



**PRINS
PROJECT B.V.**
PROJECTONTWIKKELING

"WONEN AAN EEN HOFJE"

6 eengezinswoningen
en
1 levensloopbestendige woning

Betreft : Planontwikkeling 7 woningen nabij de Bovenheigraaf 170 te Wezep
Datum : 22 september 2008 laatst gewijzigd: 19 oktober 2009
Projectnummer : 07 - 1055

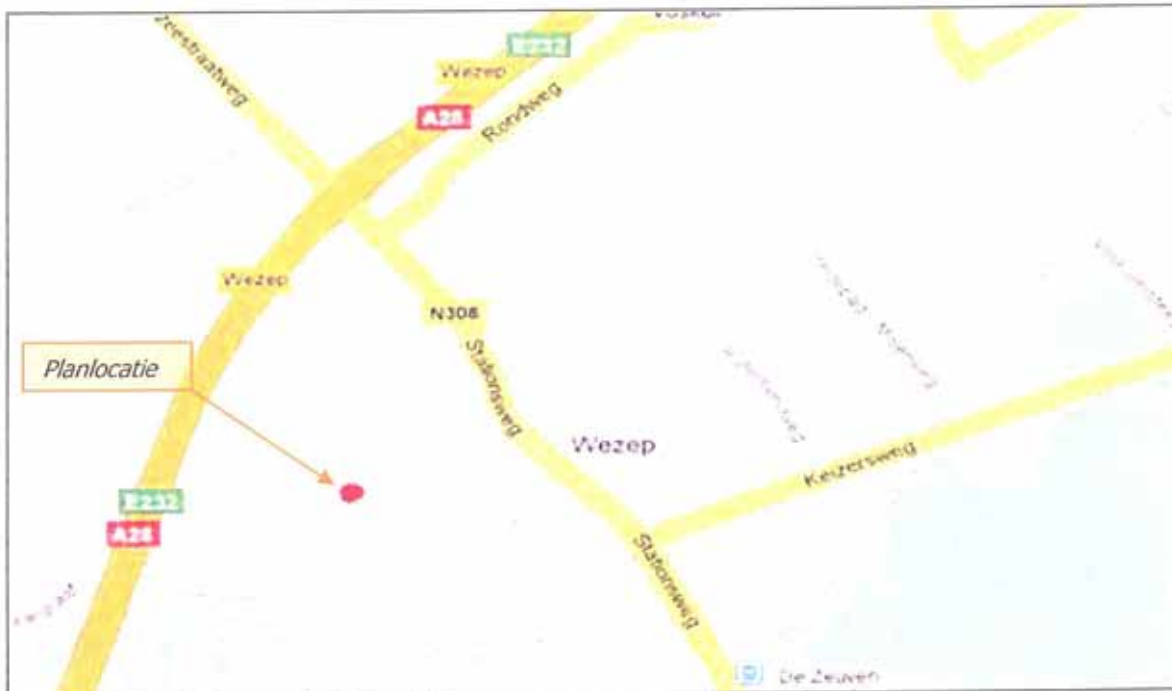
PROJECTBESCHRIJVING PLAN 7 WONINGEN BOVENHEIGRAAF

INHOUDSOPGAVE	Blz.
1. INLEIDING	2
1. 1. Aanleiding	2
1. 2. Begrenzing plangebied	4
1. 3. Vigerende regelingen	4
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	5
2. 1. Kenmerken plangebied en omgeving	5
2. 2. Ontwikkelingen in woningbehoefte	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
3. 4. Conclusies	7
4. UITGANGSPUNTEN PLANLOCATIE 'STOFFERS'	8
4. 1. Uitgangspunten water en milieu	8
4. 2. Programmatische uitgangspunten	11
4. 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
5. WONEN AAN HET HOF	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Afstemming met de gemeente	14
5. 3. Verkoop van de woningen	14
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
 Bijlage 1: Blad 0 Situatietekening woningbouwplan	
Bijlage 2: Blad 1 t/m 5 Schetsontwerp levensloopbestendige woning	
Bijlage 3: Blad 6 t/m 9 Schetsontwerp starterswoningen	

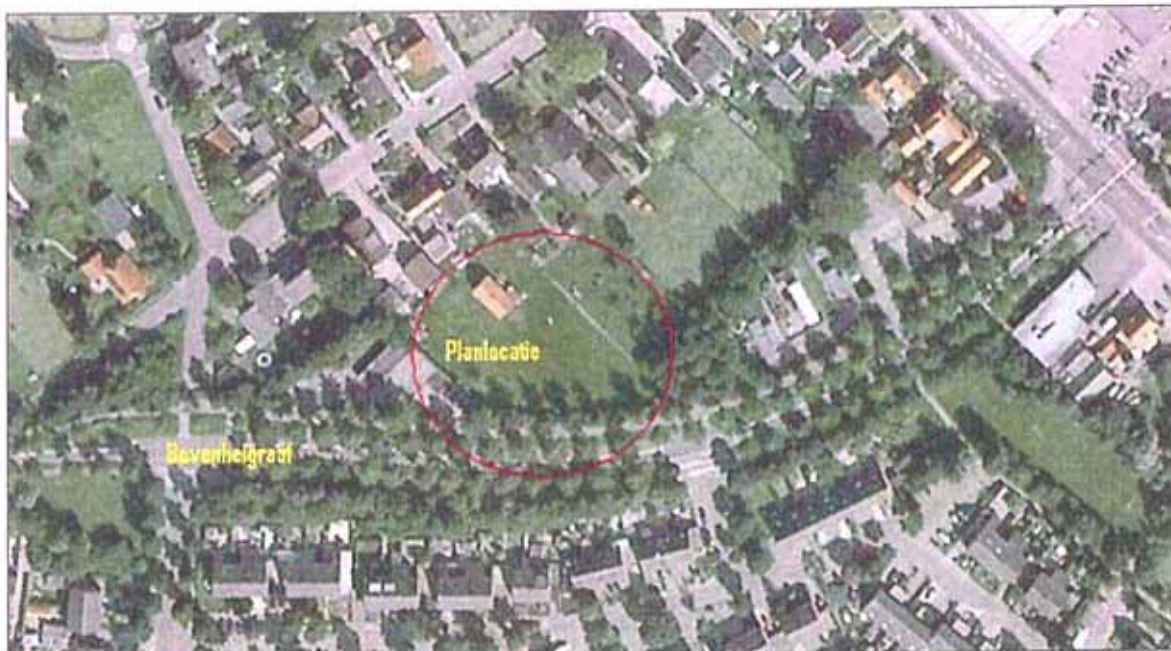
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voorliggende planinitiatief voorziet in een ontwikkeling van woningbouw voor de locatie "Stoffers" gelegen aan de Bovenheigraaf te Wezep. Figuur 1 geeft de ligging van deze inbreidingslocatie aan. Het plangebied is circa 2.325 m² groot. De grond en de opstallen worden door de voormalige eigenaar gebruikt voor het houden van hobbydieren.



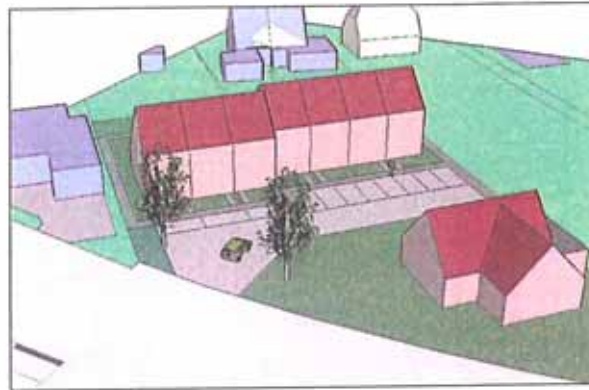
Figuur 1. De ligging van het plangebied.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied.

Op initiatief van Prins Project zijn woningbouwplannen ontwikkeld welke begin 2008 aan u zijn gepresenteerd. De gemeente Oldebroek heeft in principe ingestemd met het verzoek tot de verdere ontwikkeling van de woningbouw op deze locatie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Wezep-West is woningbouw op deze locatie niet mogelijk. Daarom is het noodzakelijk om voor dit gebied een nieuw juridisch-planologisch kader te maken.

Tijdens de presentatie van februari jl. zijn onderstaande beelden aan u gepresenteerd.



Figuur 3 + 4. Gepresenteerde verkaveling en 3D massa

Uitwerking van de beoordeling

In uw beoordeling zijn enkele belangrijke onderwerpen naar voren gekomen welke in de verdere uitwerking van dit planinitiatief nader dienen worden uitgewerkt dan wel onderbouwd. Op grond van ondermeer deze aandachtspunten is het gepresenteerde initiatief aangepast tot het nu voorliggende planontwerp.

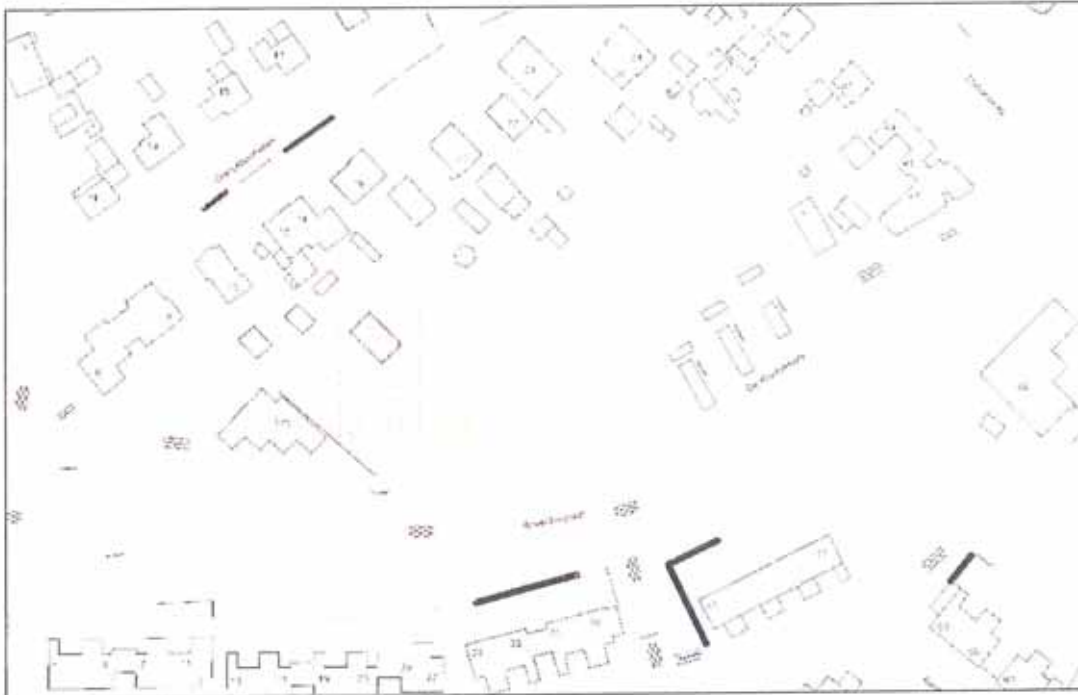
Een korte samenvatting van uw bemerkingen:

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Ruimtelijk beleid | Het planinitiatief is strijdig met het vigerend bestemmingsplan "Wezep West". |
| 2. Stedenbouw | Er dient een lage goot en nokhoogte te worden gehanteerd. |
| 3. Programma | Ontwerp wat betreft inhoud en indeling afstemmen op doelgroep 'starters'. |
| 4. Verkeer | Maximaal één uitweg voor dit plan. De vrijstaande woning geen eigen uitweg op de Bovenheigraaf geven. |
| 5. Parkeren | Voldoen aan parkeerbehoefte volgens de CROW (ASW) richtlijn |
| 6. Milieuzonering | Conform "milieuzonering bedrijven" een minimale afstand van 10 meter aanhouden tussen het aanwezige bedrijf en de nieuw te realiseren woningen. |
| 7. Geluid | Rekening houden met een te volgen procedure hogere waarde en eventueel te nemen maatregelen. |

In de navolgende projectbeschrijving en uitwerking zijn uw bovenstaande adviezen en aandachtspunten alsmede enkele zaken ten aanzien van de verkaveling welke met u zijn overlegd uitgewerkt tot het voorliggende aangepaste planontwerp. Na uw instemming op deze beschrijving van de projectuitwerking zal stedenbouwkundigbureau Witpaard en Partners het verzoek bestemmingsplanwijziging verder uitwerken en zal het definitieve verzoek worden ingediend.

1. 2. Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bovenheigraaf, omsloten door woningen, bijgebouwen en enkele kleine bedrijven. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Vigerende regelingen

De locatie is geregeld in het vigerend bestemmingsplan Wezep-West, vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 13 september 2005. De locatie heeft gedeeltelijk de bestemming 'Woondoeleinden' en deels de bestemming 'Tuinen'.

De naastgelegen verloskundigenpraktijk en kapperszaak (Bovenheigraaf 170) heeft de bestemming 'Dienstverleningsdoeleinden'.



Figuur 6. fragment vigerend bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Kenmerken plangebied en omgeving

De stedenbouwkundige structuur van Wezep wordt in belangrijke mate bepaald door de lintbebouwing welke is geconcentreerd langs de oorspronkelijke hoofdwegen als bijvoorbeeld de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg. Aan weerszijden van deze lintstructuur heeft gedurende de jaren zowel uitbreiding als verdichting plaatsgevonden, waardoor ter plaatse een gevarieerd bebouwingsbeeld is ontstaan.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Bovenheigraaf en de achtergelegen Oranjeboomlaan. In de omgeving van het plangebied zijn merendeels vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd op basis van een (planmatige) dorpsuitbreiding. Direct naast het plangebied is een verloskundigenpraktijk en een kapperszaak gevestigd.

De gronden waarop de nieuwe woningen zijn voorzien, behoorden oorspronkelijk bij een woning gelegen in de lintbebouwing aan de Oranjeboomlaan. Het perceel is bebouwd met een schuur.

2. 2. Ontwikkelingen in woningbehoefte

2.2.1. Actuele in- en uitbreidingslocaties

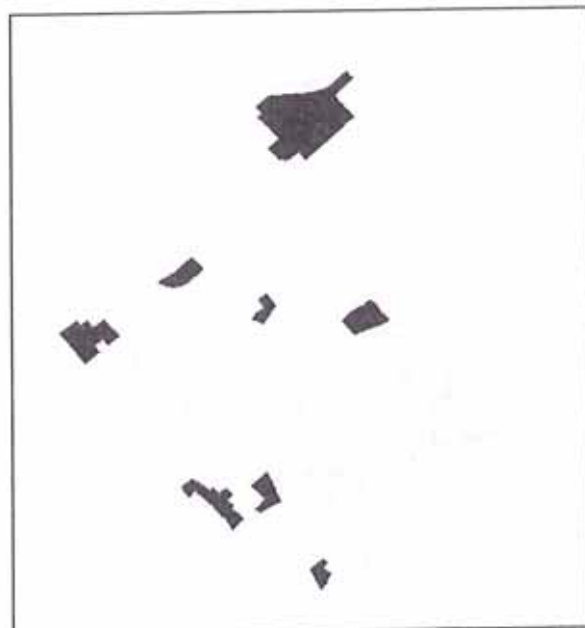
Wezep en Hattermerbroek liggen ingeklemd tussen de snelwegen, de spoorlijn en de bossen van de Veluwe. Daardoor hebben beide kernen harde ruimtelijke beperkingen voor uitbreiding.

Tot 2012 kan in Wezep-Noord nog worden gebouwd. Als vervolg hierop wordt ook rekening gehouden met het ontwikkelen van het gebied ten noorden van Hattermerbroek.

Bebouwing van het gebied ten westen van Wezep is niet aan de orde. Voor Wezep is het benutten van de inbreidingsmogelijkheden als deze locatie dan ook van belang.

In Wezep zijn verschillende inbreidingslocaties actueel:

- Gebied Wezep Noord (inbreidingswijk)
- Locatie Weidebeek (gerealiseerd)
- Locatie Van Pallandt (in ontwikkeling)
- Locatie Souman (in ontwikkeling)
- Locatie Tijssen (gerealiseerd)
- Locatie Turfhorst (gerealiseerd)
- Locatie Gemeentewerf (in ontwikkeling)



Figuur 7. Kaart inbreidingslocaties

2.2.2. Actuele behoefte

Het doel is om met het onderhavige woningbouwprogramma in te kunnen spelen op de actuele regionale ontwikkelingen in de behoefte aan woningen. De algemene tendens is dat er sprake is van een toename van de woningvoorraad voor specifieke doelgroepen en daarop afgestemde woningtypen. Zo is er in de regio met name behoefte aan betaalbare huurwoningen, goedkope koopwoningen (starterswoningen) en woningen specifiek geschikt voor ouderen.

Deze inbreidingslocatie biedt de juiste mogelijkheden om een passend grondgebonden woningaanbod te realiseren voor de doelgroepen 'starters' en (aankomende) 'senioren'.

3. Beleidskader

Uitgaande van de woningbehoefte, zal de woningvoorraad van Wezep toe moeten nemen, waarbij met name de aandacht uitgaat naar specifieke doelgroepen en daarop afgestemde woningtypen. Een dergelijke vergroting dient echter wel te passen binnen de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente. De hoofdlijnen van het beleid op dit gebied worden hierna besproken.

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan Gelderland

Woningbouw

In het Streekplan 2005-2014 geeft de provincie aan zich te willen heroriënteren op het provinciaal woonbeleid. Zo wil de provincie onder meer een nieuwe invulling geven aan het vigerend beleid "inbreiding boven uitbreiding". Tevens wil de provincie een omslag maken van een beleid gericht op het opheffen van een kwantitatief woningtekort naar een beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. De provincie heeft daartoe een woonvisie opgesteld (en inmiddels vastgesteld) genaamd "Woonbeleid met kwaliteit; keuzevrijheid & identiteit". Centraal staat de woonconsument en zijn kwalitatieve woonwens. De woonvisie is de bouwsteen voor het nieuwe Streekplan 2005-2014.

De woonvisie vormt tevens de basis voor het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 van de gemeente Oldebroek.

In het provinciaal woonbeleid staan onder meer de volgende begrippen centraal: keuzevrijheid en zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Het aantal te realiseren woningen in iedere gemeente / regio wordt door de provincie vastgelegd in het zogenoemde Kwalitatief Woon Programma (KWP). Het aantal te realiseren woningen zal worden bepaald door de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden. De woningbouwdifferentiatie dient aan te sluiten op de lokale wensen en behoeften, zoals verwoord in het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015, gemeente Oldebroek.

De provincie beoordeelt bestemmingsplannen, waarin woningbouw is opgenomen, aan de hand van het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma en de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt.

In het nieuwe streekplan is tevens verwoord dat nieuwbouwwijken (uitbreidingen) moeten zijn opgenomen in de zoekzones voor stedelijke uitbreidingen, zoals dat is verwoord in regionaal beleid dat door de regio's is/wordt opgesteld. Omdat bij de onderhavige locatie geen sprake is van een uitbreidingslocatie, is het beleid inzake zoekzones niet aan de orde.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woningbouw

In het algemeen toetst de gemeente alle bouwvoornemens primair aan het gemeentelijk Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP). Bouwplannen die daar niet op aansluiten, zullen niet in procedure worden gebracht. Voor de onderhavige locatie geldt dat deze formeel (nog) niet is opgenomen in het regionaal KWP. Gezien de wenselijkheid van het project, is noodzakelijk om de locatie op te nemen in het gemeentelijke KWP. Dit houdt in dat voor dit project een bestemmingsplan procedure kan worden doorlopen.

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.

3. 4. 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 gemeentelijk Kwalitatief Woningbouwprogramma, een goede stedenbouwkundige inpassing en een goede waterhuishouding.

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

4. UITGANGSPUNTEN PLANLOCATIE 'STOFFERS'

4. 1. Uitgangspunten water en milieu

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat met de realisering van de woonlocatie een goede omgevingsituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van het bestemmingsplan voor de volgende aspecten de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht: water, ecologie, archeologie, externe veiligheid, wegverkeerslawaaai, bodem en nutsleidingen.

4.1.1. Waterparagraaf

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 wordt aangesloten op het huidige rioleringsstelsel (gemengd stelsel). Het hemelwater wordt vanaf de daken en de straten in de bodem worden geïnfiltreerd. Om dit te waarborgen zal een infiltratievoorziening worden aangebracht. De infiltratievoorziening zal een overstort krijgen op het huidige rioleringsstelsel.

Geohydrologisch onderzoek

Het is naar verwachting niet noodzakelijk een geohydrologisch onderzoek uit te voeren. Dit op basis van informatie die is verkregen uit het bodemonderzoek. Nader overleg met gemeente en Waterschap zal vanzelfsprekend uitsluitend hierover moeten geven.

4.1.2. 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 Habitatrictlijngebied). 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 te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij...' beginsel.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied en het huidige gebruik komen naar verwachting geen beschermde plant- en/of diersoorten voor die zijn aangewezen in de Flora- en faunawet.

Volledigheidshalve is bureau Ecogroen advies verzocht om een natuurtoets uit te voeren ten behoeve van de beoogde sloop en nieuwbouw. Door het adviesbureau Ecogroen worden enkele aanbevelingen gedaan t.a.v. de realisatie van het nieuwbouwproject.

4.1.3. Archeologie

In 1992 is het Europese Verdrag van Malta door een groot aantal EU-landen ondertekend, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Uitgangspunt is dat indien er sprake is van archeologische waarden, in het betreffende bestemmingsplan een beschermende regeling ten aanzien van archeologische waarden dient te worden opgenomen.

Volgens de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) is de trefkans laag. Door het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef is een Bureauonderzoek uitgevoerd. Na aanleiding van de resultaten uit dit bureau onderzoek wordt geadviseerd om een aanvullend booronderzoek uit te voeren.

Voor het indienen van de bouwaanvraag zal een aanvullend booronderzoek worden uitgevoerd.

4.1.4. Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid dient als uitgangspunt dat met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien aan het Besluit Externe Veiligheid. 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.

Voor de onderhavige woningbouwlocatie kan worden geconstateerd dat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake is van een risicovolle inrichting. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie geen rekening gehouden hoeft te worden met risicocontouren. Aangezien het vigerende bestemmingsplan geen bestemmingen bevat die risicovolle functies mogelijk maken is de conclusie gerechtvaardigd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmerende factor voor onderhavige planontwikkeling betekent.

4.1.5. Luchtkwaliteit

Nederland heeft het Europese beleid geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: BLK). Het doel van het BLK is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

Voor het onderhavige plangebied geldt ten aanzien van luchtkwaliteit dat met de realisering van de woningen wordt voldaan aan de eisen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Gezien de aard, de omvang en de ligging van het plangebied is nader onderzoek voor dit onderdeel niet noodzakelijk.

4.1.6. Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai geldt als uitgangspunt dat de toekomstige woningbouw geen onevenredige hinder ondervindt van het wegverkeerslawaai. Concreet houdt dit in dat de geluidsbelasting op de gevel van de te bouwen woningen niet hoger dient te zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Wat betreft het wegverkeerslawaai hebben op grond van de Wet geluidhinder alle wegen een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de betreffende weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied, de snelheid, de aard van het wegverkeer, en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor de maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben geen zone.

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

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

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd door Schoonderbeek en Partners (d.d. 10 juli 2008, rapportnr. 08342.R01) naar de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai 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 stedenbouwkundige ruimtelijk aanvaardbare 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 moeten vaststellen in het Kadaster.

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

Om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (artikel 3.1) dient een voldoende karakteristieke geluidwering van de gevels te worden bereikt. Daarmee zal bij het ontwerp van de woning expliciet rekening worden gehouden.

4.1.7. Bedrijvigheid

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

Ten behoeve van 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 (o.a. wonen) aangehouden dienen te worden.

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

4.1.8. 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 (uitgevoerd door Boluwa Eco Systems, rapportnr. 08062) worden gehanteerd. Het rapport is vanzelfsprekend voor inzage beschikbaar.

De conclusie luidt dat voor het gebruik van het perceel (wonen) geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu aanwezig zijn. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezien zijn er aldus geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemming en het toekomstig gebruik (woningen) van de locatie.

4.1.9. Nutsvoorzieningen

Op basis van de informatie die het Streekplan Gelderland geeft over verbindingen, leidingen en kabels (kaart 23) kan worden vastgesteld dat in het onderhavige plangebied geen sprake is van belangrijke verbindingen en/of kabels. Ten aanzien van dit aspect gelden aldus voor het plangebied geen ruimtelijke beperkingen.

4. 2. Programmatische uitgangspunten

4.2.1. Woningbouwprogramma

Zoals in het beleidskader ook al is aangegeven, is de woningdifferentiatie van de locatie Stoffers bepaald op basis van het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 en op basis van het met de provincie Gelderland overeengekomen afsprakenkader in het kader van het Regionaal Kwalitatief Woonprogramma 2000-2009 Noord-Veluwe.

Op basis van een ruimtelijke analyse en het KWP is een globaal woningbouwprogramma opgezet. De woningdifferentiatie is afgestemd op het woningbouwprogramma voor de kern Wezep. Het inbreidingsplan voorziet in de bouw van totaal 7 woningen. De intentie voor de locatie Stoffers is overeenkomstig de volgende woningtypen te bouwen:

- 1 vrijstaande woning zgn. 'nultreden woning'
- 6 rijwoningen waarvan de 4 tussenwoningen zogenaamde 'starterswoning' zijn en de 2 hoekwoningen in de categorie 'middendure woningen' liggen.

De rijwoningen zijn bedoeld voor goedkopere woningen, waarbij gedacht moet worden aan starterkoopwoningen. De starterkoopwoningen kunnen onder deze noemer worden aangeboden op basis van de beperkte ruimte op de verdieping. Dit woningtype gaat uit van een gangbare indeling van de begane grond en is op de eerste verdieping ingedeeld met 2 slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping is een beperkte vliering.

Eventueel kunnen de starterswoningen als huurwoningen via een corporatie kunnen worden aangeboden.

Aan de vrijstaande woning worden eisen gesteld ten aanzien van levensloopbestendig bouwen. 'Nultreden woningen' zijn bedoeld voor iedereen, in elke fase van de levensloop. Van jong tot oud. Gezinnen met jonge kinderen kunnen profiteren van drempelloze woningen met ruim bemeten sanitair, maar ook rolstoelgebruikers of ouderen kunnen gebruik maken van deze woningen. Een nultreden woning stelt mensen in staat tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen.

4.2.2. Fasering

De gronden zijn in eigendom van Prins Project en het plan wordt door Prins Project ontwikkeld. Gelet op de geringe omvang zal dit project in één keer worden gerealiseerd. Een fasering is niet aan de orde.

4. 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

4.3.1. Uitgangspunten stedenbouwkundige structuur

Voor de stedenbouwkundige opzet van de woningbouwlocatie geldt dat wordt aangesloten op de kenmerken van de directe omgeving.

Op locatie wordt rekening gehouden met een verbroken verkaveling door de rijwoningen in één blok in het midden van het perceel te plaatsen en de vrijstaande woning langs de rooilijn van de Bovenheigraaf te situe-

ren. Hiermee wordt een doorzicht geboden in het plangebied en wordt de verdichting van de landschappelijk structuur als gevolg van de op te richten bebouwing tot het minimum beperkt. Daarmee wordt aangesloten op het bestaande bebouwingsbeeld langs de Bovenheigraaf. Ook wordt qua goot- en bouwhoogte wordt op de omliggende bebouwing aangesloten. De nokrichting van de woning(en) is bijna parallel met de weg.

4.3.2. Uitgangspunten verkaveling

Belangrijk is dat de uiteindelijke bouwkevels qua omvang en aantal aansluiten op de behoefte. Het doel is dat het plan voorziet in de bouw van circa 7 woningen.

Vertaling uitgangspunten verkaveling

Bij de inrichtingsschets is enerzijds uitgegaan van een gemiddelde maatvoering voor met name rijtjeswoningen. Naast de beperkingen welke enerzijds verbonden zijn aan een 'starterswoning' wordt gelijktijdig een ruime mate van woongenot en privacy geboden middels de riante achtertuin en behoorlijke afstand tussen de rijwoningen en de vrijstaande woning.

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



Figuur 8. Situatietekening aangepast planontwerp

4.3.3. Uitgangspunten ontsluitingsstructuur en parkeren

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 rijwoningen 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 (rijwoningen en bezoekers) zal plaatsvinden op openbaar terrein.

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

	Aantal	Parkeernorm	Totaal	Als volgt verdeeld	
				Op eigen erf	Openbaar
Rijwoningen	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	11,4

Tabel 1: Parkeernormen

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. Bij de rijwoningen heeft één hoekwoning de mogelijkheid om op eigen erf te parkeren. T.b.v. de overige rijwoningen worden parkeerplaatsen in de vorm van openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Het plan voorziet in 11 openbare parkeerplaatsen. Op het perceel behorende tot de vrijstaande woning is een garage gesitueerd met hiervoor een opstelplaats. Bij de hoekwoning (kavelnummer 1) is een opstelplaats gesitueerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat in ruime mate wordt voldaan aan de verwachte parkeerbehoefte.

De situatietekening (bijlage 1) laat zien waar deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd.

4.3.4. Uitgangspunten groen en water

Uitgangspunt is dat bij het vormgeven van de stedenbouwkundige opzet van het gebied met de aspecten groen en water ingespeeld wordt op de bestaande structuren en de hydrologische kenmerken en eisen van het gebied.

Vertaling uitgangspunten groen en water

Ten behoeve van de aanleg van de nieuw te realiseren uitweg zal mogelijk een enkele boom moeten worden gekapt en enkele struiken worden gerooid. Een en ander zal in de uitwerking van de planontwikkeling in overleg gaan met de afdeling omgeving groenbeheer van de gemeente Oldebroek.

De bomen hebben geen monumentale status. Voor de kap van de bomen zal een kapvergunning worden aangevraagd.

5. WONEN AAN EEN HOFJE

5. 1. Algemeen

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

In het planontwerp is bewust ingespeeld op de huisvesting van verschillende doelgroepen. Beogd zijn de jonge gezinnen (starterswoningen) en de oudere doorstromer (nultreden woning). Voor beide doelgroepen geldt dat hier een grote behoefte is naar een passend woning aanbod. De vrijstaande woning voldoet aan de eisen als gesteld aan het Basispakket van het Woonkeur.

Het voorstel is om het deel van het gebied wat niet toebehoort tot de percelen van de woningen zoals de toegangsweg, de parkeerplaatsen en het aanwezige gemeenschappelijke groen over te dragen aan de gemeente.

Van beide woningtypen is het schetsontwerp als bijlage toegevoegd. Het schetsontwerp zal verder worden uitgewerkt tot bouw aanvraagniveau. Het definitieve bouwplan kan afwijken van het schetsontwerp.

5. 2. Afstemming met de gemeente

Nadat u instemming heeft gegeven op deze projectbeschrijving zullen in onze optie twee kernonderdelen nader moeten worden uitgewerkt met u. Dit betreft:

- Uitwerking buitenruimte;
- Uitwerking woningprogramma.

5.2.1. Uitwerking buitenruimte.

Ons voorstel is de bouw- en woonrijp fase in de periode voor start bouw uit te werken in een RAW bestek. Om te komen tot een definitief bestek zal er overleg plaatsvinden tussen vertegenwoordigers van de gemeente en Prins Project. Waar nodig zullen overlegmomenten aangevuld worden met vertegenwoordigers van de nutsbedrijven en infra.

5.2.2. Uitwerking woningprogramma

Na uw instemming over het voorgestelde woningprogramma zullen de woningen verder uitgewerkt gaan worden. Ook hierbij zal periodiek overleg plaatsvinden met vertegenwoordigers van de gemeente en uiteindelijk zal dit resulteren in een planindiening en het aanvragen van de bouwvergunning.

5. 3. Verkoop van de woningen

De verkoop van de woningen zal geschieden volgens de uitgifte richtlijnen van de gemeente Oldebroek zoals beschreven in het regeling aanbodsysteem woningbouwkavels en nieuwbouw koopwoningen.

Aspirant kopers krijgen een uitgebreide keuzelijst voor aanvullende opties. Daarnaast zijn de individuele wensen bespreekbaar.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het hoofddoel van deze paragraaf is dat inzichtelijk wordt gemaakt dat het plan financieel haalbaar is. In deze paragraaf komen de voor de economische uitvoerbaarheid van belang zijnde zaken aan de orde.

6.1.1. Onderbouwing aangeboden woningen

In het plangebied worden in totaal 7 woningen gebouwd. Er worden woningtypes aangeboden waar voldoende behoefte aan is. Voor de beoordeling van de locatie en de woningbouwdifferentiatie van deze locatie is gebruik gemaakt van:

- de Structuurvisie 2000-2030 van de gemeente Oldebroek;
- het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 van de gemeente Oldebroek;
- de wachtlijst voor gemeentelijke bouwkavels (kern Wezep).
- Woonwensenonderzoek gemeente Oldebroek / deltaWonen.

De intentie is als volgt te bouwen:		koopsom categorie volgens het KWP	
- 1 vrijstaande woningen		: 1 'duur'	(duurder dan € 233.000,-- v.o.n.);
- 6 rijenwoningen	tussenwoningen	: 4 'goedkoop'	(tot € 170.000,-- v.o.n.)
	hoekwoningen	: 2 'middenduur'	(tot € 250.000,-- v.o.n.)

* *prijsspeil 2009*

De rijenwoningen zijn bedoeld als goedkopere woningen, waarbij gedacht moet worden aan woningen specifiek ontworpen en toegesneden op de doelgroep 'starters'.

6.1.2. Eigenaar van de gronden

Het project wordt zelfstandig gefinancierd door Prins Project. De planvoorbereidingskosten en de realisatiekosten zullen door Prins Project worden gedragen. De woningen met bijbehorende ondergrond worden overgedragen aan derden. Het voorstel is om het overige deel van het gebied, wat niet toebehoort tot de percelen van de woningen, waaronder de toegangsweg, de parkeerplaatsen en het aanwezige gemeenschappelijke groen over te dragen aan de gemeente.

6.1.3. Haalbaarheidsonderzoek en/of grondexploitatie

De stedenbouwkundige verkaveling van de woonwijk is volgens de gangbare principes en in samenspraak met de gemeente opgesteld (uw brief d.d. 19 februari 2008 en in onderlinge contacten met uw contactpersoon / stedenbouwkundige dhr. S.C. Keijzer).

6.1.4. Resultaten en consequenties uitgevoerde onderzoeken

De ecologische, archeologische, geohydrologische, bodem- en externe veiligheidsonderzoeken hebben plaatsgevonden. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen (extra) maatregelen/onderzoeken meer nodig zijn. Om die reden kan worden aangenomen dat er geen extra c.q. onvoorziene kosten ontstaan.

6.1.5. Fasering

De gronden zijn in eigendom van Prins Project en het plan wordt door Prins Project ontwikkeld. Gelet op de geringe omvang zal dit project in één keer worden gerealiseerd. Een fasering is niet aan de orde.

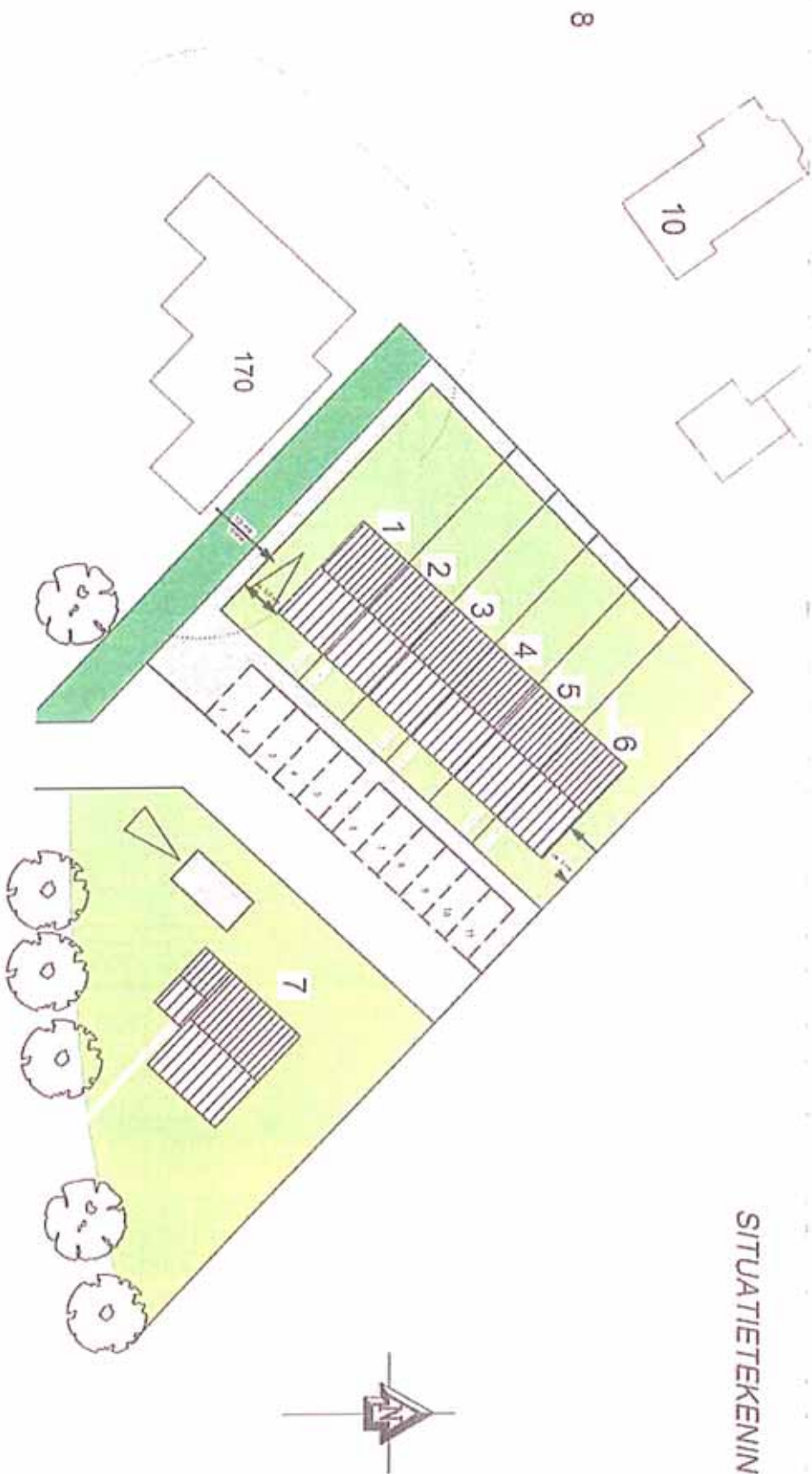
6.1.6. Planschade

De gemeentelijke 'Procedureregeling planschadevergoeding 2005' is van toepassing. Prins Project zal hiervoor een overeenkomst sluiten met de gemeente Oldebroek.

6.1.7. Conclusie

Gelet op het vorengaande mag worden aangenomen dat de opzet financieel gezien tot een uitvoerbaar plan zal leiden.

SITUATIETEKENING



Bovenheigraaf

LOCATIE BOVENHEIGRAAF
VERKAVELINGSPLAN
Schiedamschedijk
NATUUR DOORLEVEN

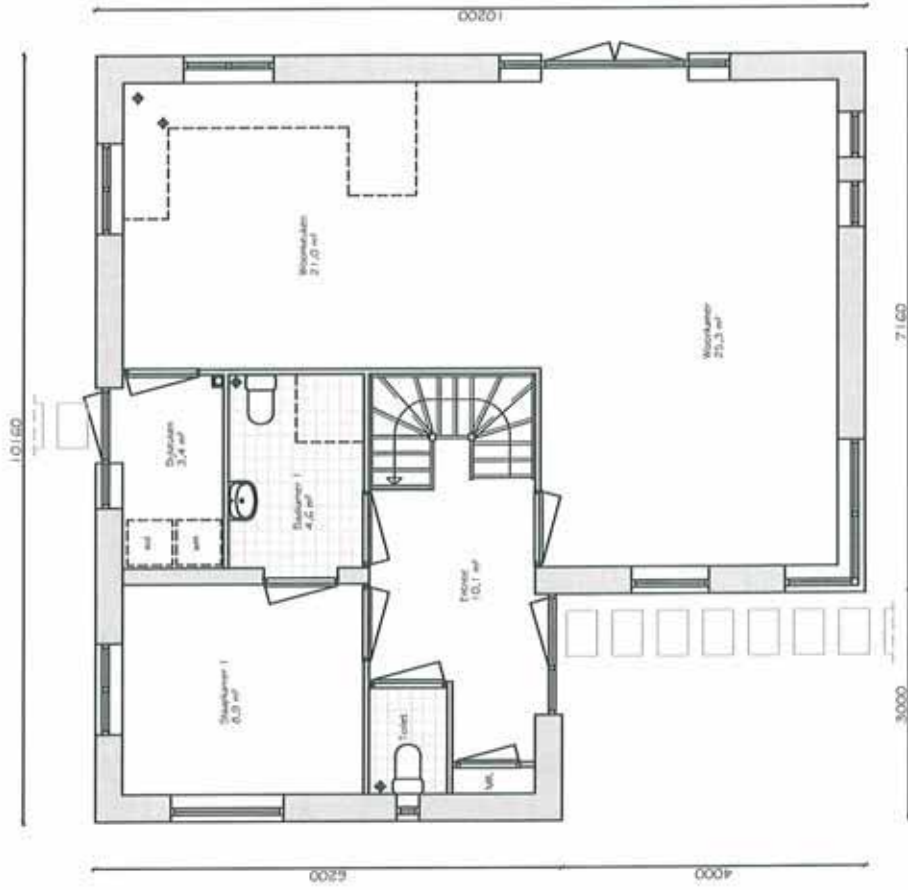


Ontworper	Schaal	1:500	Tekeningstype	AKTIVITEIT	Gebruik
1. 07-12-2021	Permit	44	Tekening	MA	20
2. 26-03-2022	Definitief	16-07-2022	Projectie	27	105
3. 03-08-2023	Tekening				

07-1055 200905261 BLAD 0

INDELING

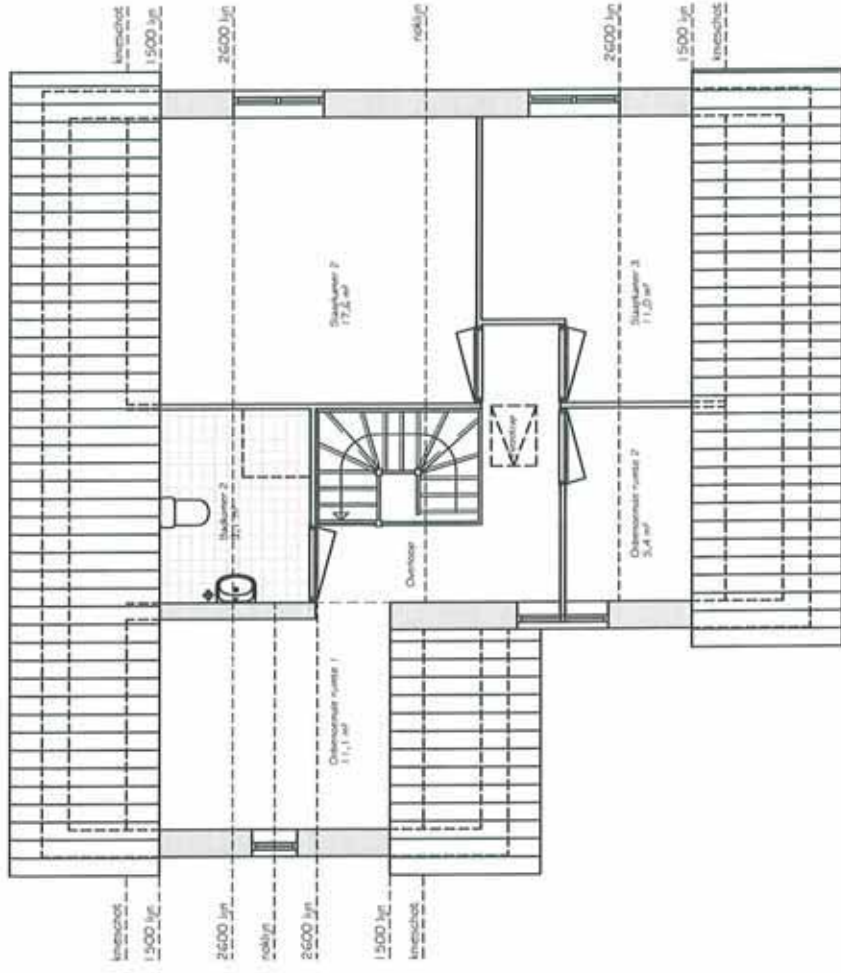
LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN



Vrijstaande woning

Bouwnummer 7

Begane grond



1e Verdieping

LOCATIE BOVENHEIGRAAF
Uitwerking model 2
Vrijstaand senioren

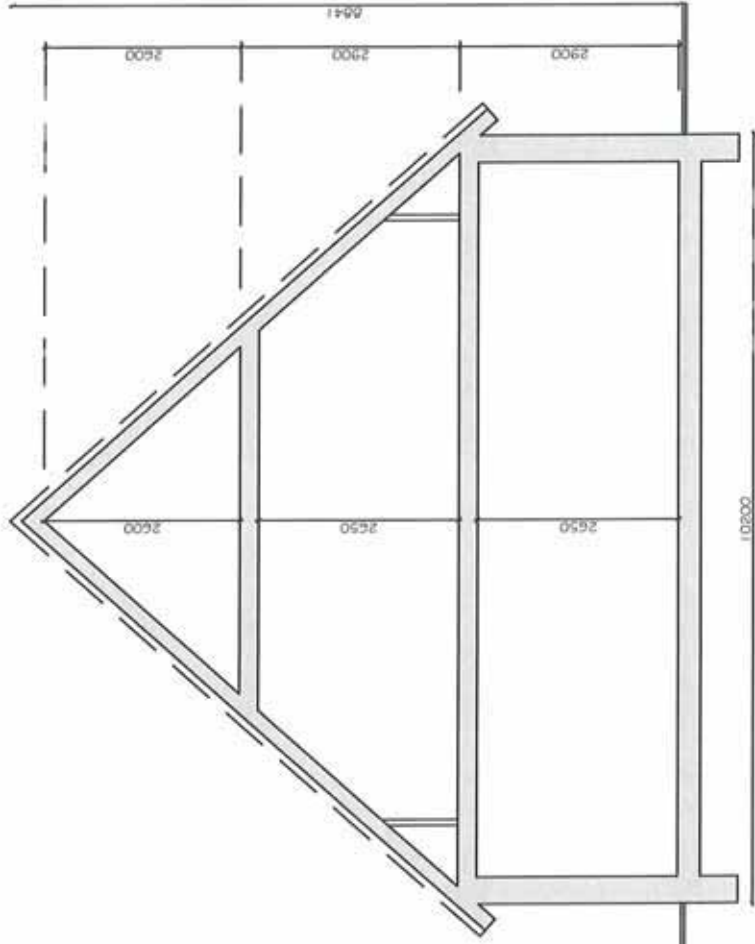
INTERN DOCUMENT



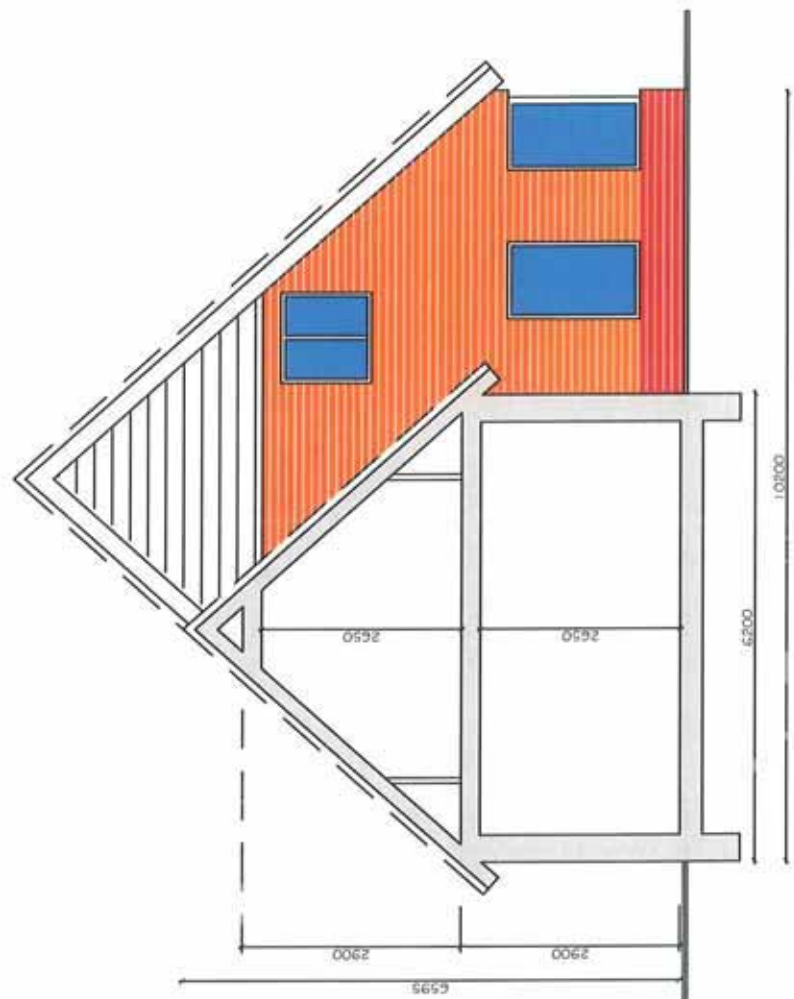
Gewijszigt:	Schaal:	Tekeningfase:	Geacht:
A	1:100	INITIATIEF	
B	Formaat: A4	Tekenaar: MKA	2D
C	Datum: 16-09-2008	Project nr.: 07-1055	
	Tek.nr.:	07-1055 16092008 BLAD 1	

DOORSNEDE

LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN



Doorsnede 1

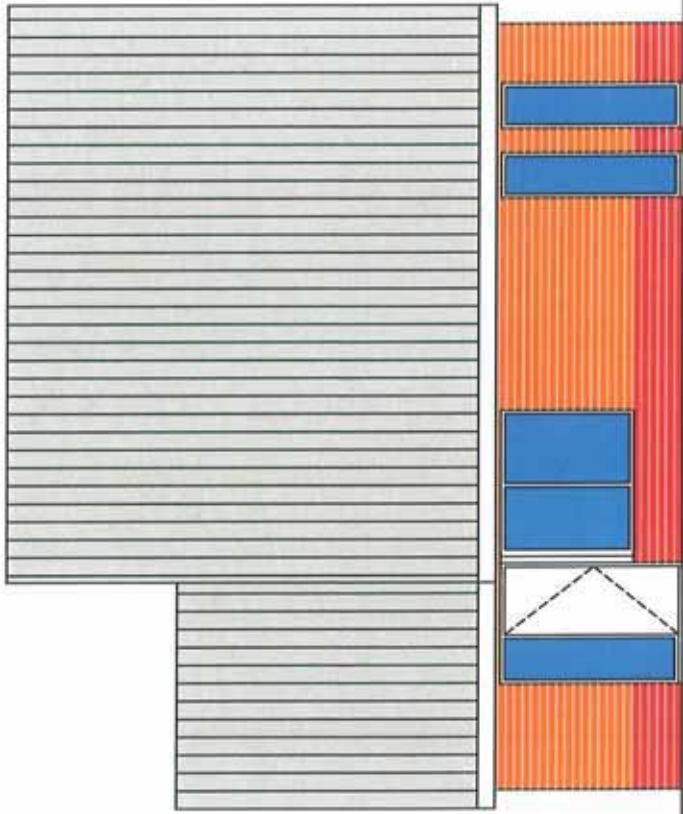


Doorsnede 2

LOCATIE BOVENHEIGRAAF
Uitwerking model 2
Vrijstaand wonen
INTERN DOCUMENT



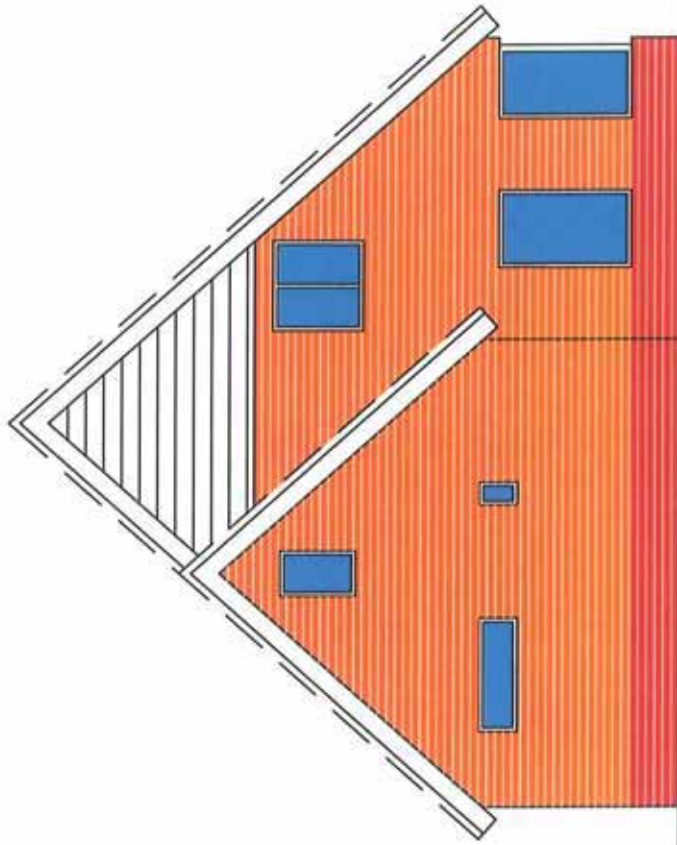
Genoemd:	Schaal:	Tekeningfase:	Initiatief:	Geacht:
A	1:100	Tekenaar:	MKA	2D
B	Formaat: A4	Tekening:	Project nr. 07-1055	
C	Datum: 16-09-2008	Tekent:	07-1055 16092008	BLAD 2



Vrijstaande woning

Bouwnummer 7

Voorgevel
Zuid-Oost



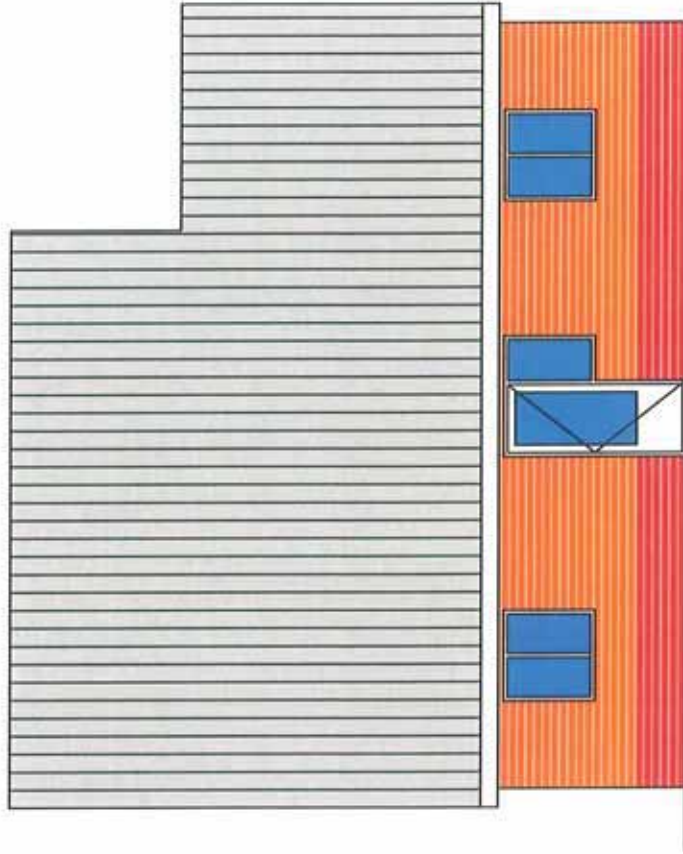
Linker zijgevel
Zuid-West

LOCATIE BOVENHEIGRAAF
Uitwerking model 2
Vrijstaand wonen

INTERN DOCUMENT



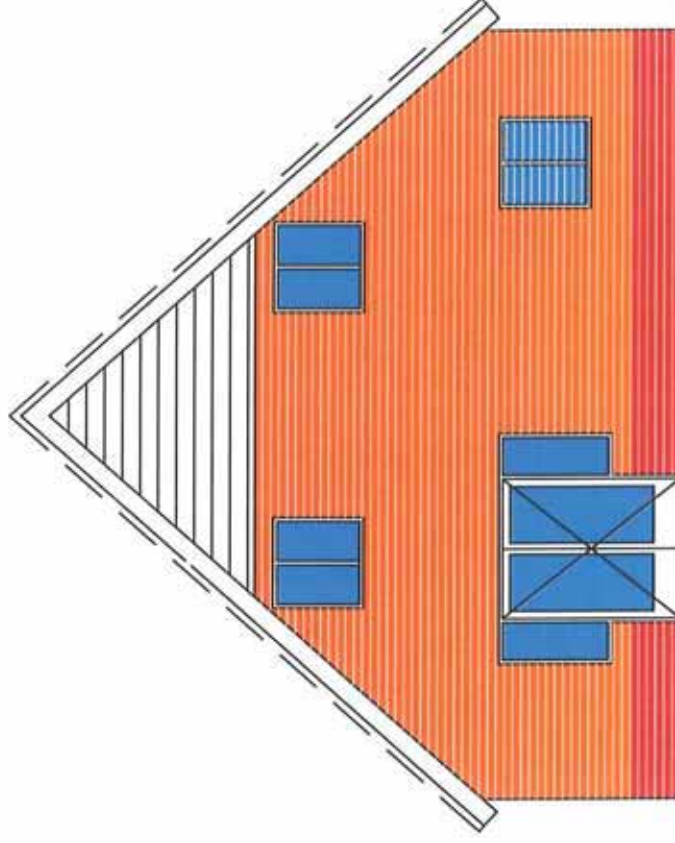
Gewijzigd:	Schaal:	Tekeningfase:	Geacht:
A	1:100	INITIATIEF	2D
B	Formaat: A4	Tekenaar: MKA	
C	Datum: 15-09-2008	Project nr.: 07-1055	
	Tek.nr.:		



Vrijstaande woning

Bouwnummer 7

Achtergevel
Noord-West



Rechter zijgevel
Noord-Oost

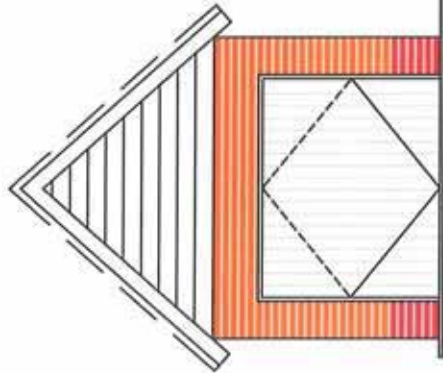
LOCATIE BOVENHEIGRAAF
Uitwerking model 2
Vrijstaand wonen

INTERN DOCUMENT



Genwijgd:	Schaal:	Tekeningfase:	INITIATIEF	Gearcht:
A	1:100	A4	MKA	2D
B	Formaat:	Tekenaar:	Project nr.	
C	16-03-2008	07-1055		
	Tek.nr.:			

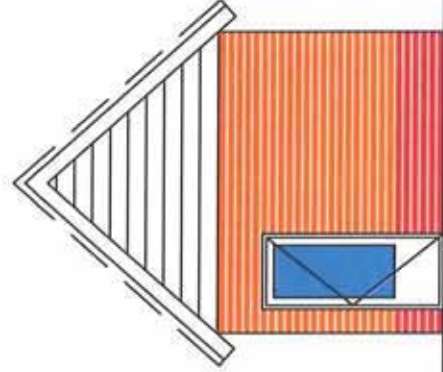
SCHETSONTWERP GARAGE / BERGING



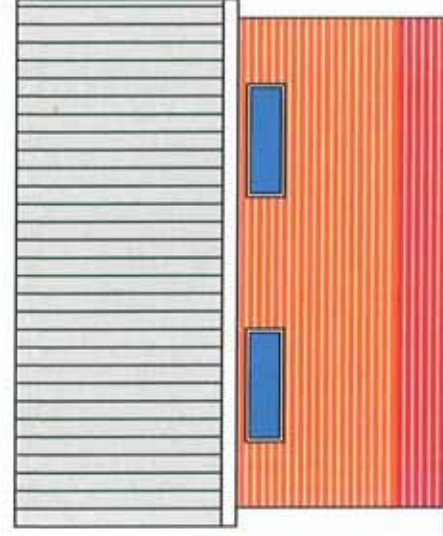
Voorgevel
Zuid-West



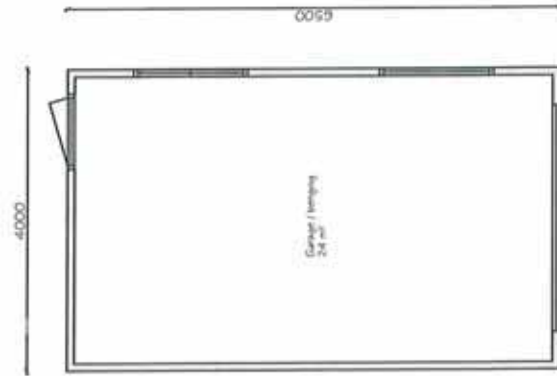
Linker zijgevel
Noord-West



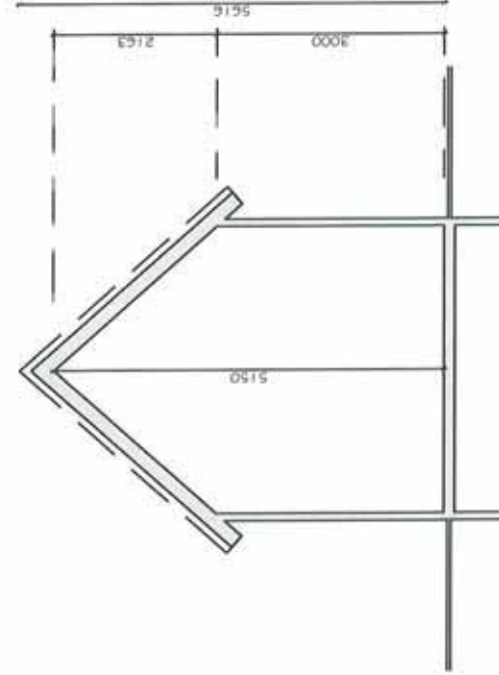
Achtergevel
Noord-Oost



Rechter zijgevel
Zuid-oost



Indeling



Doorsnede

LOCATIE BOVENHEIGRAAF

Vrijstaande garage / berging

INTERN DOCUMENT

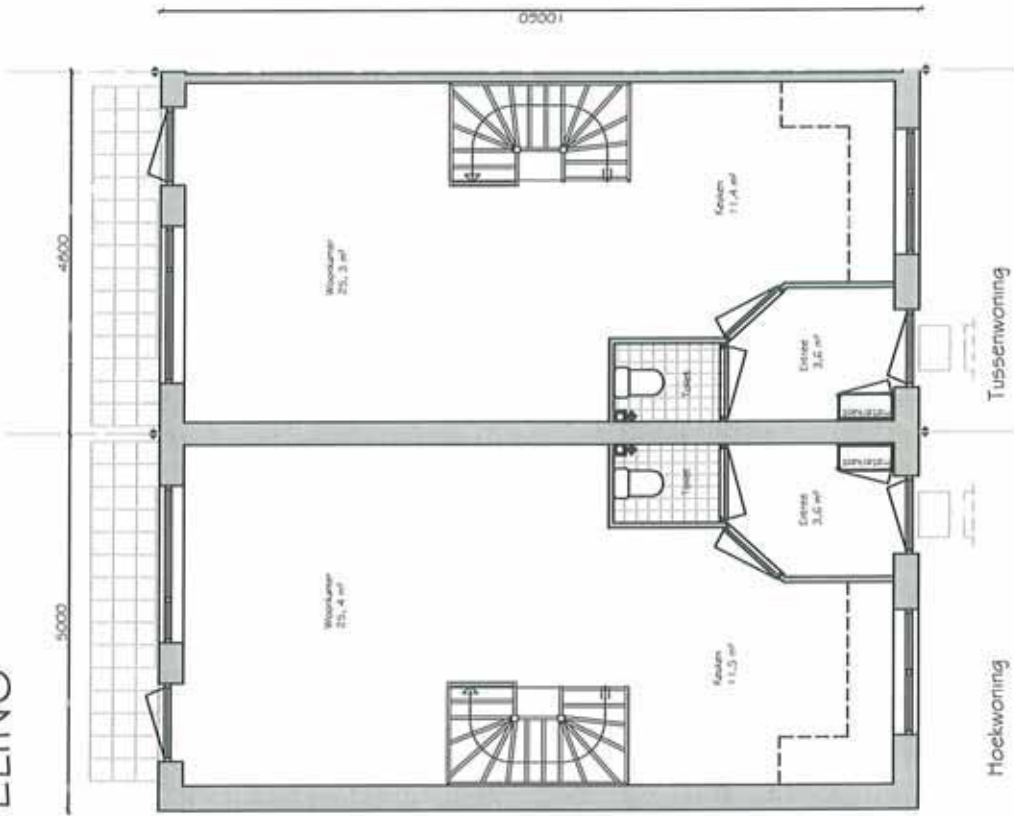


Gewijzigd:	Schaal:	Tekeningfase:	Initiatief:	Geacht.:
A	1:100	Tekenaar:	MKA	2D
B	A4	Datum:	16-09-2008	07-1055
C		Tek.nr.:	07-1055	

07-1055 16092008 | BLAD 5

INDELING

STARTERSWONING



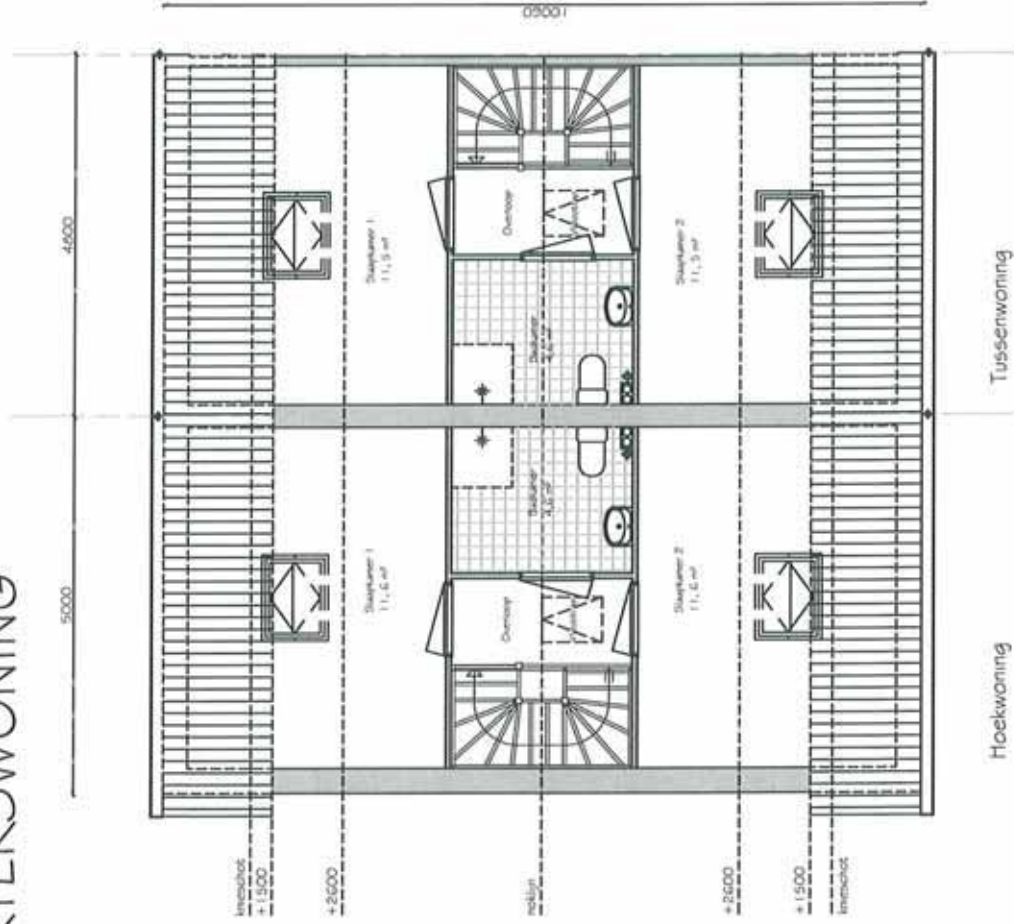
Hoekwoning

Bouwnummer 1
Bouwnummer 6 gespiegeld

Tussenwoning

Bouwnummer 2 + 4
Bouwnummer 3 + 5 gespiegeld

Begane grond



Hoekwoning

Bouwnummer 1
Bouwnummer 6 gespiegeld

Tussenwoning

Bouwnummer 2 + 4
Bouwnummer 3 + 5 gespiegeld

1e Verdieping

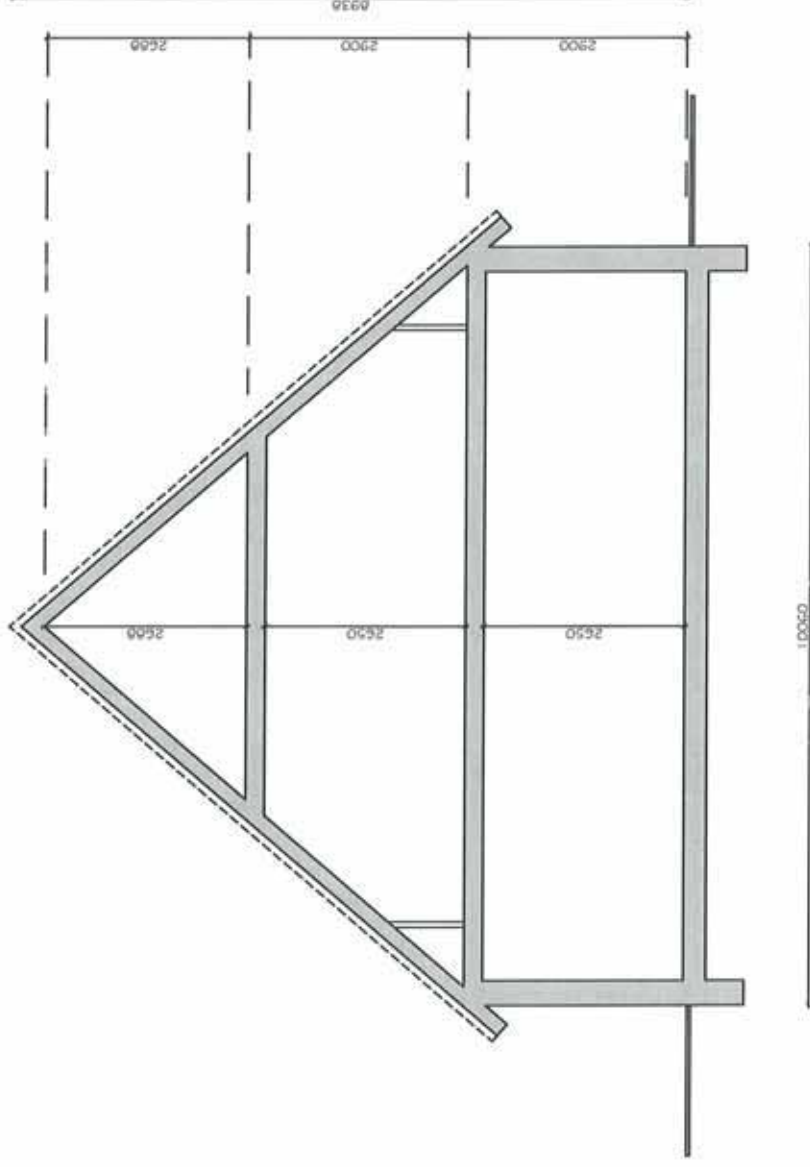
LOCATIE BOVENHEIGRAAF

Rijwoning status

INTERN DOCUMENT



Gewijzigd:	Schaal:	Tekeningfase:	INITIATIEF	Geacht:
A	1:100	AA	MKA	2D
B	Formaat: A4	Datum: 16-09-2008	Project nr. 07-1055	
C		Tek.nr.:	07-1055 16092008	BLAD 6



LOCATIE BOVENHEIGRAAF

Rijwoning starters

INTERN DOCUMENT



Gewijszigt:	Schaal:	Tekeningfase:	Geacht.:
A	1:100	INITIATIEF	
B	Formaat: A4	Tekenaar: MKA	2D
C	Datum: 16-09-2008	Project nr. 07-1055	
	Tek.nr.:	07-1055 16092008 BLAD 7	