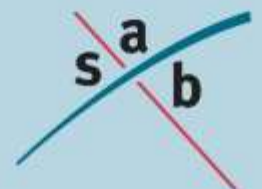




# GEMEENTE OLDEBROEK

## BESTEMMINGSPLAN WEZEP, STATIONSWEG

VASTGESTELD, 10 JULI 2014  
PROJECTNUMMER: 100637  
PLANIDENTIFICATIENUMMER: NL.IMRO.0269.WZ107-VG01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
<b>4</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>19</b>
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	23
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Water	30
4.7	Flora en fauna	36
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	38
4.9	Verkeer en parkeren	40
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>42</b>
5.1	Het plan	42
5.2	Toelichting op de plansystematiek	42
5.3	Handhaving	45
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid van het plan</b>	<b>47</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
<b>7</b>	<b>Overleg en zienswijzen</b>	<b>48</b>

## **Bijlagen bij de toelichting**

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Groepsrisicoberekeningen van LPG-tankstation Vika

Bijlage 4: Verantwoording groepsrisico

Bijlage 5: Watertoets

Bijlage 6: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 7: Mitigatieplan

Bijlage 8: Archeologie bureauonderzoek

Bijlage 9: Advies Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

Bijlage 10: Zienswijzennota

Bijlage 11: Reactienota BVS verkeersadviezen

Bijlage 12: Onderzoek alternatieve ontsluiting appartementengebouw

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

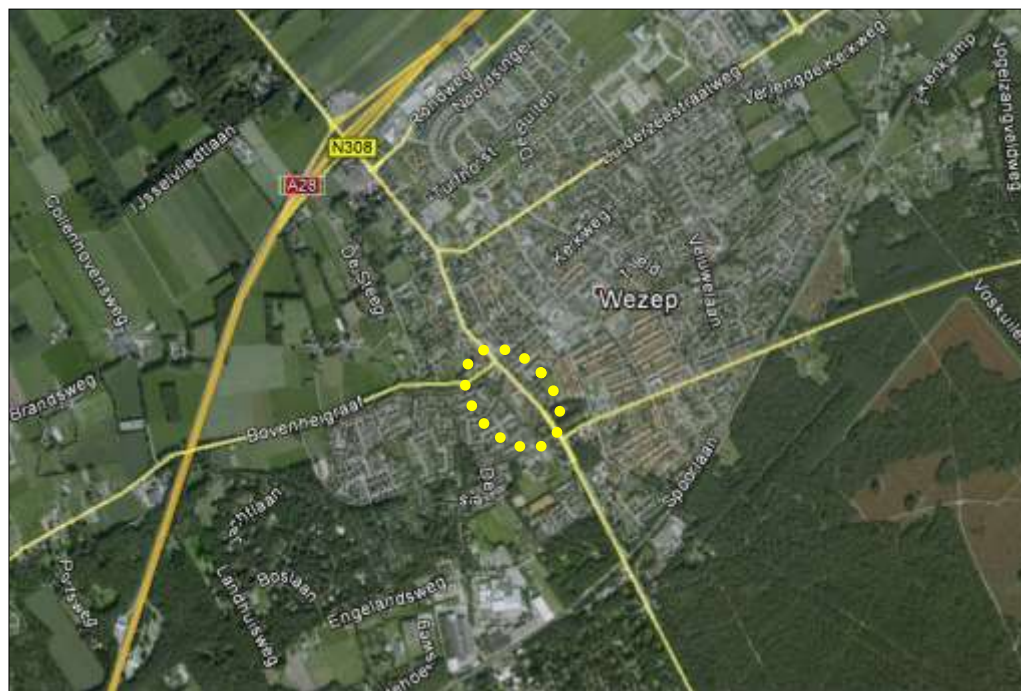
Aan de Stationsweg 63 in Wezep bevinden zich twee bedrijven, Spakman Meubelen en Muziekhuis Souman. De gemeente Oldebroek heeft de wens om bedrijven uit dorpen te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Bedrijven zijn milieutechnisch en ruimtelijk beter passend op bedrijventerreinen.

Voor het plangebied bestaat reeds enkele jaren de wens om de bedrijven uit te plaatsen en hiervoor in de plaats woningbouw te realiseren. Hierbij wordt ook het achterliggende terrein van de bedrijven ontwikkeld. De initiatiefnemer, RVG Development heeft het voornemen om op de locatie de aanwezige bebouwing te saneren en hiervoor in de plaats maximaal 46 woningen, waarvan 31 grondgebonden woningen en 15 zelfstandige woningen in een woongebouw, te realiseren. Deze herontwikkeling draagt bij tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieusituatie ter plaatse.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw niet mogelijk. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Wezep. Het plangebied is gesitueerd nabij de Stationsweg. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



*Globale ligging plangebied*



*Globale begrenzing plangebied*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Wezep West 2011'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Oldebroek op 4 juli 2013. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het voorliggende plangebied is daarop met een zwarte arcering weergegeven.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Wezep West 2011'*

Het geldende bestemmingsplan kent ter plaatse van het voorliggende plangebied de bestemmingen 'Recreatie', 'Groen', 'Bedrijf - 3' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Bedrijf - 3' is een bouwvlak opgenomen. Op grond van deze bestemmingen zijn woningen niet toegestaan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komen de onderzoeksaspecten als bodem, geluid, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied grenst in het westen aan een woonwijk en in het (noord-)oosten aan (bebouwing langs) de Stationsweg. In het noordwesten vormt de Bovenheigraaf de grens van het plangebied.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bebouwd en een onbebouwd gedeelte. Het bebouwde gedeelte grenst aan de Stationsweg in het oosten en bestaat uit een woning, een meubelfabriek en een muziekinstrumentenfabriek. De rest van het terrein bestaat uit een volkstuintencomplex in het zuiden, een stuk weidegrond in het midden en een openbaar grasveld in het noorden. In het noorden en westen van het plangebied zijn openbare groenstroken aanwezig langs de randen, bestaande uit struiken en bomen. Het gehele plangebied vertoont een intensief gebruikt karakter. In afbeelding 2 is een impressie gegeven van het plangebied ten tijde van het veldbezoek.



*Impressie van het plangebied*



## **2.2 Toekomstige situatie**

### **2.2.1 Algemeen**

De gemeente Oldebroek heeft de wens om bedrijven uit dorpen te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Bedrijven zijn milieutechnisch en ruimtelijk beter passend op bedrijventerreinen. Om die reden wordt de meubel- en muziekinstrumentenfabriek met het bijbehorende woonhuis in het plangebied gesloopt. Hiervoor in de plaats worden binnen het plangebied maximaal 46 woningen, waarvan 31 grondgebonden woningen en 15 zelfstandige woningen in een woongebouw, beoogd.

De 31 woningen worden gebouwd in 5 rijen. De voorgevel van de woningen worden gericht op de openbare ruimte. De diepte van de woningen ligt tussen de 10,5 m en 12,9 m. De breedte van de woningen ligt tussen de 5,4 m en 6 m. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6,5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. De woningen worden ontsloten op de nabijgelegen wegen Bietenakker, Wortelakker en Vlasakker.

Aan de Stationsweg is een woongebouw beoogd met maximaal 15 woningen. De voorgevel van het gebouw wordt gericht op de Stationsweg. Het gebouw wordt ook via deze weg ontsloten. De maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt 12 m.

In het centrale deel van het plangebied is een groenzone beoogd. Binnen deze groenzone is ruimte voor een speelplaats.

In de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundige plan voor het plangebied opgenomen. De ontwikkeling van de locatie wordt gefaseerd uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is in het noordwestelijke deel van het plangebied een rij van 7 woningen ingetekend. De 3 meest noordelijke woningen worden (samen met het woongebouw) als laatst gerealiseerd. Totdat deze locatie wordt ontwikkeld zal de locatie als groenzone worden ingericht. Om die reden is de bestemming o.a. opgenomen dat groenvoorzieningen binnen de woonbestemming zijn toegestaan.



*Stedenbouwkundige plan*

Op de navolgende afbeelding is de mogelijke inrichting van het plangebied weergegeven (gezien vanuit het zuidwesten). Hierop is de nieuwe bebouwing (woongebouw en grondgebonden woningen) en de bestaande bebouwing (in het grijs) weergegeven.



*Mogelijke inrichting van het plangebied*

Met de uitvoering van voorliggend plan wordt een bedrijf uit het dorp Wezep geplaatst. De aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 46 woningen, waarvan 31 grondgebonden woningen en 15 zelfstandige woningen in een woongebouw, gerealiseerd.

De herontwikkeling van het plangebied zorgt daarmee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieusituatie ter plaatse.

### **2.2.2 Beeldkwaliteitplan**

Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De uitgangspunten in dit beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op de positionering van de bebouwing op het kavel, de massa van de bebouwing en de vormgeving zijn zoveel mogelijk in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan vertaald. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen zal de welstandscommissie toetsen aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op de indeling van de gevel, alsmede het materiaal- en kleurgebruik.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
  - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
  - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
  - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

### **3.1.2 *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)***

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

### **3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking***

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door be-

nutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

### **3.1.4 Conclusie rijksbeleid**

In het plangebied wordt de bedrijfsfunctie beëindigd. Hiervoor in de plaats wordt op de bedrijfslocatie en het achterliggende terrein woningbouw mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen rijksbelangen gemoeid.

Met de realisatie van 31 woningen en één woongebouw met 15 woningen wordt voorzien in een regionale behoefte. In het plan is sprake van herstructurering in bestaand stedelijk gebied. De bedrijfsfunctie in het plangebied verdwijnt en hiervoor in de plaats worden woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

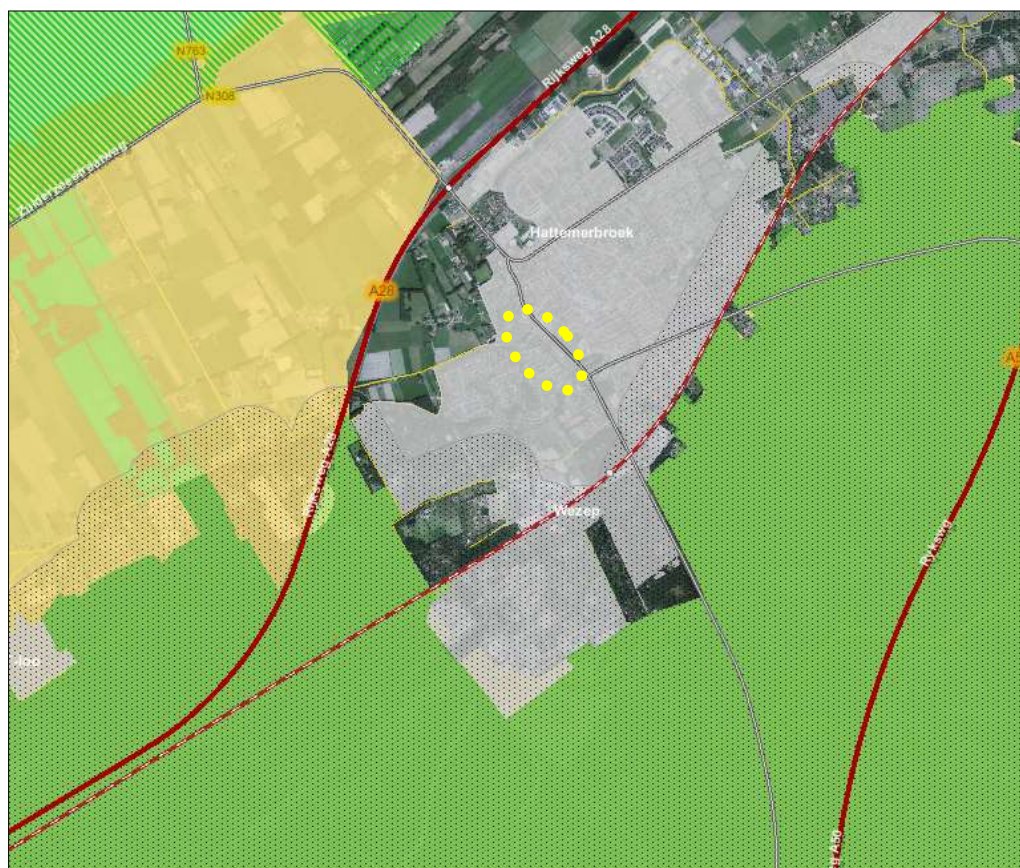
### **3.2.1 Streekplan Gelderland 2005**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Op grond van de streekplankaart valt het plangebied binnen het 'bebouwd gebied' ('overig bebouwd gebied'). In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;

- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).



*Uitsnede streekplankaart*

### **3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Sta-

ten. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening. De derde herziening is op 29 mei 2013 vastgesteld.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'verstedelijking' en 'wonen' relevant.

Voor 'verstedelijking' geldt dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan (artikel 2.2):

- a binnen bestaand bebouwd gebied,
- b binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- c binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- e binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Ten aanzien van 'wonen' is in de verordening bepaald dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen (artikel 3).

### **3.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)**

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het KWP3 zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's de gemeenten en de woningcorporaties. In het KWP3 is rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor voldoende goedkope woningbouw zowel in de koop als de huursector. Wat betreft de keuze van bouwlocaties bestaat een voorkeur voor binnenstedelijke gebieden.

De gemeenten in de Regio Noord-Veluwe hebben ook onderling afspraken gemaakt over de verdeling van de in de regio te bouwen woningen in de periode 2010-2019. De kwalitatieve woonprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties en de aangetoonde (kwalitatieve) woningbehoefte vormen de inzet voor het woonbeleid in



de regio Noord-Veluwe. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, zullen de gemeenten van de regio Noord-Veluwe en de in de regio werkzame woningcorporaties zich gezamenlijk met de provincie inspannen om ten aanzien van het regionaal woonprogramma 2010-2019:

- 45 % van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare segmenten (de segmenten goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop opgeteld) te realiseren, gelijk aan het netto referentiekader. Dit komt overeen met bijna 3.000 woningen.
- 88 % van de woningbehoefte in te vullen als nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie. Dit is ruim 6.200 woningen in de nieuwbouw of in de bestaande voorraad die aan de definitie voldoet.
- Met de gemeenten spreekt de provincie af dat in de periode 2010-2019 in de acht gemeenten van de regio Noord-Veluwe er een behoefte is geconstateerd van 6.700 woningen netto toe te voegen. Hiervan maken de op de planningslijst 2009 bekende plannen met minder dan 10 woningen voor in totaal 500 woningen deel uit. De gemeenten gaan voor voldoende plancapaciteit, rekening houdend met de planuitval van 20 %. Dit komt neer op een totale capaciteit voor 8.000 à 8.100 woningen. Expliciet worden de visies van de woningcorporaties betrokken bij invulling van deze ruimte.

### **3.2.4 Conclusie provinciaal beleid**

Het plangebied valt binnen het bestaand bebouwd gebied, daarmee is, op grond van de verordening, nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan. De woningen passen in het Kwalitatief Woonprogramma van de regio Noord-Veluwe.

De ontwikkeling van de 31 woningen en het woongebouw ten behoeve van 15 woningen is opgenomen in het gemeentelijk woonprogramma. Het gemeentelijk woonprogramma is afgesteld op het kwalitatief woonprogramma en de daarmee samenhangende afspraken over de verdeling van de in de regio te bouwen woningen.

In het plangebied wordt de bedrijfsfunctie beëindigd. Hiervoor in de plaats wordt op de bedrijfslocatie en het achterliggende terrein woningbouw mogelijk gemaakt. Deze herontwikkeling draagt bij tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieusituatie ter plaatse.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie 2000-2030 (2003)**

De Structuurvisie voor de gemeente Oldebroek geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030. Het merendeel van de ontwikkelingen wordt geconcentreerd in de grotere kernen Wezep en Oldebroek. Diverse ontwikkelingen die in de Structuurvisie worden genoemd zijn inmiddels in uitvoering. Uitbreiding vindt plaats in het noordelijkste deel van Wezep Noord, waar nog tot 2012 gebouwd kan worden. Door de ligging tussen de snelweg, de spoorlijn en de bossen van de Veluwe heeft Wezep

op een gegeven moment zijn maximale omvang bereikt. Uitbreiding aan de westkant in het landschappelijk waardevolle gebied 'De Soppe' is niet aan de orde. Ook het bedrijventerrein zal met een kleine uitbreiding bij Rijksweg A28 zijn maximale omvang hebben bereikt.

In de Structuurvisie is het gebied tussen Hattermerbroek en Rijksweg A28 aangegeven als zoekgebied voor een woon- en werklocatie op de langere termijn en voor een intergemeentelijk bedrijventerrein in samenwerking met de gemeenten Hattem en Heerde. Deze omgeving biedt goede mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven die niet inpasbaar zijn in de schil rond Wezep, vanwege de minimaal vereiste kavelafmetingen en/of een relatief hoge milieubelasting. De uitbreidingslocaties zijn echter niet de enige plekken waar gebouwd wordt. De gemeente zet ook in op inbreiding. Inbreiding is mogelijk op nog onbebouwde plekken binnen de bestaande kernen of op locaties die hun huidige functie verliezen en waarvoor een andere invulling moet worden gezocht.

### **3.3.2 Woningbouwprogramma annex woningbouwkaveluitgifte**

Jaarlijks stelt de gemeente Oldebroek het woningbouwprogramma annex woningbouwkaveluitgifte op als richtlijn voor de nieuwbouwproductie, de verdeling van nieuwbouw over het koop- en huursegment, de verschillende prijsklassen (woningdifferentiatie), de fasering van de woningbouw en de woningbouwkaveluitgifte in diverse bestemmingsplannen. Daarnaast is het woningbouwprogramma een belangrijk document bij het monitoren van de woningbouwontwikkelingen in de gemeente.

Bij het opstellen van het woningbouwprogramma houdt de gemeente rekening met de beschikbaarheid van grond in de bestemmingsplannen en in het gemeentelijk en provinciaal kwalitatief woonbeleid. In het provinciaal kwalitatief woonbeleid is de woningbehoefte per regio aangegeven. Deze regionale behoefte bepaalt het woningbouwprogramma en de woningdifferentiatie.

De regio Noord-Veluwe heeft in de periode 2010-2019 behoefte aan 6.700 woningen (zie paragraaf 3.1.2). Over de verdeling van deze bouwopgave zijn regionaal afspraken gemaakt. Voor de gemeente Oldebroek betekent dit dat er 815 woningen gebouwd mogen worden tussen 2010 en 2019.

De provincie Gelderland heeft bepaald dat iedere gemeente in de provincie de woningbehoefte plus 20% in voorbereiding mag nemen, in verband met uitval en vertraging van bouwplannen. Voor de gemeente Oldebroek geldt daarom dat 978 woningen in voorbereiding mogen worden genomen. Op dit moment zijn er echter meer woningen in voorbereiding. Daarom heeft de gemeente, door middel van fasering, een aantal (deel)bouwplannen doorgeschoven naar de periode vanaf 2020.

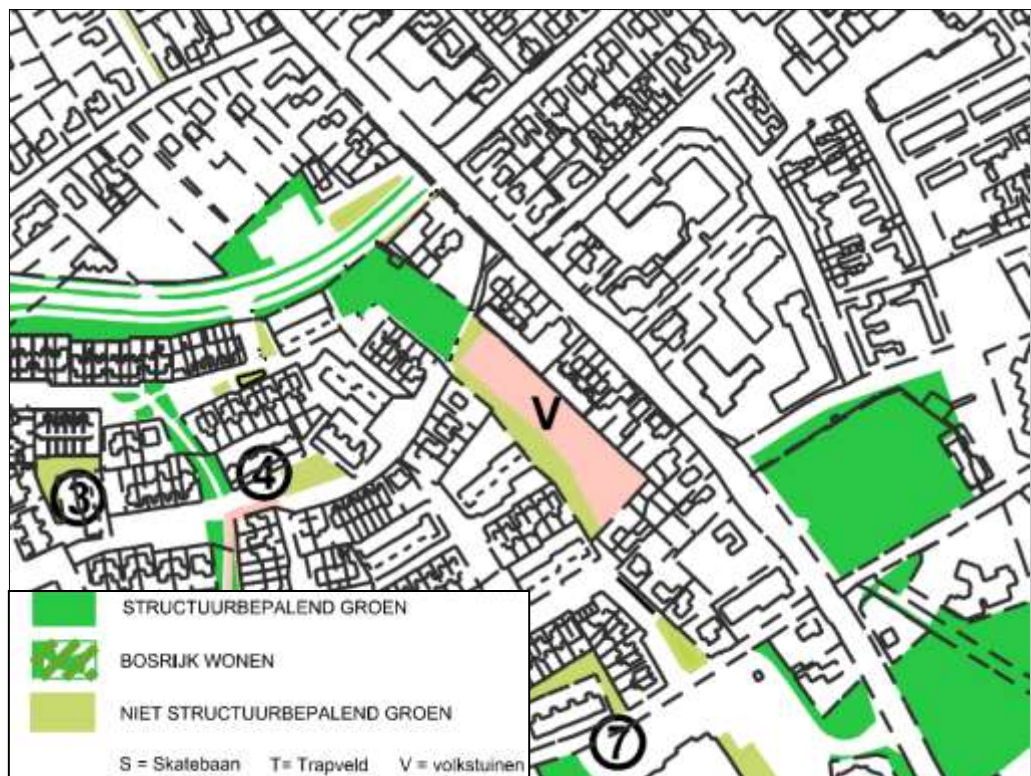
Voorliggend plangebied is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma annex woningbouwkaveluitgifte. Aangegeven wordt dat het programma voor deze locatie bestaat uit 56 koopappartementen, waarvan 36 koopappartementen voor starters, 9 appartementen in het middeldure koopsegment en 11 dure koopappartementen. In opdracht van de initiatiefnemer is begin 2011 een woonwensenonderzoek uitgevoerd omdat de initiatiefnemer het belangrijk vindt dat de juiste type woningen in een passende stijl worden gebouwd.

In verband met veranderde marktomstandigheden is het woningbouwprogramma voor de locatie aangepast aan de huidige vraag uit de markt. Om die reden worden binnen het plangebied maximaal 31 woningen en één woongebouw met maximaal 15 woningen gebouwd.

### 3.3.3 Groenvisie gemeente Oldebroek (2007)

De Groenvisie geeft een brede visie op het gebied van beleid, inrichting en beheer van het openbaar groen. De groenvisie wordt als een duurzaam instrument beschouwd als onderkenning van structureel en duurzaam te beschermen groenstructuren en overig groen en omvat onder meer een omschrijving van het groenbeleid voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, beheer en gebruik van gemeentelijk groen. Verder dient het als informatiebron, als ideeënboek bij planontwikkeling en als beleidskader voor integrale plantoetsingen. Om de gewenste groenstructuur op een duurzame manier te realiseren is het beleid voor instandhouding en beheer van het openbaar groen van groot belang. Daarbij is het belangrijk dat de gemeente onderscheid maakt tussen de verschillende functies. De inrichting en het beheer kunnen dan beter op de aanwezige functie worden afgestemd.

De navolgende afbeelding geeft de aanwezige groenstructuren in de omgeving van het plangebied weer.



*Groenstructuur omgeving*

Het plangebied ligt in de wijk Wezep-West. De visie voor deze wijk is als volgt: De karakteristieke groenzones met een bosachtige sfeer die door de wijk heen lopen, zijn bepalend voor de groenstructuur en dienen gewaarborgd te blijven. Een duurzame ontwikkeling van de straatbomen, die het groene beeld bepalen van de wijk, is van be-

lang. Daarbij dient gekeken te worden naar de beschikbare ruimte. Het zuidelijk deel van de wijk bestaande uit grasbermen en bomen dient zijn karakteristieke uitstraling te behouden.

Behouden:

- huidige wegbegeleidende beplanting langs Bovenheigraaf;
- bosachtig karakter wijk;
- wijkstructuurbepalende grote groenzones;
- bomen in grasbermen in zuidelijk deel van wijk;
- groene overgang naar buitengebied bij sportpark en zwembad.

Verbeteren:

- bomen die te dicht bij elkaar staan dunnen.

### **3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

In het plangebied wordt de bedrijfsfunctie beëindigd. Hiervoor in de plaats wordt op de bedrijfslocatie en het achterliggende terrein woningbouw mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in een regionale woningbehoefte.

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt een deel van het structuurbepalende groen verwijderd. Dit is noodzakelijk om een goede samenhangende stedenbouwkundige structuur te creëren. Ter compensatie wordt er binnen het plangebied nieuwe groenstructuren aangebracht. De huidige wegbegeleidende beplanting langs Bovenheigraaf blijft behouden.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## **4 Onderzoek**

### **4.1 Bodem**

#### **4.1.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### **4.1.2 Toetsing**

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is in januari 2014 een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de grond zijn enkele parameters aangetoond in een gehalten waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

#### **4.1.3 Conclusie**

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

### **4.2 Geluid**

#### **4.2.1 Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

#### **4.2.2 Toetsing**

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Door SAB is in januari 2014 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de realisatie van de woningen<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> PJ Milieu, Verkennend bodemonderzoek Stationsweg 63 e.o. Wezep, 30 januari 2014, kenmerk 1403101A.

<sup>2</sup> SAB, 28 januari 2014, akoestisch onderzoek wegverkeer, Wezep, Stationsweg, projectnr. 100637.

## **Toetsing aan de Wet geluidhinder**

### *Bovenheigraaf*

Uit het onderzoek blijkt dat bij zeven woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Bovenheigraaf bedraagt 56 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

### *Stationsweg*

Uit het onderzoek blijkt dat bij 26 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Stationsweg bedraagt 62 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

## **Verlening van hogere waarden**

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Bovenheigraaf en de Stationsweg, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de dertig<sup>3</sup> woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Oldebroek heeft in de 'Geluidsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen' situaties omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is, wanneer een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Alle woningen in dit plan hebben één of meerdere geluidsluwe gevels<sup>4</sup>.
- Een buitenruimte is bij woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen.
- Minimaal drie gebruiksruimtes in de woning zijn gelegen aan de geluidsluwe gevel (bij appartementen minimaal één slaapkamer).

Door het stedenbouwkundige ontwerp wordt bij de grondgebonden woningen aan de drie bovenstaande voorwaarden voldaan. Bij het ontwerp van het woongebouw worden de appartementen en de bijbehorende buitenruimten zodanig gesitueerd dat wordt voldaan wordt aan de eisen uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Dit wordt ge-

---

<sup>3</sup> Op een aantal woningen vindt zowel als gevolg van de Bovenheigraaf als de Stationsweg een overschrijding van de grenswaarde plaats.

<sup>4</sup> Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

daan door minimaal 1 slaapkamer en een buitenruimte te realiseren aan de geluidsluwe westgevel.

Aangezien geluidsreducerende maatregelen in het kader van dit plan niet mogelijk zijn en een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijke geluidbeleid. Hierdoor wordt voor deze woningen een hogere waarde verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel

van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### **4.3.2 Toetsing**

In het plangebied bestaat het voornemen om appartementen en woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool<sup>5</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functie beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

---

<sup>5</sup> <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>.



## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>6</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

### 4.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt gezien de ligging nabij de hoofdinfrastructuur van Wezep en de omliggende reeds aanwezige functies deel uit van een 'gemengd gebied'.

#### ***Bedrijvigheid in het plangebied***

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig. In het plan wordt de bestaande bedrijvigheid uitgeplaatst en hiervoor in de plaats wordt woningbouw gerealiseerd.

#### ***Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied***

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

---

<sup>6</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinderveroorzakende functies gelegen:

Adres	Functie
Stationsweg 47	Tandarts
Stationsweg 49	Kantoor
Stationsweg 51	Detailhandel
Stationsweg 38	Autobedrijf met LPG tankstation
Stationsweg 87	Kantoor
Seringstraat 2a	Stalling materiaal en materieel stratenmakersbedrijf

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden in meters aan voor deze functies:

Functie	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Tandarts	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
Kantoor	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
Detailhandel	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0
Autobedrijf met LPG tankstation	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	10	10
	Benzineservisestations met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	30	0	30	50
Stalling materiaal en materieel stratenmakersbedrijf	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10

Voor de functie aan de Seringstraat 2a is de grootste richtafstand 30 meter. Voor het autobedrijf met LPG tankstation is de grootste richtafstand 50 meter. Voor de overige functies is de grootste richtafstand 10 meter. Aangezien het een gemengd gebied betreft kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De richtafstand van de functie aan de Seringstraat 2a wordt daarmee 10 meter en voor de het autobedrijf met LPG tankstation 30 meter. Voor de overige functies is de richtafstand 0 meter.

De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de omliggende functies is daarmee voldoende groot.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

#### ***Plaatsgebonden risico***

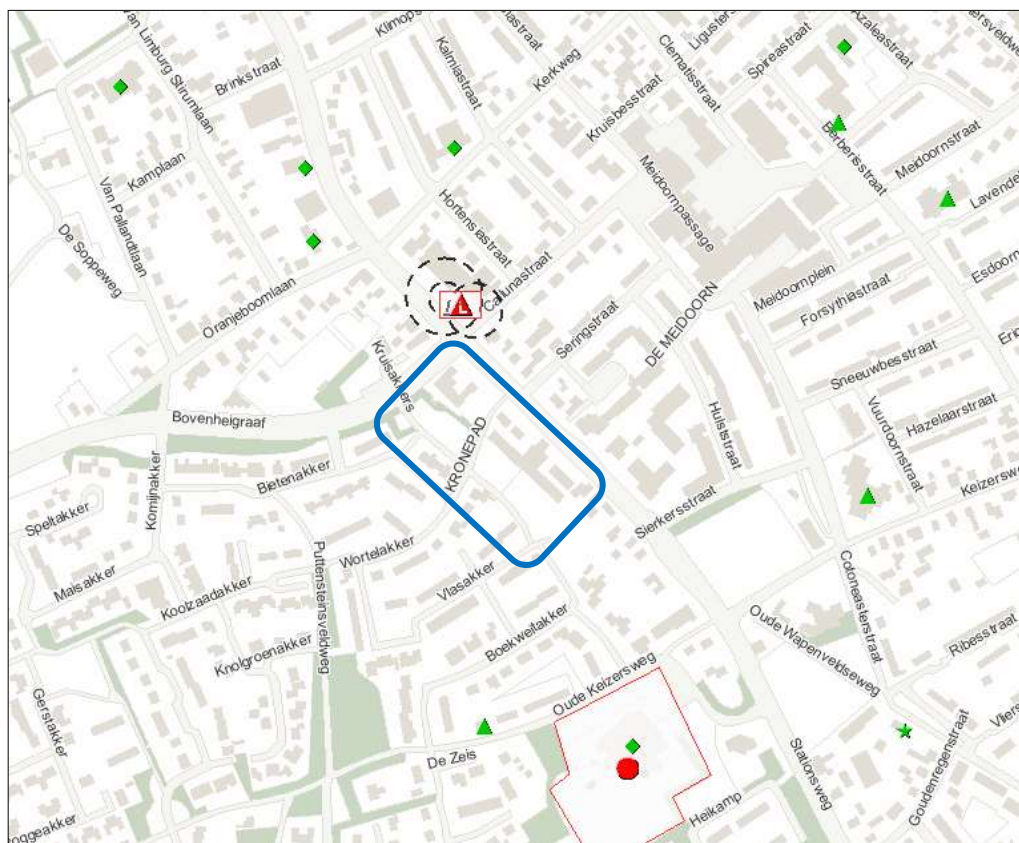
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

#### ***Groepsrisico***

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### 4.5.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van maximaal 31 woningen en één woongebouw met 15 woningen. Daarmee worden maximaal 46 nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd in het plangebied. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



*Uitsnede risicokaart Nederland (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

Op circa 110 m ten zuidoosten van het plangebied ligt aan de Oude Keizersweg 2a het zwembad de Veldkamp. Deze inrichting is op basis van de milieuvergunning op de risicokaart opgenomen. Ter plaatse van deze inrichting is een opslag voor chloorbleekloog met een inhoud van 2.250 liter gesitueerd. De  $10^{-6}$  contour van deze opslag bedraagt 0 meter. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Deze inrichting heeft geen groepsrisico. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied ligt aan de Stationsweg 38 een LPG-tankstation. Het plangebied ligt buiten de  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico. Voor LPG-tankstations geldt een invloedsgebied van het groepsrisico van 150 m. Dit geldt voor het vulpunt en het bovengrondse deel van de opslagtank. Op de navolgende afbeelding is het invloedsgebied opgenomen. De locatie waarbinnen woningbouw plaatsvindt is op deze afbeelding met een groene arcering weergegeven.

Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Om die reden is door Save een groepsrisicoberekening gemaakt voor dit LPG-tankstation<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Save, 2 juni 2010, Groepsrisicoberekeningen van LPG-tankstation Vika Stationsweg 38 te Wezep, projectnr. 204939 100449 - HB19.



*Invoedsgebied van het LPG-tankstation (rode en blauwe cirkel)*

In dit onderzoek is uitgegaan van de realisatie van een nieuwbouwplan met in totaal 30 woningen. Niet het gehele plan is gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Daarom is in het onderzoek het uitgangspunt gehanteerd dat 85% van de geplande woningen binnen het invloedsgebied liggen: dit leidt tot  $85\% \times 30 = 25,5$  woningen binnen het invloedsgebied. Op verzoek van de gemeente is hier nog 1 extra woning aan toegevoegd. Het aantal woningen binnen het invloedsgebied komt in het onderzoek daarmee op 26,5 woningen.

Binnen het invloedsgebied zijn maximaal 12 woningen en het woongebouw ten behoeve van 15 woningen beoogd. Het woongebouw ligt echter niet geheel binnen het invloedsgebied. De berekening met 26,5 geeft daarom nog steeds een goede weer-gave van het aantal woningen binnen het plangebied weer.

Uit het onderzoek is gebleken dat door de realisatie van de nieuwbouwplannen het groepsrisico toeneemt. Dit dient derhalve door het bevoegde gezag te worden verant-woord.

#### **4.5.3 Verantwoording groepsrisico**

Door Antea Group is in februari 2014 een verantwoording van het groepsrisico opge-steld<sup>8</sup>. In de navolgende paragrafen is de verantwoording van het groepsrisico sa-mengevat.

---

<sup>8</sup> Antea Group, 1 februari 2014, Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Wezep Stati-onsweg, projectnummer: 249182.

### *Uitgangspunten verantwoording*

De elementen die bij de invulling van de verantwoordingsplicht betrokken moeten worden zijn gegeven in artikel 13 van het Bevi en worden toegelicht in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, 2007). Ter verantwoording van het groepsrisico van de risicobronnen dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden. Het betreft hier:

- mogelijke ruimtelijke veiligheidsmaatregelen;
- mogelijke bronmaatregelen;
- mogelijke objectgerelateerde veiligheidsmaatregelen;
- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

### *De hoogte van het groepsrisico.*

De hoogte van het groepsrisico is in 2010 berekend door Oranjewoud (thans Antea Group). In de rapportage (kenmerk 24939, revisie 2). In de rapportage van Oranjewoud worden 2 scenario's gegeven:

1. de standaard situatie: zonder extra veiligheidsvoorzieningen aan de LPG-tankauto's;
2. de situatie met extra maatregelen: er wordt gelost vanuit LPG-tankauto's die zijn voorzien van een thermische isolatie waarmee de veiligheid fors wordt verbeterd.

Uit de berekeningen blijkt dat zonder de geprojecteerde woningen het groepsrisico in situatie 1 boven de oriëntatiewaarde en in situatie 2 onder de oriëntatiewaarde ligt. De toevoeging van de geprojecteerde woningen geeft weliswaar een beperkte toename van het groepsrisico maar het al dan niet overschrijden van de oriëntatiewaarde wordt bepaald door het veiligheidsscenario dat van toepassing is.

Uit het Bevi volgt dat de oriëntatiewaarde nadrukkelijk geen norm is, maar een ijkpunt. Ook in het externe veiligheidsbeleid van de gemeente heeft de oriëntatiewaarde de status van ijkpunt. Het is een hulpmiddel bij het maken van de bestuurlijke afweging of een veiligheidssituatie toelaatbaar is. Het berekende groepsrisico is hierbij één van de parameters voor de beoordelen van het groepsrisico. De mogelijkheid tot bestrijden van een incident en de zelfredzaamheid van personen spelen ook een rol bij de beoordeling evenals de mogelijk te treffen extra veiligheidsmaatregelen. Binnen de verantwoordingsplicht wordt vervolgens het totaal aan beoordelingselementen gewogen op de aanvaardbaarheid.

In 2005 is door de LPG-branche en het ministerie van VROM het LPG-convenant ondertekend. Via dit convenant heeft de LPG-branche zich onder meer verplicht om de LPG-tankauto's te voorzien van een thermische isolatie. Door deze isolatie duurt het tenminste 75 minuten voordat een tankwagen kan exploderen ten gevolge van een intense opwarming. Hierdoor hebben hulpdiensten de tijd om die hittebron uit te schakelen en omwonenden hebben meer tijd om te vluchten. Anno 2014 zijn alle tankauto's van bij de LPG-branchevereniging aangesloten bedrijven voorzien van een dergelijke isolatie. Vika heeft een meerjarig contract met BK-gas, een van de grootste leden van de LPG-branchevereniging. Door het toepassen van de convenantmaatregelen heeft de LPG-branche de veiligheid bij LPG-tankstations in Nederland verbeterd en saneringssituaties voorkomen. Ten gevolge van de doorvoer van de convenantmaatregelen is de feitelijke veiligheidssituatie bij LPG-tankstations verbeterd. Ten aanzien van de juridische veiligheidssituatie dienen echter enkele nuanceringen te worden ge-

maakt. Het ministerie van I&M heeft medio 2012 het ontwerp-besluit LPG tankstations 2013 gepubliceerd. Met dit besluit, in combinatie met een aanpassing in de Revi, zou de normstelling voor het plaatsgebonden risico aangepast worden en de thermische isolatie juridisch worden verankerd. Eind 2012 bleek dat, vanwege strijd met Europese regelgeving, de thermische isolatie niet juridisch afdwingbaar is. Concreet voor het plangebied betekent dit dat het feitelijke groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt (situatie 2), maar dat juridisch gezien het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt (situatie 1). Een belangrijk verschil tussen het plaatsgebonden risico en groepsrisico is dat het plaatsgebonden risico vanuit de wetgeving harde normen kent. Het groepsrisico kent deze normen niet maar kent een aan het bevoegd gezag toegekende afwegingsruimte: de verantwoordingsplicht.

#### *Mogelijke maatregelen*

De mogelijke maatregelen vallen te verdelen in ruimtelijke veiligheidsmaatregelen, object- en bronmaatregelen. Relevant is dat in het kader van het bestemmingsplan bij een LPG-tankstation geen bronmaatregelen voorgeschreven mogen worden. Eventueel kan via de milieuwetgeving worden voorgeschreven dat bij het LPG-vulpunt een sprinklerinstallatie gerealiseerd moet worden. Een dergelijke maatregel is echter alleen effectief als onverhoopt in de toekomst LPG met niet geïsoleerde tankwagens wordt afgeleverd. Antea Group heeft aangegeven dat andere veiligheidsmaatregelen bij dit LPG-tankstation niet effectief zijn. Met object gerelateerde maatregelen kunnen op woningniveau veiligheidsmaatregelen overwogen worden. Hierbij wordt allereerst opgemerkt dat deze maatregelen in relatie tot de incidenten die bij een LPG-tankstation kunnen optreden niet of nauwelijks effectief zijn. Daarnaast is relevant dat het voorschrijven van dergelijke maatregelen in een bestemmingsplan, vanwege strijd met het Bouwbesluit, niet mogelijk is. Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen kunnen bestaan uit het verminderen van het aantal woningen of aanpassen van de oriëntatie van de woningen zodat de vluchtmogelijkheid geoptimaliseerd wordt. Omdat het juist een stedenbouwkundige doelstelling is om de kern van Wezep te verdichten, is niet gekozen voor deze optie. Wel is de oriëntatie van de woningen zodanig gekozen dat goed uit het invloedsgebied valt weg te vluchten. Ook verminderen de geprojecteerde woningen de vluchtmogelijkheden vanuit bestaande woningen niet.

#### *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid is het zonder hulp van anderen, bescherming kunnen zoeken tegen een incident met gevaarlijke stoffen door schuilen of vluchten. Binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation is vluchten het juiste handelingsperspectief. Hierbij is het relevant dat de nieuw te bouwen woningen niet bestemd zijn voor verminderd zelfredzame groepen. De structuur van het stratenpatroon en de oriëntatie hiervan maakt het mogelijk dat personen vanuit het invloedsgebied snel tot buiten het invloedsgebied kunnen vluchten. Daarom moet ook geconstateerd worden dat de zelfredzaamheid goed is, en geen verdere maatregelen nodig zijn.

#### *Bestrijdbaarheid*

In het advies van augustus 2011 geeft de Veiligheidsregio een toelichting op de mogelijkheden om een incident bij het LPG-tankstation te bestrijden. Aangegeven wordt dat een lekkage van LPG in de gasfase, of vloeistoffase adequaat kan worden bestreden door hulpdiensten. Ook wordt aangegeven dat een BLEVE (een gaswolkexplosie ten gevolge van het bezwijken van de tankauto) niet kan worden bestreden. Uit figuur 4.2 van het rapport van Oranjewoud volgt dat de kans op een dergelijk incident zonder

toepassing van de thermische isolatie op de tankauto kleiner dan 1 op een miljoen is en de kans in de feitelijke aanwezige situatie (dus met toepassing van de thermische isolatie) nog een factor 20 lager ligt.

#### *Conclusie*

Er wordt voldaan aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsrisico is relevant dat in de feitelijke situatie LPG gelost wordt vanuit thermisch geïsoleerde tankauto's. Voor een dergelijke wijze van lossen bestaat echter geen wettelijke verplichting. Wel is aannemelijk dat dit zal blijven gebeuren. De LPG-branche zal hun investering in veiliger tankauto's niet zomaar ongedaan maken en daarmee het risico lopen dat gemeenten hun verplichten tot het investeren in sprinklerinstallaties. Ten aanzien van de invulling van de verantwoordingsplicht voor het onderhavige plan wordt de veiligheidssituatie conform scenario 1, vanuit juridische overwegingen, in combinatie met de goede zelfredzaamheid en het door de Veiligheidsregio gespecificeerde bestrijdbaarheid als een aanvaardbaar restrisico beoordeeld.

De Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland heeft een positief advies uitgebracht (15 augustus 2011). Het advies is toegevoegd aan de bijlage van dit bestemmingsplan.

#### **4.5.4 Conclusie**

He aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.6 Water**

### **4.6.1 Waterbeleid**

#### ***Nationaal Waterplan***

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Centraal staat een aanpak die gericht is op het herstel en reactiveren van natuurlijke processen. De biodiversiteit in hoog Nederland dient duurzaam te worden beschermd, vooral in de Natura 2000-gebieden, maar ook daarbuiten.



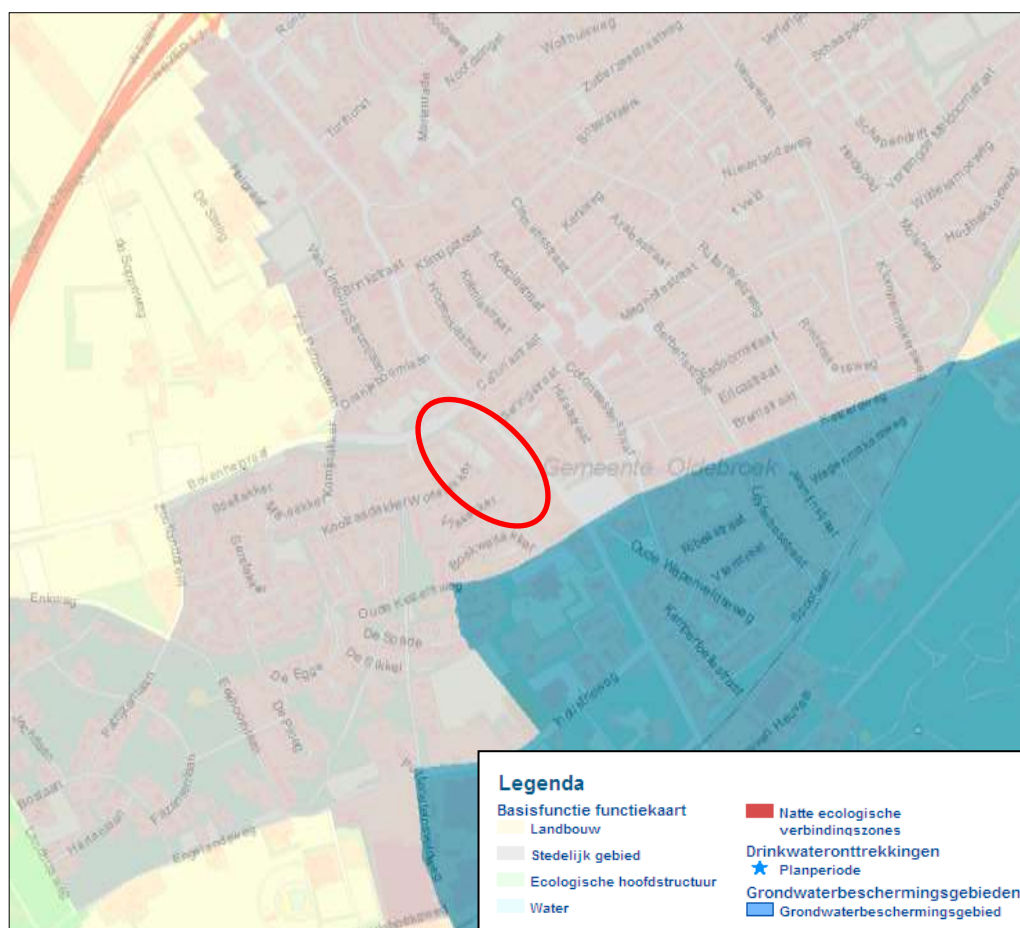
### **Waterplan Gelderland 2010-2015**

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom en dus volgens de definitie van het Waterplan in het stedelijk gebied. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied 'Wezep (Boele)'. De provincie streeft naar het op eenvoudige wijze gebruiken van het grondwater (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) voor de bereiding van drinkwater. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden (begrensd door de 1-jaarszone) en grondwaterbeschermingsgebieden (begrensd door de 25-jaarszone). In de grondwaterbeschermingsgebieden geldt het stand still, step forward-principe. In waterwingebieden worden geen andere bestemmingen toegestaan dan ten behoeve van waterwinning. Het risico voor het grondwater mag niet vergroot worden en gestreefd moet worden naar risicoreductie.



*Uitsnede Waterplankaart*

### **Waterbeheersplan Veluwe 2010-2015<sup>9</sup>**

Het Waterschap Veluwe kiest in haar Waterbeheersplan 2010-2015 voor het inspelen op ontwikkelingen als het veranderende klimaat en duurzaamheid. Het waterschap wil daarbij niet alleen beschermen tegen het water, maar er ook voor zorgen dat mensen op verantwoorde wijze aan het water kunnen wonen, op het water kunnen recreëren en bij het water kunnen ondernemen.

De kerntaken van het waterschap blijven veiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het waterschap Veluwe heeft de volgende doelen gesteld:

- veilige dijken;
- gewenste grond- en oppervlaktewaterstanden;
- vermindering wateroverlast en water voor droge tijden;
- goede onderhoudssituatie;
- herstel en behoud van bijzondere natuur;
- goede waterkwaliteit;
- stedelijk waterbeheer;
- transport en zuivering van afvalwater;
- brede kijk.

<sup>9</sup> Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige waterschap Veluwe. De deelgebieden lagen binnen het werkveld van dit waterschap.

Op basis van de huidige inzichten is er in het beheergebied van waterschap Veluwe geen overlast vanuit het oppervlaktewater die urgent is en maatregelen op korte termijn vraagt. Dat geldt eveneens voor de overlast vanuit het grondwater en vanuit de riolering waarvoor de gemeenten verantwoordelijk zijn.

Afkoppelen van relatief schoon hemelwater van het riool is een belangrijke maatregel om overbelasting van het riool en een te snelle afvoer te voorkomen. Dit mag niet leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater, het grondwater, de bodem of negatieve effecten op beschermde flora en fauna.

#### **Waterplan Oldebroek (2009)**

Het Waterplan Oldebroek 'Water waarderen!' is een gezamenlijk plan van de gemeente Oldebroek en het Waterschap Veluwe. Het geldt voor de planperiode 2009-2015. Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en een gezonde leefomgeving. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem en waterketen. Uitgangspunt is de zogenaamde drietrapsstrategie van vasthouden, bergen en afvoeren (niet afwentelen van waterproblemen) en schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

#### **4.6.2 Situatie plangebied**

##### **Huidige situatie**

###### *Algemeen*

In de huidige situatie is de locatie grotendeels onverhard. De bebouwing bestaat uit het bedrijfsgebouw van de bedrijven Spakman en Souman. Ten noorden van deze bebouwing is erfverharding aanwezig. Daarnaast is het Kronepad verhard.

In de navolgende tabel is de verhouding van verharde/onverharde oppervlaktes in de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen.

	<b>Oppervlakte (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Percentages</b>
<b>Bebouwd oppervlakte</b>	1.307	12,0
<b>Terreinverharding/infrastructuur</b>	629	5,8
<i>Subtotaal</i>	<i>1.936</i>	<i>17,8</i>
<b>Onverhard</b>	8.952	82,2
<i>Subtotaal</i>	<i>8.952</i>	<i>82,2</i>
<b>Totaal</b>	10.888	100

### *Gebiedskenmerken*

Om een beeld te krijgen van de grondwaterstanden in het plangebied is het Dinoloket geraadpleegd. Nabij het plangebied, op de hoek van de Boekweitakker en de Oude Keizersweg bevindt zich een peilbuis (buisnr. B27B0461001). In een periode van december 2010 tot mei 2013 zijn hier de grondwaterstanden gemeten. De hoogst gemeten grondwaterstand in deze periode bevond zich op 6,08 m onder het maaiveld.

In het eerdergenoemde bodemonderzoek van Mateboer uit oktober 2006 is de plaatselijke bodemopbouw beschreven. Deze is de onderstaande tabel weergegeven.

Traject (m- mv)	Beschrijving
0 – 2,0	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus
2,0 – 5,5	Zand, matig grof, zwak siltig

Dergelijke zandgronden hebben een doorlatendheid (K-waarde) die tussen de 0,5 en 1 m/d liggen.

### **Toekomstige situatie**

#### *Algemeen*

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen. In de navolgende tabel is de verhouding van verharde/onverharde oppervlaktes in de toekomstige situatie binnen het plangebied opgenomen. Het bebouwde oppervlak bestaat uit de bestemmingsvlakken 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2'. Binnen deze bestemmingen kunnen woningen worden gerealiseerd. Niet de gehele bestemmingsvlakken zullen bebouwd danwel verhard worden, er zullen ook tuinen worden aangelegd. Om die reden is er vanuit gegaan dat 70 % van de bestemmingsvlakken voor 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2' verhard/bebouwd zullen worden (dit is tevens het maximum bebouwingspercentage binnen de bestemmingen). Voor de bestemming Verkeer wordt uitgegaan dat 100 % van de gronden verhard zullen worden door middel van bestrating. Voor de bestemming Groen wordt uitgegaan dat er geen verharding wordt toegepast. Deze bestemming valt samen met de tuinen uit de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2' onder het onverharde oppervlak.

	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Percentages
<b>Bebouwd oppervlakte</b>	4.360	40,0
<b>Terreinverharding/infrastructuur</b>	3.560	32,7
<b>Subtotaal</b>	<b>7.920</b>	<b>72,7</b>
<b>Onverhard</b>	2.968	12,6
<b>Subtotaal</b>	<b>2.968</b>	<b>27,3</b>
	10.888	100

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak met 5.984 m<sup>2</sup> toenemen.

#### *Omgang met hemelwater*

In het kader van het scheiden van vuile en schone waterstromen dient de vuilwaterafvoer (DWA) te worden aangesloten op het riool. Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak wordt niet aangesloten op het aanwezig rioolstelsel, maar geïnfiltreerd in de bodem.

De lage grondwaterstand in het plangebied biedt goede mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater in de bodem. Gezien de bodemopbouw van het plangebied is de grond niet geschikt voor het infiltreren van water direct op het maaiveld. Voor infiltratie van hemelwater wordt een praktische ondergrens aangehouden van een K-waarde van circa 2,0 m/d. Hemelwater kan wel worden afgevoerd via infiltratievoorzieningen, zoals een wadi. Een wadi is een laagte in het terrein waarin het regenwater wordt opgevangen, waarna het kan infiltreren in de bodem. Voor wadi's dient de doorlatendheid van de bodem te liggen tussen de 0,4 en 1,5 m/dag. Verder dient de afstand tussen de onderkant van de wadi en de GHG minimaal 0,5 m te bedragen. De afvoer van regenwater naar de wadi vindt bij voorkeur bovengronds plaats. Indien dit niet mogelijk is, wordt gekozen voor afvoer via IT riolering naar de wadi.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak met 5.984 m<sup>2</sup> toenemen. Het Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een T=10 (36 mm)-gebeurtenis als eis voor de noodzakelijke berging van hemelwater.

Dit betekent dat er moet worden voorzien in een voorziening met  $5.984 \cdot 0.036 = 215 \text{ m}^3$  aan bergingscapaciteit. In het centrale gedeelte van het plangebied is een groenvoorziening (bestemd als 'Groen') beoogd met een oppervlakte van 845 m<sup>2</sup>. Op deze locatie is voldoende ruimte voor de aanleg van een infiltratievoorziening, die een oppervlakte van ongeveer 700 m<sup>2</sup> in beslag zal nemen. Bij de uitwerking van plangebied zal de afvoer van het water naar de infiltratielocatie(s) nader worden ingevuld.

#### *Grondwaterfluctuatietone*

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Gezien de diepe grondwaterstanden binnen het plangebied is grondoverlast op de locatie ook in de toekomst niet te verwachten.

#### *Waterkwaliteit*

Om verontreiniging van de bodem en het grond- en oppervlaktewater zo veel mogelijk te voorkomen zal toepassing van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood of zink) tot een minimum worden beperkt.

### **4.6.3 Watertoets**

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat er primaire waterbelangen zijn. Deze belangen zijn zodanig van aard en omvang dat overleg met het waterschap gewenst is. Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan het waterschap toegezonden om het

waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de maatregelen en in te stemmen met het plan.

De ingevulde watertoets is als bijlage bijgevoegd.

#### **4.6.4 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.7 Flora en fauna**

#### **4.7.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### **4.7.2 Toetsing**

Door SAB is in december 2010 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd<sup>10</sup>. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld.

##### ***Gebiedsbescherming***

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied te Wezep ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Veluwe". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 650 meter afstand en is tevens onderdeel van de EHS. Gezien de afstand en de barrièrewerking van tussenliggende elementen (bebouwing, wegen, spoorlijn) zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. In de toekomstige situatie zal het aantal recreanten op de Veluwe licht toenemen. Dit aantal is echter verwaarloosbaar, vergeleken met de honderdduizenden bezoekers die ieder jaar recreëren op de Veluwe. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

##### ***Soortenbescherming***

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden

---

<sup>10</sup> SAB, 3 december 2010, Flora- en faunarapportage Wezep, Stationsweg, projectnr. 100637.

kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

#### *Algemene soorten*

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

#### *Strikt beschermde soorten*

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten verwacht binnen het plangebied.

Vanwege de aanwezigheid van een groen, lijnvormig element (groenstrook), kunnen er mogelijk wel vaste vliegroutes van vleermuizen in het plangebied voorkomen. Mits deze groenstrook behouden blijft in de toekomstige situatie, zijn negatieve effecten op strikt beschermde soorten niet te verwachten. Nader onderzoek wordt in dat geval niet noodzakelijk geacht. Wanneer desbetreffende groenstrook wel aangetast wordt, dient voor aanvang van de werkzaamheden een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar het gebruik van dit element door vleermuizen.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels tijdens hun broedseizoen zouden kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
<b>Broedvogels</b>												

*Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn*

#### **Mitigatieplan**

Binnen het plangebied is een vliegroute van de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) aanwezig. Deze vliegroute wordt met de beoogde werkzaamheden aangetast. Om die reden zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Door SAB is in december 2013 een mitigatieplan opgesteld<sup>11</sup>.

Met de mitigerende maatregelen wordt getracht te voorkomen dat de functionaliteit van de vliegroute wordt aangetast. Tijdens de bouwfase wordt middels geleidende

<sup>11</sup> SAB, 6 december 2013, mitigatieopgave vleermuizen Stationsweg te Wezep, projectnr. 100637.

schermen op palen de vliegroute in stand gehouden (tijdelijke voorzieningen). Na het afronden van de bouwwerkzaamheden worden bij het inrichten van het groen 12 nieuwe bomen aangeplant als permanente maatregel. Deze bomen hebben allen een stamdiameter van minimaal 15 cm, een hoogte van minimaal 5 meter en een kroonbreedte van minimaal 2,5 meter. Door het treffen van zowel tijdelijke als permanente mitigerende maatregelen worden negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis geminimaliseerd.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.8 Cultuurhistorie en archeologie**

#### **4.8.1 Cultuurhistorie**

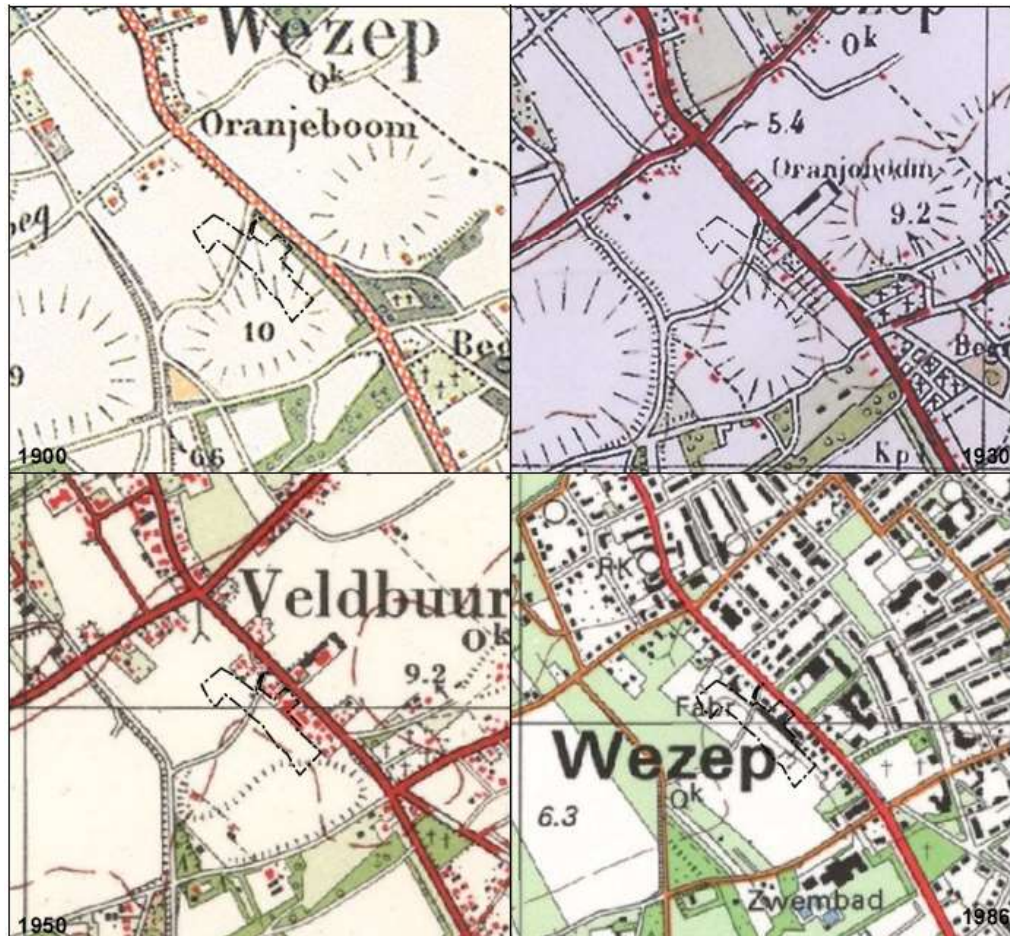
##### ***Algemeen***

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

##### ***Toetsing***

In het onderzoek van archeologisch bureauonderzoek van RAAP (zie volgende paragraaf) is aan de hand van historische topografische kaart geprobeerd een inzicht te verkrijgen in het grondgebruik in het plangebied van de afgelopen twee eeuwen. Het plangebied lag ten zuiden van de historische kern van Wezep maar wel direct ten westen van de doorgaande weg in de richting van Heerde. Het Kronepad is reeds op een kadastrale kaart uit circa 1832 zichtbaar. De eerste bebouwing in de omgeving van het plangebied dateert uit de jaren 20 van de 20e eeuw (zie navolgende afbeelding). Rond deze tijd staan binnen het plangebied twee woningen. Een van de woningen moet reeds voor 1950 gesloopt zijn zoals blijkt uit de topografische kaart uit circa 1950. Rond die tijd is het gedeelte van het plangebied dat langs de Stationsweg ligt, bebouwd geraakt. Het grootste deel van het plangebied is in de 19e en 20e eeuw in agrarisch gebruik geweest.





Historisch topografische kaarten uit ca. 1900, 1930, 1950 en 1986

Binnen het plangebied is voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt. De gebouwen zijn verpauperd en hebben geen monumentale status of cultuurhistorische waarde. De doorgang (het Kronepad) tussen de Wortelakker en de Stationsweg blijft met het plan behouden.

**Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

**4.8.2 Archeologie**

**Algemeen**

In een toelichting van een bestemmingsplan moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden weergegeven hoe er wordt omgegaan met het aspect archeologie (op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro). De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

### **Toetsing**

Door RAAP is in december 2013 een bureauonderzoek uitgevoerd<sup>12</sup>. Het onderzoek had tot doel een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen voor het plangebied. Op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is voor het plangebied een hoge verwachting gedefinieerd voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen uit het Laat Paleolithicum tot en met Late Middeleeuwen. Hierbij kan het gaan om (resten van) prehistorische jachtkampementen evenals nederzettingsterreinen. Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek, de vermoedelijke diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten en de geplande ingrepen wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in het gehele plangebied.

De gemeente acht aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk omdat de bodem door bodemingrepen in het verleden reeds geroerd is. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden binnen het plangebied onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

### **Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### **4.8.3 Conclusie**

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.9 Verkeer en parkeren**

### **4.9.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

### **4.9.2 Verkeer**

De woningen worden in zuidelijke richting ontsloten door de Bietenakker, Wortelakker en de Vlasakker. De ontsluiting van het woongebouw vindt zowel via de Stationsweg als de achterzijde van het perceel plaats. De bestaande doorgang tussen de Wortelakker en de Stationsweg blijft behouden.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal in de toekomst toenemen. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Bietenakker, Wortelakker, Vlasakker en de Stationsweg.

---

<sup>12</sup> RAAP, 2 december 2013, Plangebied Stationsweg/Wortelakker te Wezep, gemeente Oldebroek; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek.

#### **4.9.3 Parkeren**

In het plan worden maximaal 46 woningen, waarvan 31 grondgebonden woningen en 15 zelfstandige woningen in een woongebouw, gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald aan hand van de gemeentelijke parkeernormen.

Voor de woningen zijn in totaal 70 parkeerplaatsen benodigd. In totaal is er in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor 85 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Naar aanleiding van zienswijzen is gebleken dat 23 parkeerplaatsen bestaande parkeerplaatsen zijn. Om die reden is er in het plangebied ruimte opgenomen voor de realisatie van 8 extra parkeerplaatsen. Hiermee is de parkeerbalans sluitend. De extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de noordzijde van het centrale groengebied in het midden van het plangebied, evenwijdig aan de weg.

Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen beoogd om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

#### **4.9.4 Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Het plan

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

### 5.2 Toelichting op de plansystematiek

#### 5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### 5.2.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd) en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.  
Het overgangsrecht is algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening.

### 5.2.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen:

#### **Groen**

Binnen het plangebied zijn 3 locaties bestemd als 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplanting en bermen, buitenspeelruimte, groenvoorzieningen, hondenuitlaatstrook, in- en uitritten, paden en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval en tuinafval, kunstwerken en wadi's/retentievijvers, waterberging en waterinfiltratie ten dienste van de waterhuishouding toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer, geluidsschermen en lichtmasten. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.

#### **Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen; paden, pleinen, straten en wegen; en tuinen ten behoeve van aangrenzende woningen en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval en tuinafval; kunstwerken; tuinen en terrassen; en voorzieningen ten dienste van de (boven- en de ondergrondse) waterhuishouding.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer, geluidsschermen en lichtmasten.

### **Wonen - 1**

De woningen ter plaatse van de voormalige groenzone zijn bestemd als 'Wonen - 1'. Bij de woningen is de combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit eveneens toegestaan. In de bouwregels is een maximum oppervlakte voor deze functies opgenomen.

Omdat een deel van deze bestemming tijdelijk zal worden ingericht als groenzone zijn, beplanting en bermen; buitenspeelruimte; groenvoorzieningen; hondenuitlaatstrook; in- en uitritten; paden; speelvoorzieningen, binnen deze bestemming eveneens toegestaan.

In totaal zijn vier bestemmingsvlakken als 'Wonen - 1' bestemd. Het aantal woningen binnen deze bestemmingsvlakken mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. In totaal mogen binnen deze bestemming 31 woningen worden gerealiseerd.

Om enige flexibiliteit te behouden voor de exacte plaatsing is een ruim bouwvlak opgenomen. De woningen moeten binnen dit bouwvlak worden gebouwd. In de bouwregels is geregeld dat de totale bebouwde oppervlakte van een bouwperceel niet meer bedragen dan 70% ten opzichte van het gehele bouwperceel. Hiermee wordt voorkomen dat het gehele bestemmingsvlak kan worden bebouwd. De afstand tot zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 1 meter bedragen, met uitzondering van aaneengebouwde woningen. De voorgevel moet worden gericht naar de openbare weg. Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

### **Wonen - 2**

Het woongebouw op de locatie van de voormalige bebouwing is bestemd als 'Wonen - 2'. Bij de woningen is de combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit eveneens toegestaan. In de bouwregels is een maximum oppervlakte voor deze functies opgenomen.

De locatie van het woongebouw is middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' op de verbeelding opgenomen. Binnen deze aanduiding is een woongebouw voor maximaal 15 woningen toegestaan.

In het geval dat het woongebouw niet gerealiseerd wordt, kunnen binnen deze bestemming ook 4 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Deze hoeven niet ter plaatse van de aanduiding worden gebouwd. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de bouwregels is geregeld dat de totale bebouwde oppervlakte van een bouwperceel niet meer bedragen dan 70% ten opzichte van het gehele bouwperceel. Hiermee wordt voorkomen dat het gehele bestemmingsvlak kan worden bebouwd. De afstand tot zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 1 meter bedragen, met uitzondering van aaneengebouwde woningen. De voorgevel moet worden gericht naar de Stationsweg.

Het deel van de bestaande bebouwing dat binnen deze bestemming valt kan ook verbouwd worden tot woningen. Ook dan zijn er maximaal vier woningen toegestaan.

Voor de grondgebonden woningen geldt een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor het woongebouw geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.

#### **5.2.4 Relatie met de Bouwverordening**

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

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

#### **5.2.5 Relatie met het beeldkwaliteitplan**

Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. De uitgangspunten in dit beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op de positionering van de bebouwing op het kavel, de massa van de bebouwing en de vormgeving zijn zoveel mogelijk in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan vertaald. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen zal de welstandscommissie toetsen aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op de indeling van de gevel, alsmede het materiaal- en kleurgebruik.

### **5.3 Handhaving**

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijker plaats in en staat ook in de gemeente Oldebroek hoog op de bestuurlijke en politieke agenda. Het grote belang dat de gemeente hecht aan handhaving heeft in 2009 geleid tot vaststelling van de beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009'. In deze beleidsnota worden de redenen genoemd waarom de gemeente handhaving belangrijk vindt. De bescherming van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving, de bescherming van rechten van derden en het voorkomen van rechtsongelijkheid zijn hier voorbeelden van. Daarnaast is het handhaven van gestelde regels in de gemeentelijke visie onmiskenbaar verbonden aan het stellen van de regels zelf. Regels worden immers gesteld omdat de gemeente het belangrijk vindt dat bepaalde doelstellingen en kwaliteiten gehaald of beschermd worden en dan is het logisch dat er ook op toegezien wordt dat de gestelde regels ook daadwerkelijk nageleefd worden.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 6 november 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.



## **6 Uitvoerbaarheid van het plan**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gronden zijn momenteel in gemeentelijk eigendom. Na de vaststelling van het bestemmingsplan blijft het openbaar gebied gemeentelijk eigendom. De woningbouw kavels worden gekocht door de initiatiefnemer. De kosten die gepaard gaan met de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden gesloten.

De kosten verband houdende met de realisatie van het plan zijn daarmee anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan gezonden aan verschillende vooroverlegpartners.

Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd en is er gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

## 7 Overleg en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wezep, Stationsweg' heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van 5 maart 2014 gedurende zes weken (tot en met 15 april 2014) ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook de provincie en het waterschap op de hoogte gesteld.

### **Zienswijzen**

Er zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich voornamelijk op de verkeerskundige aspecten, zoals ontsluiten en parkeren en de communicatie c.q. participatie van omwonenden. Voor de verkeerskundige aspecten is extern advies ingewonnen bij BVA verkeersadviezen. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzennota bestemmingsplan 'Wezep, Stationsweg'.

De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- Aanpassing van paragraaf 4.9.2 van de Toelichting voor wat betreft de ontsluiting van de appartementen: deze ontsluiting vindt plaats via zowel de Stationsweg als de achterzijde van het perceel.
- Er moeten 8 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd, waardoor de Verbeelding en de Toelichting van het bestemmingsplan moeten worden aangepast. De extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de noordzijde van het centrale groengebied in het midden van het plangebied, evenwijdig aan de weg. Ter plaatse wordt de bestemming 'Verkeer' toegekend ten koste van de bestemming 'Groen'. Ook de Toelichting wordt hierop aangepast.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de aanpassingen, die worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen, is de volgende ambtshalve wijziging nodig:

- De waterparagraaf (paragraaf 4.6) aanvullen met de uitkomsten van het overleg met het Waterschap.