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 beleids-terreinen. 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.

Volgens de grondwatertrappenkaart van Stiboka heeft Wezep Zuid, in welk gebied het onderhavige perceel is gelegen, grondwatertrap VII. Dit betekent dat het gebied droog is. Het grondwater in het gebied staat circa vijf meter beneden maaiveld. De bodem in Wezep Zuid bestaat uit kalkloze zandgronden met een goede doorlatendheid. De maaiveldhoogte is gelegen op 12,00 tot 25,00 meter + NAP en loopt af in noordwestelijke richting.

Het gemengde rioolstelsel is aangelegd in 1962. De wegen in het omliggende gebied zijn van asfalt en niet aangesloten op de riolering. Alleen de daken zijn aangesloten.

Onderhavig bestemmingsplan is qua gebruik conserverend van aard. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Veluwe'. 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.

Op grond van de Riool aansluit- en afkoppelverordening dient het hemelwaterafvoer bij nieuwbouw van het object te worden afgekoppeld en geïnfiltreerd te worden in de grond. Hemelwaterafvoer mag dan niet meer worden aangesloten op het riool.

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.

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

In Wezep komen op verschillende plaatsen parkachtige woongebieden voor, waaronder Wezep Zuid, waarvan het onderhavige perceel een onderdeel is. Kenmerkend voor deze groene gebieden is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter dan de breedte van de voorgevels. Aan- en bijgebouwen zijn geconcentreerd geplaatst nabij de hoofdbouwmassa of zo ver mogelijk van de openbare weg af gesitueerd.

Tussen de bouwmassa's is het groen op de achtererven goed waarneembaar. Het ruimtelijk beeld wordt bepaald door het samenspel van de openbare ruimte, de tuin en de individuele bouwmassa. Dit wordt sterk beïnvloed door de onderlinge afstand van de bouwmassa's en de afstand tot de straat.

De aantrekkelijkheid van deze woongebieden wordt bepaald door de combinatie van duidelijkheid van de openbare ruimte, de gevarieerdheid van de woningen en het groene karakter van ruime tuinen. De tuinen zorgen voor het groene beeld, waarbij de erfafscheidingen vaak groen en laag zijn.

De architectuur van de gebouwen in dit gebied is zeer gevarieerd. De samenhang wordt bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen. De verschillen ontstaan door variatie in kleur en materiaalgebruik die zeer divers zijn.

Doordat er voldoende ruimte tussen de panden aanwezig is, wordt een afwisseling in kleur- en materiaaltoepassing niet als storend ervaren. De hoofdmassa is veelal opgetrokken in één kleur baksteen afgedekt met keramische pannen.

De parkachtige woongebieden zijn door hun ruime opzet en het vele aanwezige groen minder kwetsbaar dan historische dorpskernen of compactere woongebieden. Toch zijn er ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de kwaliteiten van deze woongebieden. Door plaatsing van hoge erfafscheidingen aan de straatzijde, kan de zichtrelatie tussen de woningen en de openbare weg worden verstoord en de belevingswaarde van de omgeving worden beperkt. Door functieveranderingen van wonen naar werken (met onder meer extra parkeerbehoefte) kan het karakter van de woonbuurt worden bedreigd.

Het beleid van de gemeente is daarom gericht op het handhaven en versterken van de verblijfswaarden binnen dit gebied, door een zorgvuldige omgang met de (openbare) ruimte en het bebouwingsbeeld en door het beperken van bedrijfsfuncties.

Er wordt gestreefd naar het behoud van de representatieve bouwmassa's omgeven door een landschappelijke inrichting van tuinen. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door individuele bouwmassa's, waarbij de beleving van onderlinge afstanden tussen de gebouwen belangrijk is. Hierbij zijn de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. De bestaande doorzichten worden gehandhaafd en de panden staan met hun entree en voorgevel gericht naar de straat.

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 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*

Het plan heeft qua gebruik een conserverend karakter. 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. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Hierbij is gekozen voor een uniforme wijze van bestemmen dat aansluit op de bestaande omliggende bestemmingsplannen.

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 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 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 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 van 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 rioleeringen.

6.2.2 Bestemmingen

Bos

Door de omvang van de beboste percelen en de in verhouding daarmee geringe bebouwde oppervlakte, is het beeld van het gebied waarin het plangebied is gelegen verspreid in het bos gelegen bebouwing. Dit beeld wordt versterkt door de in het algemeen grote onderlinge afstanden tussen de hoofdgebouwen. Eén van de doelstellingen voor dit gebied is het behoud van die bosachtige karakteristiek en daarom heeft het achtererf behorend bij de woningen de bestemming 'Bos' gekregen.

In samenhang met de op één bouwperceel aangrenzende bestemming 'Wonen', mogen binnen de bestemming 'Bos' bij de woning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m².

Wel geldt de beperking dat de maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het bouwperceel binnen de bestemming 'Bos' tezamen met de aangrenzende bestemming 'Wonen' 50% mag bedragen.

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,50 meter en de bijgebouwen moeten minimaal 1,00 meter achter een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

Voor de bestemming is tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen die geldt voor werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming. Dit betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning door het college is verleend. 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.

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.

Wonen

- **Woning**
Voor de vrijstaande woning is een bouwvlakdiepte van twintig meter opgenomen met een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.
De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5,00 meter.

- **Bijgebouwen**
In samenhang met de op een bouwperceel aangrenzende bestemming 'Bos', mogen binnen de bestemming 'Wonen' aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m².
Wel geldt de beperking dat de maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tezamen met de aangrenzende bestemming 'Bos' 50% mag bedragen.

De goothoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,50 meter en dienen minimaal 1,00 meter achter een naar de weg gekeerde gevel van het bijbehorende hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- **Nevenfuncties van de woning**
De mogelijkheid bestaat 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 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 woning een bed en breakfast voorziening aan te brengen.

Waarde - archeologie

Het perceel binnen het onderhavige plangebied heeft weliswaar een lage archeologische verwachtingswaarde, maar heeft 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 (gebiedsaanduiding).

Het gehele 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.

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 onderhavige perceel is grotendeels bestemd voor 'Wonen'. Binnen deze bestemming 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 bedrijfsactiviteiten toegelaten. In de begrippen van de regels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep' en/of 'aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit', 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 woongebieden. 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.

6.2.3 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 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.

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.

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 gehaald 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 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 1 oktober 2010 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 perceel prinses Margrietlaan 17A gelegen in de wijk Wezep Zuid ten zuiden van de spoorlijn Utrecht - Zwolle.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden. De kosten voor de uitvoering komen in zijn geheel voor rekening van de eigenaar van het perceel. Voorbeelden van uitvoering: aanleg van een (nieuwe) riolering, aanleggen/verleggen van een in-/uitrit en de hemelwaterafvoer loskoppelen van het rioolstelsel.

7.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is 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 procedure-regels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

Het plan is qua gebruik conserverend en betreft een geringe planologische regeling op één perceel dat gelegen is in de bebouwde kom. De planologische omzetting betreft de uitvoering van bestaand gemeentelijk (noodwoningen)beleid en raakt geen provinciale belangen. De verandering van de bestemming 'Recreatie' in 'Wonen' heeft in dit geval geen negatieve significante invloed op de omgeving. Daarom is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om direct het ontwerpbestemmingsplan op te stellen, uiteraard met behoud van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Hoofdstuk 8 Overleg en zienswijzen

8.1 *Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Zuid, Prinses Margrietlaan 17A', zal vanaf woensdag 14 maart 2012 tot en met dinsdag 24 april 2012 gedurende zes weken ter inzage liggen.

Gedurende bovenvermelde termijn is eenieder in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen, zodat daar bij de vaststelling rekening mee kan worden gehouden.

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 ontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Zuid, Prinses Margrietlaan 17A' in maart 2012 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 Provincie Gelderland te Arnhem.
- 2 Inspectie Leefomgeving en Transport te Den Haag (ILT/Water, Bodem en Bouwen)
- 3 Vitens Gelderland te Arnhem.
- 4 N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen.
- 5 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.
- 6 NS Reizigers, Bedrijfs- en Productontwikkeling te Utrecht.
- 7 Pro Rail, Infra management te Zwolle.

8.3 *Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan*

