

Wezep, Bovenheigraaf

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Situering van het plangebied	7
1.3 Vigerende planregeling	7
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
Hoofdstuk 2 Onderzoek	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Beleidsaspecten	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.4 Milieuaspecten	11
2.5 Ecologie	15
2.6 Cultuurhistorie en archeologie	16
2.7 Water	18
2.8 Bestaande situatie	19
2.9 Conclusies	19
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	21
3.1 Algemeen	21
3.2 Stedenbouwkundig	21
3.3 Volkshuisvesting	21
3.4 Ontsluiting en parkeren en verkeersveiligheid	22
3.5 Overig	23
Hoofdstuk 4 Het plan	25
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 6 Inspraak, Overleg en Zienswijzen	29

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Situering plangebied
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek, juli 2008
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek, juni 2008
Bijlage 4	Herbemonstering grondwater, april 2010
Bijlage 5	Quickscan natuurtoets, maart 2009
Bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek, februari 2009
Bijlage 7	Archeologisch veldonderzoek, april 2010
Bijlage 8	Brief archeologie, augustus 2010
Bijlage 9	Verkaveling
Bijlage 10	Projectbeschrijving, gew. oktober 2009
Bijlage 11	Bijlage I "Commentaarnota op zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Wezep, Bovenheigraaf"
Bijlage 12	Bijlage II "Nota van ambtshalve wijzigingen"

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een zevental woningen op de locatie "Stoffers", gelegen aan de Bovenheigraaf in Wezep juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Wezep-West is de bouw van deze woningen niet mogelijk. De planlocatie heeft weliswaar gedeeltelijk de bestemming "woondoeleinden" en deels de bestemming "tuinen". De situering van deze zeven nieuw te bouwen woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Begin 2008 zijn de eerste woningbouwplannen voor de onderhavige planlocatie aan de gemeente gepresenteerd.

Na kennisname en bestudering van de plannen heeft het gemeentebestuur besloten in principe in te stemmen met de bouw van de woningen.

1.2 Situering van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Bovenheigraaf te Wezep, tussen enkele woningen, bijgebouwen en nabij enkele kleine bedrijven.

Op Bijlage 1 Situering plangebied is de ligging weergegeven.

1.3 Vigerende planregeling

Zoals in paragraaf 1 al is vermeld is de planlocatie nu nog geregeld in het vigerende bestemmingsplan Wezep-West zoals dat bij raadsbesluit d.d. 13 september 2005 is vastgesteld.

De locatie heeft gedeeltelijk de bestemming "woondoeleinden" en gedeeltelijk de bestemming "tuinen". De woningen kunnen op basis van de vigerende planopzet niet gebouwd worden.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Wezep, Bovenheigraaf" bestaat uit:

- verbeelding, schaal 1:1.000, NL.IMRO.0269.WZ102-VG01;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en opstallen aangegeven. Tevens is de bijbehorende verklaring opgenomen, teneinde uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Hoofdstuk 2 Onderzoek

2.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.16 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Allereerst wordt ingegaan op het beleid van rijk en provincie en de gemeente en vervolgens wordt ingegaan op de onderzoeksaspecten.

2.2 Beleidsaspecten

2.2.1 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 RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

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

2.2.2 Provinciaal beleid

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

De Provinciale Staten van Gelderland hebben in hun vergadering van 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld ingevolge artikel 4.1 Wro. De RVG bevat algemene regels en specifieke aanwijzingen waaraan gemeenten moeten vol doen 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 raakt de onderdelen verstedelijking in het algemeen en wonen in het bijzonder.

In verband hiermee zijn voor dit bestemmingsplan relevant dat nieuwe ontwikkelingen betreffende woningbouwprojecten alleen zijn toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied en in overeenstemming moeten zijn met het Kwalitatieve Woningbouw Programma. Indit geval gaat het om een dergelijke inbreidingslocatie.

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Woningbouw

Door de provincie Gelderland wordt elke vijf jaar het Kwalitatief Woonprogramma opgesteld. Dit programma is gebaseerd op diverse onderzoeken en prognoses. Het Kwalitatief Woonprogramma heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Per regio wordt er een programmatische opgave beschreven. Uit het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 blijkt dat er in de regio Noord-Veluwe sprake is van een tekort aan woningen voor startende huishoudens en voor senioren. Vooral voor startende huishoudens geldt dat het aanbod zeer gering is. In het gemeentelijk woonprogramma, dat jaarlijks wordt uitgewerkt in het "Kwalitatief woningbouwprogramma annex woningbouwkaveluitgifte", is in overleg met de provincie aangegeven dat minimaal 35% van de nieuwbouw in het goedkope segment gerealiseerd dient te worden. Met het oog op de toenemende vergrijzing dienen ook steeds meer woningen gerealiseerd te worden die geschikt zijn voor senioren. In de middeldure prijsklasse blijkt vooral de vraag naar woningen in de prijsklasse van € 170.000,00 tot € 200.000,00 groot te zijn. Het aanbod in deze prijsklasse is eveneens zeer beperkt in de gemeente Oldebroek, terwijl starters vooral zoeken naar woningen in de prijsklasse tot € 200.000,00. Voor zowel starters als senioren geldt dat zij zich over het algemeen graag in de nabijheid van voorzieningen vestigen. Door de ligging van de locatie nabij voorzieningen is deze locatie dan ook zeer geschikt voor de genoemde doelgroepen.

Welstand

Het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek is omschreven in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld 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. Voor de locatie wordt het welstandsniveau 2 als basis aangehouden. Dit niveau geldt voor alle overgangsgebieden met het buitengebied. Het bouwplan is overeenkomstig de referenties ontworpen doch nog niet beoordeeld door Welstand.

2.4

Milieuaspecten

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is in het kader van de milieuaspecten nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied overlast zouden kunnen veroorzaken danwel invloed kunnen hebben op de in het plangebied te bouwen woningen.

De volgende milieuaspecten zijn nagegaan:

- a. de geluidsaspecten (in het kader van de Wet geluidhinder);
- b. de eventuele bodemverontreiniging;
- c. hinderaspecten (situering woningen ten opzichte van eventuele (agrarische) bedrijven);
- d. luchtverontreiniging;
- e. externe veiligheid.

Ad a. Geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In het plangebied is sprake van zeven woningen. Omdat het plangebied niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg is alleen nog aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaaai.

Wegverkeerslawaaai

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is (in geval van zonering) de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidszone aan weerszijden van de weg 200 meter.

In beginsel heeft iedere weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In dit kader zijn voor het onderhavige gebied de Bovenheigraaf, de Stationsweg en de Oranjeboomlaan van belang. Op de Bovenheigraaf en de Stationsweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Voor de Oranjeboomlaan geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De verkeersbelasting van de Oranjeboomlaan heeft in het kader van de Wet geluidhinder, gelet op de maximum snelheid geen invloed op dit plan.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd door Schoonderbeek en Partners naar de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaaai vanaf de Bovenheigraaf blijkt dat de geluidsbelasting bij 6 van de 7 woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er geen reële maatregelen mogelijk om de geluidsbelasting te reduceren tot maximaal 48 dB. Om de nieuwe woningen te realiseren zal de gemeente Oldebroek hogere waarden voor de toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer moet vaststellen.

Ten gevolge van het verkeer op de Stationsweg wordt bij alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Het onderzoek is als Bijlage 2 Akoestisch onderzoek, juli 2008 toegevoegd aan de toelichting.

Ad b. Bodem

Om te kunnen beoordelen of de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de woningbouwlocatie voldoet aan de toekomstige bestemming en gebruik, kunnen de resultaten van het in juni 2008 verrichte verkennend bodemonderzoek worden gehanteerd. In het verkennend bodemonderzoek is in het grondwater een verhoogde waarde aangetroffen voor zink. Deze waarde overschrijdt de waarde die gelegen is tussen de streefwaarde en de interventiewaarde en geeft derhalve aanleiding tot het doen van nader onderzoek. Teneinde te kunnen stellen dat er sprake is van een achtergrondwaarde zal het grondwater opnieuw bemonsterd moeten worden.

Het onderzoek is als Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek, juni 2008 toegevoegd aan de toelichting.

In april 2010 heeft een herbemonstering van de peilbuis plaatsgevonden. Uit deze herbemonstering is gebleken dat de concentratie zink is afgenomen en is nog slecht licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde. Er bestaan daarom geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan. Wel worden er eisen gesteld aan het gebruik van het grondwater. De analyse is als Bijlage 4 Herbemonstering grondwater, april 2010 toegevoegd.

Ad c. Hinderaspecten

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat de toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etcetera) ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Voor elk bedrijfstype gelden aldus adviesafstanden die ten opzichte van milieugevoelige functies (onder andere wonen) aangehouden dienen te worden.

In de direct nabijheid van de nieuwe woningen zijn de kapsalon en de verloskundigenpraktijk als hinderveroorzakende functies aanwezig. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de aan de te houden milieucirkel van 10 meter.

Ad d. Luchtverontreiniging

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde¹, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

Ad e. Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid² zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Voor het plangebied zijn geen inrichtingen relevant.

Buisleidingen

In of bij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2005) wordt een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd, dat naar verwachting in 2009 wordt voorzien van een wettelijke basis.

Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/96). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Op basis van deze beleidsstukken gelden er normen voor het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van woningen (kwetsbare objecten) een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Wat betreft het groepsrisico is de oriëntatiewaarde bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per transportsegment gemeten per kilometer per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- etcetera.

De onderhavige locatie vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico. Vanuit oogpunt van externe veiligheid is de planontwikkeling aanvaardbaar.

2.5

Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden 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 in de natuurbeschermingswet zijn aangewezen. Dit levert het volgende beeld op.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en maakt geen deel uit van Natuurbeschermingswetgebieden. Het meest nabij gelegen Natura2000-gebied is 'Veluwe' (dus het voormalige Vogel- en Habitatrichtlijngebied). Gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied, de afstand van het plangebied tot aan het Natura2000-gebied en de aard van de geplande ontwikkelingen, kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een significant effect op de waarden binnen dit beschermde gebied.

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, vernietigen of verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het "nee, tenzij ..." beginsel.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied komen naar verwachting geen beschermde plant- en/of diersoorten voor die zijn aangewezen in de Flora- en faunawet. Ter meerdere zekerheid is door Ecogroen Advies BV, Zwolle een natuurtoets voor de betreffende planontwikkeling uitgevoerd. Hierna is een samenvatting van deze toets weergegeven.

Aanleiding en doelstelling

In opdracht van Prins Project B.V. heeft EcoGroen Advies BV een natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van de beoogde sloop en nieuwbouw aan de Bovenheigraaf te Wezep (gemeente Oldebroek). De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en vigerende gebiedsgericht natuurbeleid.

Het onderzoek is gebaseerd op één veldbezoek uitgevoerd op 4 februari 2009 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Gebiedsgericht natuurbeleid

Op basis van de aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat deze geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, EHS-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Aangetroffen en te verwachten soorten

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Bovenheigraaf in de bebouwde kom van Wezep. De locatie bestaat uit een graslandje met daarop een schuur en een fruitboompje. De locatie is aan de zuidzijde begrensd door een rij bomen langs de Bovenheigraaf. Men is voornemens de schuur te slopen en hiervoor in de plaats zal nieuwbouw worden gerealiseerd.

Uit de natuurtoets komen de volgende zaken naar voren:

- Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden uitgesloten in de aanwezige schuur en bomen. De voorgenomen plannen hebben geen nadelige gevolgen op vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- Op de planlocatie zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten;
- Aan de rand van het plangebied worden uitsluitend algemene broedvogelsoorten van (agrarische) bebouwing, bos en struweel verwacht, vaste verblijfplaatsen van ontheffingsplichtige broedvogels zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- Een laag beschermde amfibieënsoort als Gewone pad is beperkt overwinterend te verwachten;
- Er zijn geen reptielen of beschermde flora, ongewervelden en vissen aangetoond of te verwachten.

Ontheffing en compenserende en mitigerende maatregelen

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Als in de periode tussen 15 juli en 15 november gestart wordt met de werkzaamheden is het van belang om na te gaan of bewoonde nesten van Houtduif aanwezig zijn in de invloedssfeer van de plannen. De Houtduif kan namelijk broeden tot half november;
- Voor de beschermde 'algemene soorten' uit de groep van kleine zoogdieren en amfibieën geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsartikelen 8, 9, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.

De complete rapportage is opgenomen in de 'Quickscan natuurtoets Bovenheigraaf, Wezep' (EcoGroen Advies BV, Zwolle, projectcode 09033, 26 maart 2009). Dat als Bijlage 5 Quickscan natuurtoets, maart 2009 is toegevoegd aan de toelichting.

2.6 Cultuurhistorie en archeologie

Het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1988 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Het hiervoor genoemde verdrag is geïmplementeerd in de Monumentenwet door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ).

In opdracht van Prins project B.V. is op 9 februari 2009 door De Steekproef b.v. een bureauonderzoek uitgevoerd om een archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied Bovenheigraaf te Wezep op te stellen. Dit onderzoek is verwerkt in het Steekproefrapport 2009-02/15 ISSN 1871-269X. Tijdens dit onderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied op de overgang van een dekzandrug naar een beekdal is gesitueerd. Deze ligging maakt het plangebied geschikt voor steentijdbewoning, waardoor de verwachting voor archeologische waarden daar hoog is. Er zijn in het plangebied nog geen eerdere archeologische vondsten gedaan, maar op basis van dit bureauonderzoek kan niet uitgesloten worden dat er geen archeologische vondsten of structuren in het plangebied aanwezig zijn. Daardoor is het advies om een inventariserend archeologisch veldonderzoek (booronderzoek) uit te laten voeren om vast te stellen of het bodemarchief nog in tact is en of er indicatoren voor bewoning aanwezig zijn.

In april/mei 2010 heeft er door De Steekproef B.V. een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden. Daaruit blijkt het volgende: Ten behoeve van de nieuwbouw zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Doel van het onderzoek is om vast te stellen of in het gebied archeologische waarden aanwezig zijn die door de werkzaamheden bedreigd worden. Bij het veldonderzoek zijn zes boringen verricht om archeologische indicatoren op te sporen en om de gaafheid van de bodem te bepalen. Uit het veldonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem redelijk is. Er zijn twee scherven aardewerk opgeboord uit de periode ijzertijd, romeinse tijd of middeleeuwen. Mogelijk zijn geassocieerd met de scherven aardewerk archeologische grondsporen aanwezig. Geadviseerd wordt om geen bodemingrepen te ondernemen die dieper reiken dan 40cm beneden maaiveld. Indien toch diepere ingrepen nodig zijn, wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd door een daartoe bevoegd bureau volgens een vooraf goedgekeurd Programma van Eisen.

Na de uitkomsten van het veldonderzoek heeft overleg plaatsgevonden tussen de regio-archeoloog en de gemeente. Tijdens het overleg zijn er drie mogelijkheden naar voren gekomen over hoe nu verder. Het betreffen de volgende drie mogelijkheden:

1. Locatie niet ontwikkelen
2. Een globaal proefsleuvenonderzoek laten uitvoeren, waarna dan concreter onderzoek plaats gaat vinden.
3. In combinatie met het bouwrijp maken/graven bouwput:

Voordat met het graven wordt begonnen, dient er een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een daartoe gecertificeerde deskundige of deskundigenbureau. Nadien dient het PvE te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Na de goedkeuring kan de bouwput gegraven worden/bouwrijp plaatsvinden. Tijdens het graven dient, met inachtneming van het PvE, archeologische begeleiding door 2 gecertificeerde archeologen van een archeologisch bureau plaats te vinden. Nadat de archeologische begeleiding heeft plaatsgevonden dient het archeologisch bureau een uitkomsten rapportage op te stellen.

Middels brief van 26 augustus 2010 heeft de initiatiefnemer aan de gemeente kenbaar gemaakt dat de voorkeur uitgaat naar optie drie. Deze optie is passend binnen de archeologische wetgeving. De brief is als Bijlage 8 Brief archeologie, augustus 2010 bij deze toelichting bijgevoegd.

Wel dient voordat met het graven wordt begonnen een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag.

2.7

Water

Algemeen

Als gevolg van de geplande uitbreiding zal de waterhuishouding wijzigen. De belangrijkste oorzaak hiervan is het omvormen van voormalig weiland in woongebied (wegen en daken) en de hiermee gepaard gaande versnelde afvoer van overtollig regenwater. Om in een zo vroeg mogelijk stadium inzicht te krijgen in het meest gewenste waterbeheer en de daarmee gepaard gaande inrichtingsmaatregelen zal ten behoeve van het bestemmingsplan voor de locatie Stoffers de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. Verplicht onderdeel daarvan is de "waterparagraaf". Bij de opzet van de waterparagraaf zal worden aangesloten bij de eisen voor kleine plannen uit de gemeentelijke notitie "Implementatie watertoets gemeente Oldebroek").

Beleid

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

In het Waterplan Oldebroek staat aangegeven dat de gemeente een gezond en veerkrachtig watersysteem wil realiseren, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem en waterketen, en overig aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik. Dit is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hierbij heeft het infiltreren van schoon hemelwater de voorkeur; gevolgd door het vertraagd afvoeren.

De nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied hebben geen grootschalige veranderingen voor het watersysteem tot gevolg. Wel gelden ten aanzien van de riolering en de afvoer van hemelwater de volgende uitgangspunten.

Riolering en afvoer hemelwater

Het droog weer afvoer (dwa) van de nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op het huidige rioleringssysteem (gemengd stelsel). Het hemelwater wordt vanaf de daken en de straten in de bodem geïnfiltreerd. Om dit te waarborgen zal een infiltratievoorziening worden aangebracht die voldoet aan T=10 (maatgevende bui). Binnen de verkeersbestemming dient een wadi te worden aangelegd ten behoeve van het hemelwater, deze zal binnen het inrichtingsplan vorm worden gegeven.

Geohydrologisch onderzoek

Het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Uit de betreffende informatie die is verkregen uit het bodemonderzoek en de afzonderlijke te voeren overleggen met de gemeente en het Waterschap is gebleken dat de bodem uit zandgrond bestaat. Zandgrond is goed doorlatend.

2.8 Bestaande situatie

Het plangebied, de locatie "Stoffers", gelegen aan de Bovenheigraaf te Wezep, bestaat uit een bebouwd deel (bebouwing bestaande uit een schuur) en een onbebouwd deel. De gronden behoorden oorspronkelijk bij een woning, gelegen in de lintbebouwing van de Oranjeboomlaan.

In het plangebied is geen sprake van de ligging van belangrijke (verbindings)leidingen en/of kabels.

2.9 Conclusies

Op basis van de inventarisatie van het relevante beleid kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van deze locatie uit planologische oogpunt aanvaardbaar wordt geacht en dat de voornemens niet in strijd zijn met het geldende beleid. Wel zal bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan de aandacht moeten uitgaan naar het woningbouwprogramma dat moet passen binnen het gemeente Kwalitatief Woningbouwprogramma, een goede stedenbouwkundige inpassing en een goede waterhuishouding.

Uit de vorige paragrafen blijkt bovendien dat de gewenste ontwikkelingen geen nadelige ecologische en/of milieuhygiënische effecten met zich mee brengen.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

Prins Project B.V. projectontwikkeling heeft eind 2007 begin 2008 woningbouwplannen ontwikkeld. De plannen zijn in 2008 aan de gemeente Oldebroek gepresenteerd en de gemeente heeft in principe ingestemd met het verzoek om medewerking tot verdere ontwikkeling van de plannen.

3.2 Stedenbouwkundig

Op de locatie zijn de rijenwoningen in één blok in het midden van het perceel geplaatst en de vrijstaande woning sluit aan bij Bovenheigraaf. De rijenwoningen volgen de richting van het bestaande perceel aan de Oranjeboomlaan. Op aspecten als goot- en nokhoogte is aansluiting gezocht bij de omgeving.

Op het grote perceel van de vrijstaande woning is een beperkt gebied aan de ontsluitingszijde aangewezen voor bijgebouwen. Op deze manier blijft de strook tussen het hoofdgebouw en de Bovenheigraaf gevrijwaard van bebouwing. Deze strook behoudt derhalve de open/groene uitstraling.

3.3 Volkshuisvesting

Uit het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie Gelderland blijkt dat er in de regio Noord-Veluwe met name behoefte is aan starterswoningen en nultredenwoningen. Dit geldt eveneens voor de gemeente Oldebroek. De ligging van de locatie nabij winkelcentrum Meidoornplein maakt de locatie zeer geschikt voor invulling met woningen voor de genoemde doelgroepen. Op de locatie zullen woningen komen in verschillende prijscategorieën. In een rijtje van zes woningen zullen vier starterswoningen worden aangeboden. De hoekwoningen zullen in het middeldure segment worden aangeboden, maar dan wel in het segment tot € 190.000,00 vrij op naam. Tot slot zal er op de locatie één nultredenwoning worden gerealiseerd. Dit woningbouwprogramma is opgenomen in het "Kwalitatief woningbouwprogramma annex woningbouwkaaveluitgifte", dit is een jaarlijkse uitwerking van het gemeentelijk woonbeleid. Het woningbouwprogramma is eveneens weergegeven in de onderstaande tabel.

Type woning	Prijsklasse	Aantal
Tussenwoning	Goedkoop (maximaal € 170.000,00 von)	4 (57%)
Hoekwoning	Middelduur (maximaal € 190.000,00 von)	2 (29%)
Vrijstaande woning (nultreden)	Duur (vanaf € 250.000,00 von)	1 (14%)
Totaal aantal woningen Bovenheigraaf Wezep		7

Een nultredenwoning is een woning die extern of intern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn vanuit de woonkamer. Als primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer vanaf de straat bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen (definitie WoON 2006).

3.4

Ontsluiting en parkeren en verkeersveiligheid

De ontsluitingsstructuur heeft betrekking op de plaats en vormgeving van de ontsluiting op bestaande infrastructuur.

Hierbij geldt als uitgangspunt dat de totale infrastructuur binnen het plangebied via één centraal punt aansluiting heeft tot de Bovenheigraaf. Dit betekent dat zowel het autoverkeer als voetgangers en fietsers via één toegangsweg aansluiting vinden op het trottoir, het voetpad en de Bovenheigraaf. Het is niet nodig om een oversteekvoorziening te realiseren op de Bovenheigraaf. In de directe nabijheid van de nieuwe ontsluiting is de oversteek van fietsers en voetgangers naar bijvoorbeeld Wezep West (de Akkers) mogelijk.

Ten behoeve van de rijenwoningen zal een gemeenschappelijk achterpad worden gerealiseerd.

Voor het parkeren wordt uitgegaan dat dit zowel op eigen terrein als op openbaar terrein zal plaatsvinden. Al het overige parkeren (rijenwoningen en bezoekers) zal plaatsvinden op openbaar terrein.

Concreet worden bij de verdere inrichting van het plangebied de volgende parkeerrichtlijnen toegepast (zie tabel 1).

	aantal woningen	parkeer richtlijn	totaal	waarvan op eigen erf	openbaar
rijenwoningen	6	1,7	10,2	1,0	9,2
vrijstaande woning(en)	1	2,2	2,2	1,0	1,2
totaal parkeerplaatsen			12,4	2,0	10,4

Tabel 1: Parkeerrichtlijnen CROW

Voor het parkeren wordt rekening gehouden met een mix van parkeren op eigen terrein en op openbaar terrein. Bij de vrijstaande woning wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf. De rijenwoningen hebben geen mogelijkheid tot het parkeren op eigen erf en zijn aangewezen op de openbare plaatsen.

Het plan voorziet in elf openbare parkeerplaatsen. Op het perceel behorende tot de vrijstaande woning is een garage gesitueerd met hiervoor een opstelplaats. Op basis hiervan kan worden gesteld dat in ruime mate wordt voldaan aan de verwachte parkeerbehoefte.

Door de bouw van zeven extra woningen langs de Bovenheigraaf nemen de voertuigbewegingen (zowel heen en terug) met circa 1% toe. Er is derhalve geen sprake van een noemenswaardige toename die zorgt voor een verslechtering van de verkeersveiligheid. Daarnaast zorgen de hierna volgende aspecten er ook voor dat de verkeersveiligheid ter plekke, bijvoorbeeld voor schoolgaande kinderen, niet verslechterd. De schoolgaande kinderen fietsen 's ochtends in de richting van het centrum van Wezep, op het Bovenheigraaf-fietspad aan de kant van de Bietenakker. Daarnaast zijn er twee andere wegen die veel gebruikt worden door het fietsverkeer, te weten de Bietenakker en de Oranjeboomlaan. De meeste basisschoolkinderen zijn rond 15.30 uur thuis. Dit tijdstip valt buiten de avondspits (16.30-18.00 uur).

De te zijner tijd aan te leggen inrichting van het openbaar gebied zal overeenkomstig de hiervoor geldende richtlijnen en veiligheidsrichtlijnen worden uitgevoerd. Zo zal de

ontsluiting van de nieuwe (doodlopende) weg op de Bovenheigraaf zorgvuldig plaatsvinden. Bij de inrichting zal bijvoorbeeld de voorrangsituatie van de Bovenheigraaf (zowel voor motorvoertuigen als voor het langzame verkeer) goed worden weergegeven.

Verwacht wordt dat de ontwikkeling geen effect zal hebben op de verkeersveiligheid.

3.5

Overig

Het plan voorziet in de bouw van zeven woningen. Zie hiervoor Bijlage 9 Verkaveling. Bij de inrichtingsschets is enerzijds uitgegaan van een gemiddelde maatvoering voor met name rijenwoningen. Naast de beperkingen welke enerzijds verbonden zijn aan een "starterswoning" wordt gelijktijdig een ruime mate van woongenot en privacy geboden door middel van een riante achtertuin.

Op het terrein langs de Bovenheigraaf wordt anderzijds ruimte geboden voor de vrijstaande woning. Hiermee wordt ook ingespeeld op de trend dat levensloopbestendige woningen een zekere ontwikkelingsruimte moeten bieden, waaronder de behoefte om op den duur volledig te kunnen leven op de begane grond.

De verkaveling op de planlocatie is opgezet naar het idee van het wonen aan een hof. De nodige verkeersbewegingen gebeuren aan één zijde van het plangebied met het doel de beleving van de directe woonomgeving in kwaliteit te versterken/te ontlasten.

Ten behoeve van de nieuw te realiseren uitweg zal minimaal één boom langs de Bovenheigraaf (op gemeentegrond) worden gekapt. Ook zullen enkele struiken worden gerood. Een en ander is met de gemeente overeengekomen. De bomen hebben geen monumentale status. Voor de kap zal een kapvergunning worden aangevraagd.

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). In dit gebied kunnen archeologische sporen worden verwacht, maar deze zijn tot nu toe nog niet aangetoond. Delen van het plangebied hebben een middelhoge en hoge trefkans of verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Bodemingrepen in dit gebied dienen archeologisch te worden begeleid. Bij grootschalige bodemingrepen dient een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

De gemeente 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 door de provinciaal archeoloog en/of de regionaal archeoloog.

Hoofdstuk 4 Het plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie aan de Bovenheigraaf in Wezep.

De verbeelding kent de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie'.

Voor 'Wonen' is een tweetal bestemmingen aangehouden, te weten 'W-1' en 'W-2' voor de respectievelijk vrijstaande en de rijenwoningen.

De bestemming 'Wonen' regelt de te bouwen woningen. De maximale hoeveelheid m² te bouwen bijgebouwen en de maatvoeringen van de woningen zijn in de regels vastgelegd.

De bestemming 'Tuin' is aangegeven op die terreindelen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd dienen te blijven.

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de toegang naar de planlocatie en de bijbehorende parkeerplaatsen en openbare voetpaden.

Onder de (dubbel)bestemming Waarde - Archeologie vallen de terreinen van archeologische betekenis, de terreinen van hoge archeologische waarde en de terreinen van zeer hoge archeologische waarden. Deze staan op de verbeelding aangegeven. Binnen dit gebied moet voor het bouwen van een gebouw met een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch rapport worden overlegd. De bescherming richt zich tevens op diepere grondwerkzaamheden die naast het bovenvermelde zijn gekoppeld aan een "omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden".

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval sprake (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). De gemeenteraad kan, bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, ondermeer als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het voorliggende geval gaat het om een particulier initiatief, waarbij sprake is van realisering van de bouw van zeven woningen. De kosten van de realisatie van de woningen met directe woonomgeving (openbare ruimte), alsmede de kosten voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. In februari 2011 heeft de gemeente met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten om voorwaarden, die planologisch gezien niet geregeld kunnen worden, vast te leggen. Het bouwplan valt niet onder de aangewezen bouwplannen van artikel 6.2.1 Bro. Daarom hoeft voor deze bestemmingsplanwijziging geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hoofdstuk 6 Inspraak, Overleg en Zienswijzen

6.1 *Inspraak voorontwerp bestemmingsplan*

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 23 december 2009 tot en met dinsdag 2 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak. Gedurende bovenvermelde termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek. Op 13 januari 2010 is er in het 'Dorpshuis' te Wezep een informatie/inloopavond gehouden.

Er zijn in totaal vier inspraakreacties binnengekomen vanaf de onderstaande adressen:

Indiener 1:
Bietenakker 33, 8091 MC WEZEP

Indiener 2:
Oranjeboomlaan 14, 8091 BW WEZEP

Indiener 3:
Oranjeboomlaan 10, 8091 BW WEZEP

Indiener 4:
Oranjeboomlaan 12, 8091 BW WEZEP

De binnengekomen reacties zijn hieronder in het kort weergegeven, met daarachter de reactie van de gemeente.

Nr.	Adres	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
1a	Bietenakker 33	Er gaat een mooi stukje platteland / landgoed verloren met daarbij de vogels, eekhoorns en egeltjes. Er dient bij nieuwe bestemmingen voor nieuwbouw gekozen te worden voor stijl en uitgedacht werk. Daar is bij dit project geen sprake van.	De voorgenomen nieuwbouwlocatie betreft een inbreidingslocatie in bebouwd gebied. De locatie is niet gelegen op het platteland. De locatie maakt geen onderdeel uit van een landgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3.2. opgenomen dat de extra woningen stedenbouwkundig gezien passend zijn op de voorgenomen locatie. Indien in de toekomst de omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend voor de extra woningen zal welstand beoordelen of de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarbij wordt onder meer

			<p>gekeken naar de stijl en de vorm van de woningen. Daarbij wordt ook gekeken naar de omgeving waar de nieuwe woningen worden gesitueerd.</p> <p>Er is een natuuronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de flora en fauna. Wel moet voldaan worden aan de in het onderzoek opgenomen maatregelen, zoals (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen. Daar zal rekening mee worden gehouden.</p>
1b		<p>Er is in de gemeente onvrede over de diverse projecten (Koops, oude Veldheem, oude politiebureau en Oranjehof) die leegstaan en waar nog geen oplossing voor is gerealiseerd. Het is raadzaam om daar eerst naar te kijken. Het is van belang om bij elke locatie te kijken wat de burgers willen en niet wat de provincie goedkeurt of wat een projectontwikkelaar bedenkt. De gemeente is er voor de burger. Dit is een punt om dat ook te laten zien.</p>	<p>In het kader van dit bestemmingsplan is deze mening niet relevant. De projecten oude politiebureau en Oranjehof zijn al afgerond. De overige projecten liggen stil om diverse redenen. Verwacht wordt dat op deze locaties ook nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden.</p> <p>De gemeente is er voor de burger. Maatschappelijk gezien is de bouw van de voorgenomen woningen gewenst. De locatie is daar planologisch en stedenbouwkundig gezien geschikt voor, mede omdat het een inbreidingslocatie betreft.</p>
1c		<p>Langs de Bovenheigraaf fietsen veel schoolgaande kinderen. Met de komst van de woningen komt er een gevaarlijk kruispunt bij. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.</p>	<p>In de nieuwe situatie zal het niet om een nieuwe kruising gaan, maar om een nieuwe T-splitsing.</p> <p>De te zijner tijd aan te leggen inrichting van het openbaar gebied zal overeenkomstig de hiervoor geldende richtlijnen en veiligheidsrichtlijnen worden uitgevoerd. Zo zal de ontsluiting van de nieuwe (doodlopende) weg op de Bovenheigraaf zorgvuldig plaatsvinden. Bij de inrichting zal bijvoorbeeld de voorrangssituatie van de Bovenheigraaf (zowel voor motorvoertuigen als voor het langzame verkeer) goed worden weergegeven.</p> <p>Verwacht wordt dat de ontwikkeling geen effect zal hebben op de verkeersveiligheid.</p>

2a	Oranjeboomlaan 10	<p>Indiener geeft aan dat hij/zij in het verleden een verzoek heeft ingediend om in het desbetreffende weiland een (extra) woning te mogen bouwen. Dat verzoek is door de gemeente afgewezen.</p> <p>Gelet op deze historie is indiener van mening dat hij door het nieuwe plan benadeeld wordt, verkeerd is voorgelicht en is voorgelogen.</p>	<p>Net voor de aankoop van de grond/de woning (in 2001) heeft indiener bij het gemeenteloket mondeling geïnformeerd of er woningen gebouwd mogen worden op de bedoelde locatie. Van gemeentewege is toen ambtelijk aan indiener aangegeven dat die wens niet gehonoreerd kan worden. Er waren diverse planologische redenen (waaronder woningcontingentbeleid en type woning) dat aan het verzoek geen medewerking kon worden verleend.</p> <p>In 2005 is er door de provincie nieuw beleid opgesteld, waaronder inbreiden gaat voor uitbreiden. Mede gelet op nieuwe ruimtelijke inzichten, is woningbouw op de bedoelde locatie gewenst, waar maatschappelijk gezien behoefte aan is.</p>
2b		<p>Het peil van de nieuwe woningen zal tussen de 0,5 en 1,0 meter hoger liggen dan het peil van de woningen Oranjeboomlaan 10, 12 en 14. Hierdoor komen de nieuwe woningen hoger uit dan ze feitelijk zijn.</p>	<p>Er is sprake van een hoogteverschil. Desondanks zal de toegestane bouwhoogte geen onaanvaardbaar nadelig effect hebben op de leef- en woonkwaliteit voor het woonperceel van indiener. De bouwhoogte van de nieuwe woningen (maximaal 8,94 meter) zijn normale waarden zoals die in een woongebied van toepassing zijn. Daarnaast gaat het bestemmingsplan uit van woningen met een lage goot, zodat de uitstraling van de bebouwing wordt verzacht en in overeenstemming is met de omgeving.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is in de planregels voor de woningen een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Dat betreft een planologische standaardmaatvoering voor woningen in de bebouwde kom.</p>
2c		<p>Indiener vreest dat er voor hem/haar wateroverlast ontstaat, omdat zijn/haar gronden lager liggen.</p>	<p>De gronden van indiener liggen lager dan de gronden van de nieuwbouwlocatie. Bij de uitvoering van het project zal daarom een afschot worden aangebracht tussen de toekomstige percelen en de bestaande percelen aan de Oranjeboomlaan. Op deze manier wordt voorkomen dat mogelijke wateroverlast ontstaat voor omwonenden.</p>
2d		<p>Indiener heeft de woning Oranjeboomlaan 10 gekocht met de mededeling dat er vrij uitzicht zal blijven. Na het realiseren van het plan is</p>	<p>Wanneer indiener van mening is dat schade (bijvoorbeeld verlies van vrij uitzicht of aantasting van het woongenot/privacy) wordt ondervonden door de bouw van de extra woningen ter plekke, kan een verzoek om planschade</p>

		<p>daar geen sprake meer van. Mondelinge afspraken zijn rechtsgeldig.</p> <p>Indiener wil het recht op privacy behouden zoals het nu is en ook conform is toegezegd bij aankoop van de woning.</p>	<p>worden ingediend, nadat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p> <p>Een extern planschadeadviesbureau zal dan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door wijziging van de bestemming.</p> <p>Terzijde wordt het volgende ook opgemerkt. In de bebouwde kom bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit blijkt onder andere uit een tweetal juridische uitspraken (zaaknummers 200709040/1 en 200707560/1).</p>
3a	Oranjeboom laan 12	<p>Indiener heeft 2,5 jaar geleden hun huis gekocht. Toentertijd heeft indiener en de toenmalige makelaar van de Passende Woning bij de gemeente mondeling informatie ingewonnen. De gemeente heeft toen aangegeven dat er op het perceel achter het huis niet gebouwd gaat worden.</p>	<p>In 2007/begin 2008 was bij de gemeente nog geen verzoek ingediend voor de bouw van woningen op de bedoelde locatie.</p> <p>Uit jurisprudentie blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan (die ter plekke geen woningbouw toelaat) geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na een belangenafweging andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.</p> <p>Gestelde uitlatingen van makelaars komen voor het risico van de burger. Dit blijkt onder andere uit een juridische uitspraak van 30 januari 2008 (zaaknummer 200703373/1).</p>
3b		<p>De woningen die gebouwd worden zijn erg hoog waardoor het uitzicht wordt belemmerd evenals het zonlicht. De privacy wordt ernstig belemmerd. De waarde van de woning zal dalen door de nieuwe bebouwing</p>	<p>De rijenwoningen zijn kleine starterswoningen met een lage goothoogte. De bouwhoogte van de nieuwe woningen (maximaal 8,94 meter) zijn normale waarden zoals die in een woongebied van toepassing zijn. Daarnaast gaat het bestemmingsplan uit van woningen met een lage goot, zodat de uitstraling van de bebouwing wordt verzacht en in overeenstemming is met de omgeving. Stedebouwkundig is bewust gekozen voor netgenoemde maatvoeringen. De diepte van de achtertuinen van de rijenwoningen is een maatvoering die in de bebouwde kom veelvuldig voorkomt. Het schaduwefect zal door de lage goothoogte en de afstand van de nieuwe woningen tot omliggende percelen beperkt zijn.</p> <p>Wanneer indiener van mening is dat</p>

			<p>schade (bijvoorbeeld verlies van uitzicht, belemmering van zonlicht of waardedaling van de woning) wordt ondervonden door de bouw van de extra woningen ter plekke, kan een verzoek om planschade worden ingediend, nadat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p> <p>Een extern planschadeadviesbureau zal dan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door wijziging van de bestemming.</p>
3c		<p>Binnen een straal van 500 meter rondom het pompstation Vika mag niet gebouwd worden.</p>	<p>Op het perceel Stationsweg 38 (garagebedrijf en verkooppunt motorbrandstoffen VIKa) bevinden zich vulpunten voor brandstoffen. Vanuit wetgeving externe veiligheid mogen geen nieuwe gevoelige functies (waaronder woningbouw) worden opgericht rondom vulpunten van motorbrandstoffen. Voor het verkooppunt Stationsweg 38 is de grootste groepsrisico-afstand 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Deze afstand is gebaseerd op de brandstof LPG. Voor andere brandstoffen gelden kleinere afstanden.</p> <p>Dit bestemmingsplan valt buiten de zone, waardoor voldaan wordt aan externe veiligheid.</p>
3d		<p>Er zijn met name in Wezep genoeg braakliggende locaties waar niets mee gedaan wordt. Te denken valt aan het oude politiebureau, het pand Koops en de oude Veldheem.</p>	<p>In het kader van dit bestemmingsplan is deze mening niet relevant. De projecten op de bedoelde locaties liggen stil om diverse redenen. Verwacht wordt dat op deze locaties ook nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden.</p>
3e		<p>In de schuur die zich op het perceel bevindt, zitten vleermuizen die beschermd zijn. Die zullen verdwijnen.</p>	<p>Er is een natuuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek (inclusief een terreininspectie) en de conclusies geven geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde flora en fauna (waaronder vleermuizen).</p> <p>Dit alles sluit echter niet uit dat bijvoorbeeld tijdens het bouwrijp maken of bij het slopen van de schuur alsnog beschermde diersoorten gesignaleerd kunnen worden. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden blijkt dat beschermde diersoorten aanwezig zijn, dan zal alsnog zorgvuldig gehandeld moeten worden conform de Flora- en</p>

			<p>faunawet en regelgeving.</p> <p>Wel moet rekening worden gehouden aan de in het natuuronderzoek opgenomen maatregelen, zoals (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen.</p>
4a	Oranjeboomlaan 14	<p>Indiener heeft sinds januari 2009 de woning Oranjeboomlaan 14 te koop. De nieuwe ontwikkeling is daarvoor nadelig. Er ontstaat ten eerste een waardevermindering. Ten tweede is de woning moeilijker te verkopen.</p> <p>De nieuwe woningen grenzen aan de achtertuin van indiener. Hierdoor wordt de privacy aangetast. Ook ontstaat er een toename van geluidshinder. Eveneens ontstaat er een beperking van de vrijheid en wordt het nu aanwezige uitzicht verloren. De rust en vrijheid was voor indiener in het verleden een reden om de woning te kopen. Het zonlicht waar van wordt genoten, zal minder worden, door dat een deel van de huizen in het voorstel hoogbouw wordt (bijna 9 meter hoog). Het project is ook ten nadele van de hobby van indiener, te weten duivenmelker. Doordat er hoogbouw komt en de tuin van de nieuwe woningen grenst aan de tuin van indiener, zullen de duiven daar hinder van ondervinden.</p>	<p>Naar onze mening beperken de bestemmingsplanbepalingen van onderhavig plan de mogelijkheden tot het uitoefenen van de hobby "duivenmelken" niet. Er is geen sprake van hoogbouw binnen het plangebied. Daarnaast blijven er rondom de achtertuin van indiener open ruimten aanwezig die als aan- of afvliegroute voor de duiven gebruikt kunnen worden.</p> <p>Wanneer indiener van mening is dat schade (bijvoorbeeld waardevermindering van de woning, aantasting van het woongenot/privacy, geluidshinder van de nieuwe woonpercelen en beperking uitzicht) wordt ondervonden door de bouw van de extra woningen ter plekke, kan een verzoek om planschade worden ingediend, nadat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p> <p>Een extern planschadeadviesbureau zal dan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door wijziging van de bestemming.</p> <p>Terzijde wordt het volgende ook opgemerkt. In de bebouwde kom bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit blijkt onder andere uit een tweetal juridische uitspraken (zaaknummers 200709040/1 en 200707560/1).</p>
4b		<p>Doordat er 7 woningen gebouwd zullen worden, zal de verkeersdrukke toenemen. In het voorstel is ook opgenomen dat er een extra uitrit naar de Bovenheigraaf wordt aangelegd. Hierdoor zal de situatie aldaar niet</p>	<p>Door de bouw van de extra woningen op de voorgenomen locatie nemen de voertuigbewegingen langs de Bovenheigraaf met circa 1% toe. Er is derhalve geen sprake van een noemenswaardige toename van de verkeersdrukke.</p> <p>De te zijner tijd aan te leggen inrichting van het openbaar gebied zal overeenkomstig de hiervoor geldende</p>

		veiliger worden.	richtlijnen en veiligheidsrichtlijnen worden uitgevoerd. Zo zal de ontsluiting van de nieuwe (doodlopende) weg op de Bovenheigraaf zorgvuldig plaatsvinden. Bij de inrichting zal bijvoorbeeld de voorrangssituatie van de Bovenheigraaf (zowel voor motorvoertuigen als voor het langzame verkeer) goed worden weergegeven. Conclusie: de verkeersdrukte zal niet waarneembaar toenemen. Verwacht wordt dat de ontwikkeling geen effect zal hebben op de verkeersveiligheid.
4c		Door de wijzigingen wordt de fauna ernstig aangetast. Er bevinden zich in het gebied konijnen, vleermuizen en eekhoorns.	<p>Er is een natuuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek (inclusief een terreininspectie) en de conclusies geven geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde flora en fauna (waaronder vleermuizen).</p> <p>Dit alles sluit echter niet uit dat bijvoorbeeld tijdens het bouwrijp maken of bij het slopen van de schuur alsnog beschermde diersoorten gesignaleerd kunnen worden. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden blijkt dat beschermde diersoorten aanwezig zijn, dan zal alsnog zorgvuldig gehandeld moeten worden conform de Flora- en faunawet en regelgeving.</p> <p>Wel moet rekening worden gehouden aan de in het natuuronderzoek opgenomen maatregelen, zoals (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen.</p>

6.2 *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 voorontwerpbestemmingsplan in december 2009 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

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

Samenvatting reactie VROM Inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Het bestemmingsplan "Wezep, Bovenheigraaf" heeft geen gevolgen voor de nationale belangen ingevolge de RNRB. Om deze reden heeft de VROM Inspectie geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Samenvatting reactie Provincie Gelderland

De provinciale afdelingen achten het voorontwerpplan een plan van lokale aard. Bezien vanuit de provinciale verantwoordelijkheid ziet de provincie geen reden op over het bestemmingsplan advies uit te brengen.

Waterschap

Geen reactie van ontvangen.

6.3 *Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan*

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Wezep, Bovenheigraaf' heeft van woensdag 29 december 2010 tot en met dinsdag 8 februari 2011 gedurende zes weken 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, zodat daar bij de vaststelling rekening mee kan worden gehouden.

Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen, die alle binnen de termijn van de ter inzage legging zijn ingediend.

In bijlage I is de commentaarnota ingediende zienswijzen opgenomen, waarbij de zienswijzen in het kort zijn weergegeven met daarbij de reactie van de gemeente en in bijlage II zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen. De bijlagen zijn opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Situering plangebied

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek, juli 2008

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek, juni 2008

Bijlage 4 Herbemonstering grondwater, april 2010

Bijlage 5 Quicksan natuurtoets, maart 2009

Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek, februari 2009

Bijlage 7 Archeologisch veldonderzoek, april 2010

Bijlage 8 Brief archeologie, augustus 2010

Bijlage 9 Verkaveling

Bijlage 10 Projectbeschrijving, gew. oktober 2009

Eindnoten

1. Die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.
2. Indeling Leidraad maatramp.

