



**GEMEENTE OLDEBROEK**

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

# **WEZEP WEST 2011**

VASTGESTELD, 4 JULI 2013

PLANIDENTIFICATIE: NL.IMRO.0269.WZ109-VG01



## Inhoudsopgave toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Begrenzing plangebied	9
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	9
2.3	Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	11
2.4	Ruimtelijke structuur	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>25</b>
3.1	Algemeen	25
3.2	Rijksbeleid	25
3.3	Provinciaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Randvoorwaarden omgeving / milieu</b>	<b>32</b>
4.1	Cultuurhistorie	32
4.2	Bodem	34
4.3	Ecologie	34
4.4	Externe veiligheid	35
4.5	Geluid	36
4.6	Luchtkwaliteit	38
4.7	Milieuzonering	39
4.8	Water	40
4.9	Milieueffectrapportage (MER)	41
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Planuitgangspunten</b>	<b>43</b>
5.1	Ruimtelijke structuur	43
5.2	Wijzigen bestemming Oranjeboomlaan 6 - 8	49
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Beschrijving van het plan</b>	<b>51</b>
6.1	Het plan	51
6.2	Toelichting op de plansystematiek	51
6.3	Handhaving	59
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid van het plan</b>	<b>60</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	60
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Inspraak, overleg en zienswijzen</b>	<b>62</b>
8.1	Inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Wezep West 2011'	62
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	62
8.3	Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan	63

## **Bijlagen bij de toelichting**

1. Commentaarnota Inspraakreacties Wezep West 2011;
2. Groepsrisicoberekeningen van LPG-tankstation Vika Stationsweg 38 te Wezep, Save te Deventer, juni 2010;
3. Risicoberekeningen spoorvervoer Wezep ten behoeve van bestemmingsplannen Wezep Oost 2010 en Wezep Engeland 2010, Save te Deventer, juni 2011;
4. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï, Oranjeboomlaan 6 - 8 te Wezep. Sain milieuadvies te Apeldoorn, 10 augustus 2012;
5. Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Oranjeboomlaan 6 - 8 te Wezep, Boluwa Eco Systems BV te Hattem, 15 augustus 2012;
6. Commentaarnota op zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan Wezep West 2011.

## Hoofdstuk 1 Inleiding

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is een vertrekpunt voor het planologisch beleid voor een bepaald gebied, in de vorm van regels voor het bouwen en het gebruik van gronden. De regels komen tot stand op basis van een afweging van alle bij het beleid betrokken belangen en functies. Dit betekent wel dat dan het bestemmingsplan actueel moet zijn. Het gemiddelde bestemmingsplan binnen het plangebied Wezep West is echter ouder dan tien jaar. Dit heeft tot gevolg dat:

- de samenhang en de consistentie van de bestaande bestemmingsplannen onvoldoende is;
- door versnippering en verschillen in opzet en vorm de toegankelijkheid van de plannen te wensen over laat;
- er geen uniformiteit in bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden is;
- er relatief veel omgevingsvergunningen nodig zijn om plannen te realiseren.

De herziening van een bestemmingsplan beoogt de verouderde plannen in een bepaald gebied van de gemeente aan te passen en zo mogelijk in één plan onder te brengen.

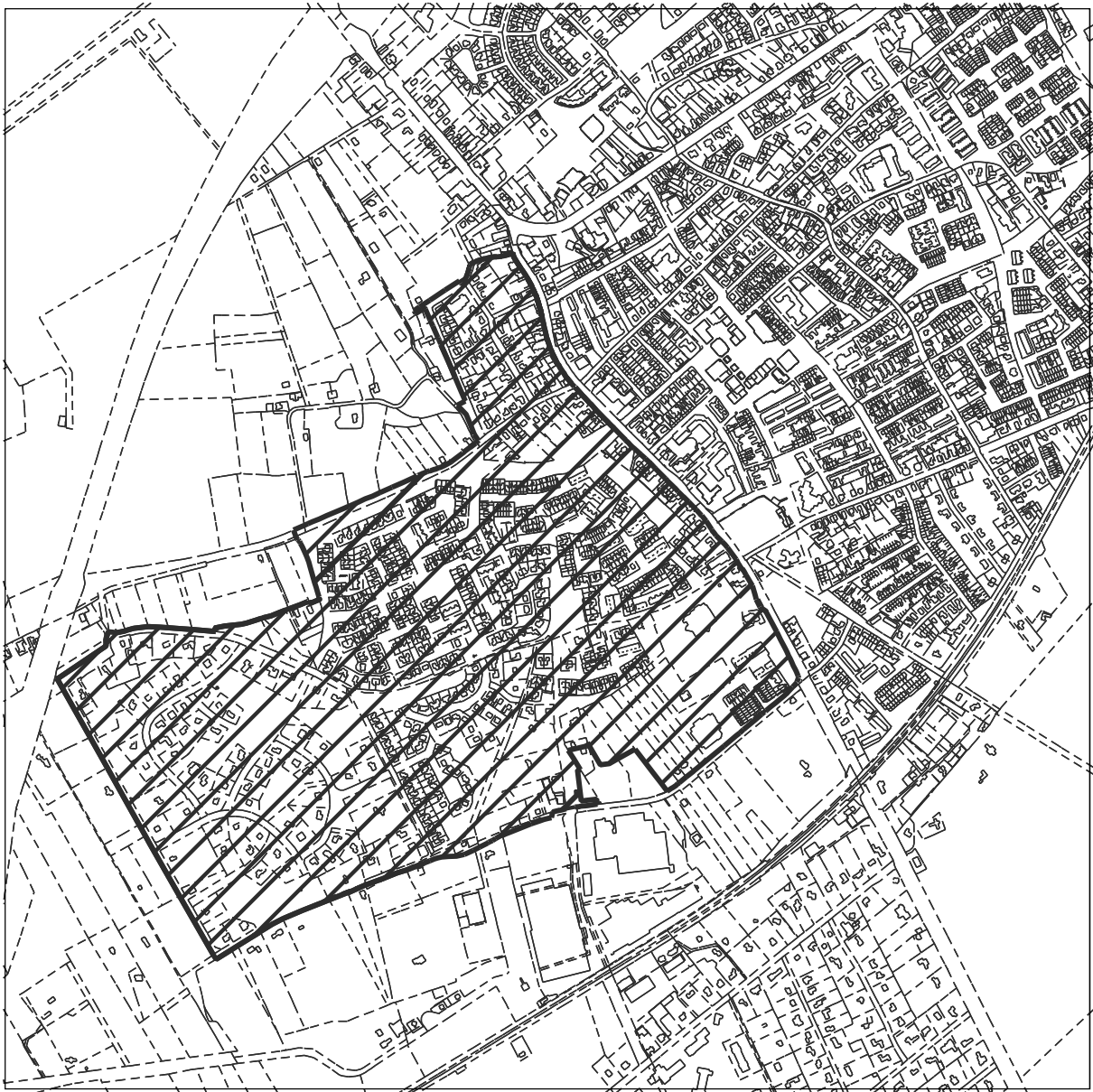
Tevens wordt beoogd een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, door de bestemmingsplannen meer flexibel en beter handhaafbaar te maken door eenzelfde planmethodiek toe te passen. Daarmee krijgt het gemeentebestuur een instrument ter beschikking, waarmee over een reeks van jaren de waardevolle elementen in het gebied beschermd kunnen worden, zonder gewenste nieuwe ontwikkelingen al te zeer te belemmeren.

Het dorp Wezep maakt onderdeel uit van de gemeente Oldebroek en is circa tien kilometer ten oosten van de kern Oldebroek gelegen. Per 1 januari 2012 bedroeg het aantal inwoners circa 12.000.

Het grootste deel van Wezep West is geregeld in een drietal bestemmingsplannen uit 1969 (ten westen van de Eekhoornlaan), uit 1986 (ten noorden van de Bovenheigraaf) en uit 2006 (ten zuiden van de Bovenheigraaf). Naar aanleiding van een aantal nieuwe ontwikkelingen is nog een drietal kleinere bestemmingsplannen en/of wijzigingsplannen gemaakt, waarvan het eerste bestemmingsplan in 1984 is opgesteld en het laatste in 2011.

De diverse bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die voor het gebied gelden, zijn weliswaar sindsdien op meerdere punten door middel van vrijstellingsprocedures herzien, maar een eigentijdse ruimtelijke visie met een daarmee samenhangende stedenbouwkundige regeling ontbreekt.

Met deze herziening worden alle bestaande en vigerende plannen ten noorden van de Industrieweg, ten westen van de Stationsweg, ten zuiden van de van Pallandtlaan en de Bovenheigraaf en ten oosten van de Landhuisweg in één plan ondergebracht.



Afbeelding 1. *Ligging plangebied*

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 *Begrenzing plangebied*

Het plangebied Wezep West wordt globaal in het noorden begrensd door de Enkweg, de Zoutlanddreef, de Bovenheigraaf en de van Pallandtlaan, in het oosten door de Stationsweg, in het zuiden door de Industrierweg en de Engelandsweg (met uitzondering van het parkeerterrein ten noorden van de Industrierweg) en in het westen door de Landhuisweg (zie afbeelding 1).

### 2.2 *Vigerende bestemmingsplannen*

De cijfers in het overzicht vigerende bestemmingsplannen (afbeelding 2) verwijzen naar de onderstaande tekst.

Voor het gebied met grote vrijstaande woningen gelegen ten westen van de Enkweg en de Eekhoornlaan geldt het bestemmingsplan 'Wezep-West 1969', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 27 mei 1969, onder nummer 1445/2 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 december 1969, onder nummer 4699/266-3303 (1).

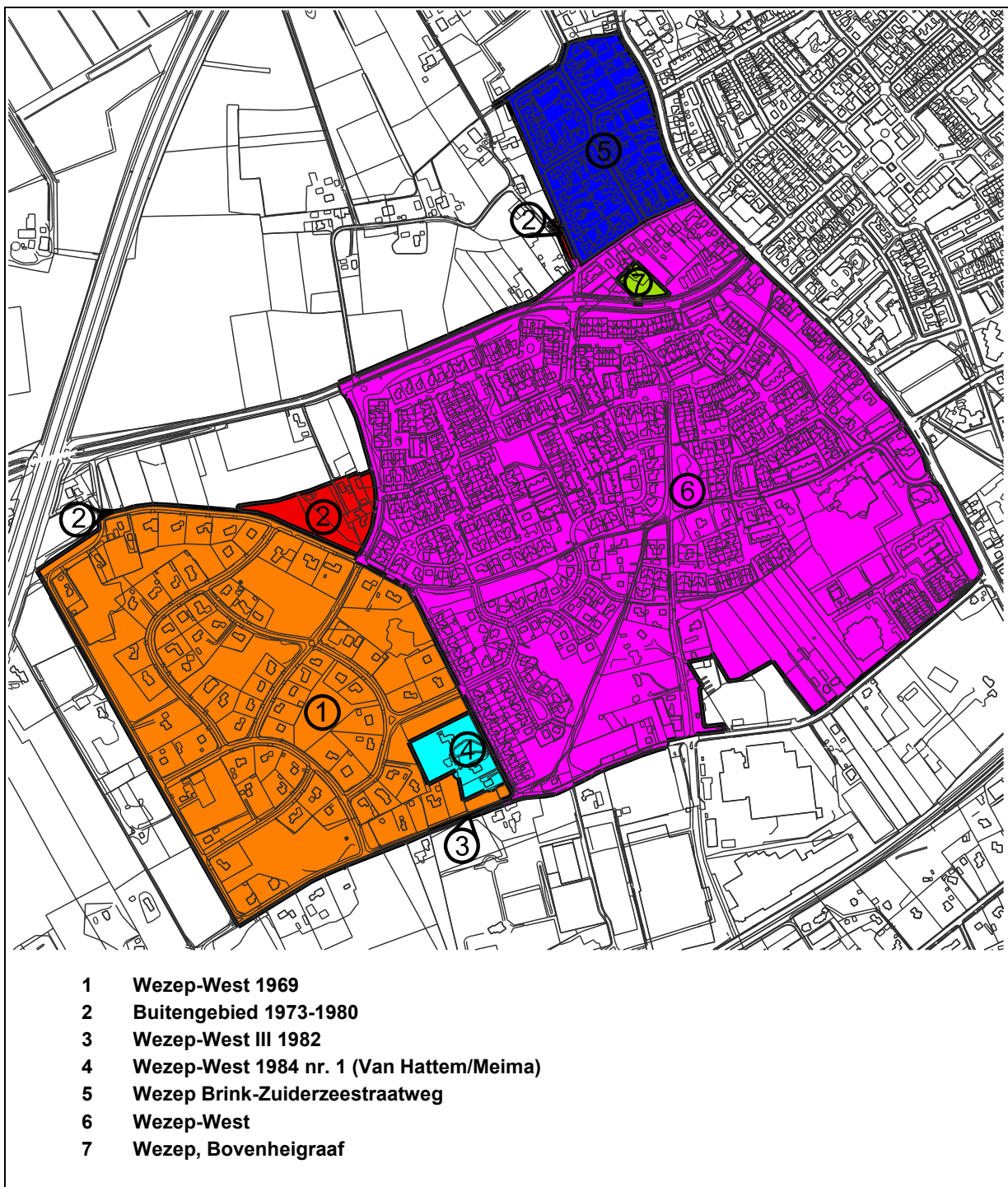
Aan de noordzijde van de Enkweg en ten westen van de Zoutlanddreef geldt voor een drietal percelen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973-1980', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 30 september 1980, onder nummer 801743/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 november 1981, onder nummer B12982/5-ROV/5210 (2).

Een wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973-1980', is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 29 juni 1982, onder nummer 821185/2 en is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 december 1982, onder nummer RO2697/5-ROV/G5208.

Voor een klein gedeelte van de Engelandsweg geldt het bestemmingsplan 'Wezep-West III 1982', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 30 augustus 1983 onder nummer 831532/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 augustus 1984, onder nummer RO2915/5-ROV/G5211 (3).

Om op een perceel aan de Eekhoornlaan de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening gemaakt van het bestemmingsplan Wezep-West 1969. Deze herziening 'Wezep-West 1984 nr. 1 (Van Hattem/Meima)' is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 28 augustus 1984 onder nummer 841543/2 en is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 februari 1985 onder nummer RO84.3194/5-ROV/G5208 (4).

Voor het gebied ten noorden van de Oranjeboomlaan geldt het bestemmingsplan 'Wezep Brink-Zuiderzeestraatweg', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 25 februari 1986, onder nummer 860316/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 september 1986, onder nummer RO86.11457-ROV/G5211 (5).



Afbeelding 2. Vigerende bestemmingsplannen

Een tweede wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973-1980' is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 30 juni 1987, onder nummer 871236/2.

Een wijziging/aanvulling van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wezep-West III 1982' om voor incidentele gevallen een vrijstellingsmogelijkheid voor hogere delen van bouwwerken te kunnen toestaan, is opgenomen in het bestemmingsplan 'Wezep West III 1982 (1998)', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 2 juni 1998, onder nummer 982310/320



en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 juli 1998, onder nummer RE98.56981.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wezep-West', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 13 september 2005, onder nummer 2005003960 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 maart 2006, onder nummer RE2005.40643 (6).

Om de bouw van een zevental woningen mogelijk te maken op een locatie ten noorden van de Bovenheigraaf en ten zuiden van de Oranjeboomlaan geldt het bestemmingsplan 'Wezep, Bovenheigraaf', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 12 april 2011, onder nummer 77470 (7).

### 2.3 *Ontstaansgeschiedenis en bebouwing*

Wezep werd omstreeks 1230 geschreven als Wisepe. Het gebied ten noorden van de Veluwe heuvels was destijds een groot moeras, waar slechts op enkele plekken dekzandruggen (rivierduinen) bovenuit kwamen. Deze natuurlijke verhogingen werden al lang geleden bewoond en vormden zo de buurtschappen Duivendans en Voskuil.

De naam Wezep bestaat uit twee elementen. Het eerste is ontstaan uit de Germaanse vorm wiso dat 'weide' betekent; het tweede element van Wezep is het Germaanse apa, en betekent 'water'. Wezep betekent dus eigenlijk 'natte weide' of 'opwellend bronwater in een weiland'.

Wezep is ontstaan als een agrarische nederzetting op de rand van het Veluwemassief en de polder Hattem. Het dorp ligt dus op de grens van het bos en het agrarische landschap, waarbij deze sferen in de bebouwde kom doordringen. Een aantal oude veldwegen slingerde in zuidwest-/noordoostrichting langs het Veluwemassief, zoals de Bovenheigraaf/Kerkweg en de Enkweg/Oude Keizersweg/Keizersweg, die globaal de grens tussen beide sferen markeren. Tussen deze beide wegen lagen oudere bouwlanden (enken). Dwars op deze wegen werd de belangrijkste structuur gevormd door de weg over de dijk tussen het landgoed IJsselvliedt en de polder Hattem (Stationsweg/Zuiderzeestraatweg). Ter hoogte van de Keizersweg splitste de Stationsweg zich in wegen richting Heerde (Stationsweg) en Wapenveld (Oude Wapenveldseweg).

De Zuiderzeestraatweg vormt een herkenbaar lint door de gemeente Oldebroek, dat is aangelegd op een ouder patroon van veldwegen die grofweg evenwijdig lopen aan de noordelijke rand van het Veluwemassief. De Zuiderzeestraatweg werd aangelegd over de weg langs het landgoed IJsselvliedt. In Wezep buigt deze weg af naar het noordoosten in de richting van Zwolle. Het tracé is hier dwars door het oude ruimtelijke patroon aangelegd. De weg is aan. In de loop der tijd is langs de Zuiderzeestraatweg een variatie aan bebouwing uit verschillende perioden ontstaan.

De spoorlijn Utrecht - Zwolle (in 1863 geopend) aan de zuidzijde van Wezep die werd aangelegd op de grens van de landbouwgebieden en het Veluwemassief, snijdt de bebouwde kom van Wezep af van het vervolg van de randzone langs het Centraal Veluws Natuurgebied. Ten westen van de spoorwegovergang in de Keizersweg vormt de spoorlijn de grens tussen het bos van het Centraal Veluws Natuurgebied en de randzone die hier geheel bebouwd is.

De eerste concentratie van verspreid liggende bebouwing wordt op de rand van het veen aangetroffen, nabij de kruising Zuiderzeestraatweg/Stationsweg. Aan het eind van de

19<sup>e</sup> eeuw ontstaat nabij deze kruising een concentratie van lintbebouwing. De dorpskerk bij deze kruising vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg.

Over het oorspronkelijke patroon van landwegen is bij het veranderingsproces tot woongebied een geheel nieuw stratenpatroon aangelegd. Dit had tot gevolg dat oude bebouwingsfragmenten uit hun context zijn gehaald waardoor in de bebouwde kom van Wezep van de oorspronkelijke land-

wegen en de agrarische bebouwing slechts fragmenten herkenbaar zijn. De herkenbaarheid van waardevolle historische ensembles en historische structuren is hierdoor bijna verdwenen.

De bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg heeft van oudsher een gemengd karakter. De verklaring hiervoor ligt hoofdzakelijk in het doorgaande karakter van beide wegen. Naast woningen zijn hier ook winkels, bedrijven, dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De functiemenging is het sterkst in de directe omgeving van de aansluiting Zuiderzeestraatweg-Stationsweg. Rondom de kruising Zuiderzeestraatweg / Stationsweg, de kern van de 19<sup>e</sup> eeuwse nederzetting is het oorspronkelijke bebouwingsbeeld nog enigszins te herkennen. De dorpskerk bij deze kruising vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg.

Tussen de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn ontstaat de bebouwde kom Wezep. Wezep bestond oorspronkelijk uit een mengeling van kleine agrarische en niet-agrarische bedrijven met daartussen een aantal burgerwoningen. Na het ontstaan van groepen verspreide bebouwing in het gebied tussen Nieuwlandsweg en Keizersweg en langs de Engelandsweg, werd omstreeks de dertiger jaren van de vorige eeuw begonnen met woningbouw aan de Stationsweg en ten oosten hiervan aan de Goudenregenstraat en de Wildekampsweg.

De eerste nieuwbouwplannen na de oorlogsjaren werden uitgevoerd op de zogenaamde 'Koeweide', een perceel heidegrond in de omgeving van de Jasmijnstraat en de Lijsterbesstraat. In de jaren daarna werd eerst het gehele gebied ten oosten van de Stationsweg inclusief het winkelcentrum gebouwd. Het nieuwe centrum werd ontwikkeld zuidoostelijk van de kruising Stationsweg/Zuiderzeestraatweg. Het ligt te midden van woongebieden en heeft via de Callunastraat een verbinding met de Stationsweg en via de Clematisstraat een verbinding met de Zuiderzeestraatweg.

De meeste structuurlijnen van Wezep volgen het Veluwemassief. Alleen de lijn via de Stationsweg en de Zuiderzeestraatweg langs het landgoed IJsselvliedt staat hier haaks op. De Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg zijn de belangrijkste wegen van Wezep. De belangrijkste oudere bebouwing ligt aan deze wegen. Ook functies als het station, de kazernes, kerkgebouwen en begraafplaatsen liggen aan deze wegen. Tevens vormen deze wegen de interlokale verbindingen. Daarnaast kan men de volgende structuurlijnen herkennen:

- Bovenheigraaf / Oranjeboomlaan / Kerkweg / Verlengde Kerkweg.  
Deze route verbindt de oudste bewoonde gebieden langs het Veluwemassief, zoals Mulligen, 't Loo, Wezep en Hattermerbroek. Hoewel het een oude doorgaande route is, is hierlangs pas vrij laat enige lintbebouwing ontstaan. De afbuiging van de Bovenheigraaf naar de Callunastraat doorbreekt de historische continuïteit, maar benadrukt wel de ligging van het winkelcentrum van Wezep.
- Enkweg / Oude Keizersweg / Keizersweg.  
Naar het oosten vormen deze wegen de invalsroute vanuit Hattem en vanaf de afrit van Rijksweg A50. Het gedeelte zuidoostelijk van de spoorwegovergang voert door het bos van de Wezepsche Heide. Tussen de spoorwegovergang en de Stationsweg ligt een patroon van lintbebouwing. Bij de kruising met de Stationsweg is opnieuw sprake van een afbuiging voor het gemotoriseerd verkeer, terwijl fietsers en voetgangers wel de oude loop van de weg kunnen volgen. In de directe omgeving hiervan bevinden zich twee oude begraafplaatsen en de kruising met het resterende gedeelte van de Oude Wapenveldseweg.

Aan de rand van de bebouwde kom liggen enkele gebieden, waar het oorspronkelijke patroon van agrarische nederzettingen nog goeddeels bewaard is. Onder meer is aan de Engelandsweg een kampenlandschap uit de vorige eeuw bewaard gebleven. Hier is de sfeer van een ontginning in het bos nog aanwezig. De verkaveling, de houtwallen en de verspreid liggende erven ondersteunen dit beeld.

Het oudste gedeelte binnen de wijk Wezep West ligt ten noorden van de Oranjeboomlaan. Dit gedeelte is gebouwd in de vijftiger en zestiger jaren met alleen maar vrijstaande en halfvrijstaande woningen, waarbij de halfvrijstaande woningen voornamelijk langs de van Pallandtlaan zijn gelegen. Kenmerkend is dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen, met specifieke kenmerken.

Aan het eind van de zestiger jaren werd begonnen met het verkavelen van het geaccidenteerde bosgebied ten westen van de Enkweg (nu Eekhoornlaan) ten behoeve van een villawijk. Als uitgangspunt voor het wegenbeloop is de gedachte gevolgd de wegen zoveel mogelijk door de laagten in het terrein te projecteren, waarbij dan de woningen tegen de hellingen geplaatst zouden kunnen worden. Dit uitgangspunt leidde tot een sterk afwijkend wegenbeloop, waarin vrijwel geen rechte weggedeelten voorkomen, maar waardoor de natuurlijke gesteldheid van het terrein vrijwel onaangetast kon blijven.

Aan het eind van de zeventiger jaren ontstond de noodzaak om de rest van de wijk Wezep West te bouwen. Het gebied tussen de Oude Keizersweg (nu deels fietspad) en de Bovenheigraaf vormde nagenoeg een open agrarisch gebied (enk). De Oude Keizersweg ligt als het ware op de overgang van het oude bosgebied en het oude landbouwgebied. Het gebied ten zuiden van de Oude Keizersweg had een besloten karakter met verspreide bebouwing (woningen, kleine bedrijven, een zwembad), afgewisseld met kleine boselementen en houtwallen. Het boskarakter dringt als het ware nog in het gebied door, waarbij de weg globaal de grens tussen beide sferen markeert.

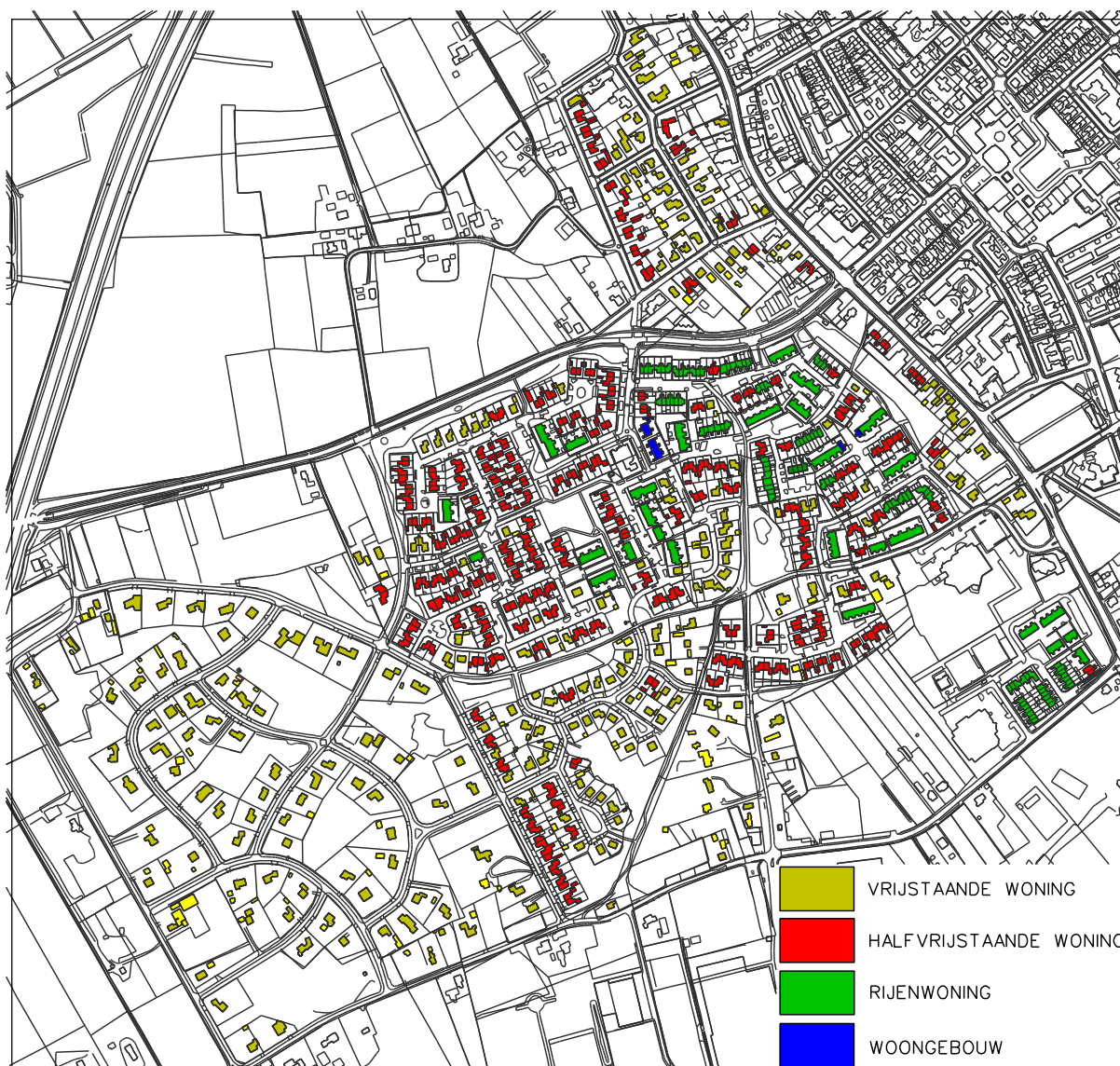
De gebiedskeuze van de wijk is sterk bepaald door de beperkte ruimtelijke mogelijkheden welke Wezep voor de verdere groei had. In het noorden vormt Rijksweg A28 een harde grens, waarbinnen een afstand van 300 à 500 meter zonder het treffen van geluidswerende maatregelen geen woningbouw mogelijk is. En in het zuiden bevindt zich de spoorlijn Amersfoort-Zwolle met de daarachter gelegen natuurgebieden en militaire terreinen. In het oosten werd het wenselijk geacht het gebied tussen Wezep en Hattemerbroek open te houden. Op grond hiervan kwam het gebied ten westen van de Stationsweg het meest voor bebouwing in aanmerking.

De aanwezigheid van bestaande bedrijven in het zuiden en een meubelfabriek aan de Stationsweg leverde beperkingen op in het nieuwe woongebied. Ook het zwembad met lig- en speelweiden neemt een belangrijk deel in beslag. Ten aanzien van de recreatie- en de sportvoorzieningen lag er de wens tot uitbreiding van de speel/ligweide van het zwembad, de behoefte aan een tenniscomplex en een sporthal. Dit heeft geleid tot het uitgangspunt dat deze voorzieningen het beste konden worden gesitueerd in aansluiting op het bestaande zwembad.

De grootschalige gebouwen noodzakelijk voor bepaalde sportactiviteiten zijn langs de Industrieweg gelegen aansluitend op de grootschalige bedrijfsgebouwen op het bedrijvengedeelte.

Het ontwerp van de wijk Wezep West is sterk bepaald door de overheersende stedenbouwkundige praktijk uit die periode. Er werd veel belang gehecht aan een kleinschalige, informele woonomgeving met een groen karakter. In Nederland zijn in die tijd veel wijken ontstaan die een aantal karakteristieke delen. Meest kenmerkend zijn het kleinschalige, grillige stratenpatroon, de overwegend dorpse architectuur en het prominent aanwezige groen.

Eén van de uitgangspunten is geweest dat het in het plangebied aanwezige groen zoveel mogelijk gehandhaafd moest worden door het op een zinvolle wijze in het plan op te nemen. Hierbij zijn ook de aanwezige hoogteverschillen zoveel mogelijk gehandhaafd en gebruikt om de kwaliteit van het woonmilieu te versterken. Het zuidwestelijk deel dat voor een deel uit beboste stuifduinen bestaat, is daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd.



Afbeelding 3. Woningcategorieën

In het terrein zijn plaatselijk markante hoogteverschillen aanwezig. Het noordelijk gedeelte bestond oorspronkelijk uit een es welke door de Puttensteinsveldweg en de Oude Keizersweg wordt doorsneden. Met name de omgeving van het kruispunt van deze wegen vertoont als gevolg van deze doorsnijding relatief grote hoogteverschillen. Ook de bolling van de es is goed zichtbaar. In het beboste zuidwestelijk deel komen ook grote hoogteverschillen voor. Deze dragen bij aan het eigen karakter van het woongebied.

De bestaande woningen en bedrijven zijn waar mogelijk gehandhaafd en in de nieuwe ruimtelijke structuur opgenomen. In de wijk liggen geen winkels. Bij de uitbouw van het winkelcentrum van Wezep is rekening gehouden met de mogelijke groei van de behoefte die het gevolg zou zijn van de uitbreiding Wezep West.

De meest intensieve bebouwing is gesitueerd waar de minste landschappelijk waardevolle elementen voorkomen. Het gaat dan om het noordelijk gelegen plandeel tussen de Bovenheigraaf en de Oude Keizersweg. Deze weg vormt een heldere lijn in het overwegend grillige wegenpatroon van dit woongebied.

In het beboste zuidwestelijk gelegen plandeel staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen omdat meer gesloten bebouwing zou hebben geleid tot een meer ingrijpende aantasting van het terrein door egalisatie en ontbossing. Hiermee is tevens een goede overgang tot stand gekomen tussen het bestaande villagegebied in het westen en het nieuwe woongebied.

Hierbij is ook de tracékeuze van de ontsluitingswegen alsmede de te bebouwen en de niet te bebouwen terreinen zorgvuldig afgestemd op het hoogtelijnenbeloop in dit gebied. Gevolg is wel dat er veel oost-west gerichte woonblokken voorkomen met als consequentie een aantal op het noorden georiënteerde woningen. Dit levert een aantal beperkingen op voor de ontwikkeling van woningplattegronden. Aan de andere kant heeft deze ontwerpkeuze geleid tot een gevarieerd aanbod van woningen. Binnen de verschillende woningcategorieën is een combinatie van grotere en kleinere woningen waardoor verschillende huishoudentypen in elkaars nabijheid kunnen wonen en er keuzemogelijkheden ontstaan. Binnen elk woningtype is gestreefd naar verschil in kavelvorm en kavelgrootte.

De inrichting van het woongebied is erop gericht een woongemeenschap te doen ontstaan waar mensen contacten kunnen hebben zonder dat deze worden opgedrongen, dat wil zeggen ontmoeten op straat en een zekere afscherming bij huis. Ook dit is karakteristiek voor de ontwerppraktijk uit het begin van de tachtiger jaren.

Door middel van de inrichting van de openbare ruimten met verharding, groen en straatmeubilair is gestreefd naar herkenbaarheid van verschillende plekken. De openbare ruimte is in de eerste plaats afgestemd op het gebruik door fietsers, voetgangers en spelende kinderen.

Om geluidsoverlast bij de woningen in de zuidoosthoek van het plangebied te voorkomen, is langs de Stationsweg tussen de Oude Keizersweg en de hoek bij de Industrieweg een geluidswal aangelegd. De woonblokken gelegen in het noordelijke gedeelte van dit gebied zijn in verband met mogelijke hinder van het zwembad zodanig georiënteerd, dat de overlast zoveel mogelijk is beperkt door tuinen op het zuiden en een gesloten front door bouwblokken met een lage goot op het noorden, tuinmuren en garages. Bovendien hebben de woningen aan de noordzijde grote voortuinen waarin tevens geparkeerd wordt.

Het nieuwe woongebied sluit op een logische en organische wijze aan op het bestaande dorp. Hierbij was vooral een goede aansluiting op het bestaande stelsel van wegen, straten en voet- en fietspaden van belang. Gezien de aanwezigheid van tal van voorzieningen in het bestaande dorp, is met name de relatie tussen beide zijden van de Stationsweg erg belangrijk.

## 2.4 *Ruimtelijke structuur*

### 2.4.1 Wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden bedrijvigheid

Afbeeldingen 3 en 4 geven een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke functies in het plangebied. Wezep West heeft vooral een woonfunctie, waarbij alleen langs de Stationsweg sprake is van een sterke menging van functies.

In Wezep West overheersen de vrijstaande en de halfvrijstaande woningen met daartussen rijenwoningen die veelal geclusterd zijn gebouwd. Deze rijenwoningen zijn met name gelegen in het gebied tussen de Bovenheigraaf en de Oude Keizersweg en ten oosten van de Puttensteinsveldweg. Ten westen van de Eekhoornlaan ligt een ruim opgezette wijk in een bosachtige omgeving, waar alleen maar vrijstaande woningen zijn gelegen op grote kavels. Enkele blokken met zowel beneden- als bovenwoningen komen voor aan de Komijnakker (twee blokken met 16 woningen) en op de koppen van twee blokken rijenwoningen aan de Vlasakker (totaal vier woningen).

Ten slotte ligt aan de noordzijde van de Bovenheigraaf nabij de Stationsweg een drietal woonwagengstandplaatsen.

Blijkens een inventarisatie uit 2011 zijn in of bij woningen in Wezep West op ca. 85 adressen aan-huis-verbonden bedrijven en kantoren aanwezig.

#### 2.4.2 Bedrijven en kantoren / dienstverlening

De volgende bedrijven en kantoren / dienstverlening zijn in Wezep West aanwezig:

De Vries Advocaten B.V.	Komijnakker 14-16
Evano Instruments	Oranjeboomlaan 8
Slachthuis Fa. Van den Berg	Stationsweg 23
Installatiebedrijf Zwanepol	Stationsweg 27
Van Leeuwen Industrial Group	Stationsweg 87
Evano Instruments	Stationsweg 87
Aat Europe BV	Stationsweg 87
Staal Groep Wezep B.V.	Stationsweg 87
Service Group International B.V.	Stationsweg 87
Notariaat Kremer	Stationsweg 87A

#### 2.4.3 Detailhandel

De volgende detailhandelsbedrijven zijn in Wezep West aanwezig:

Esther's Hairfashion Kapsalon	Bovenheigraaf 170A
Floorever	Engelandsweg 1
Gini's Nursery Tuincentrum	Industrieweg 23
Ame Computers	Stationsweg 7
Welkoop	Stationsweg 17-19
Valeur Home Decoration	Stationsweg 31
Spakman Meubelen	Stationsweg 63
Crown Interstyle Furniture Collection B.V.	Stationsweg 63
Muziekhuis G. Souman	Stationsweg 63A

#### 2.4.4 Horeca

De volgende horecabedrijven zijn in Wezep West aanwezig:

Sporthal 'De Kamphal'	Heikamp 2
't Trefpunt	Stationsweg 25

#### 2.4.5 (Maatschappelijke) voorzieningen en sportvoorzieningen

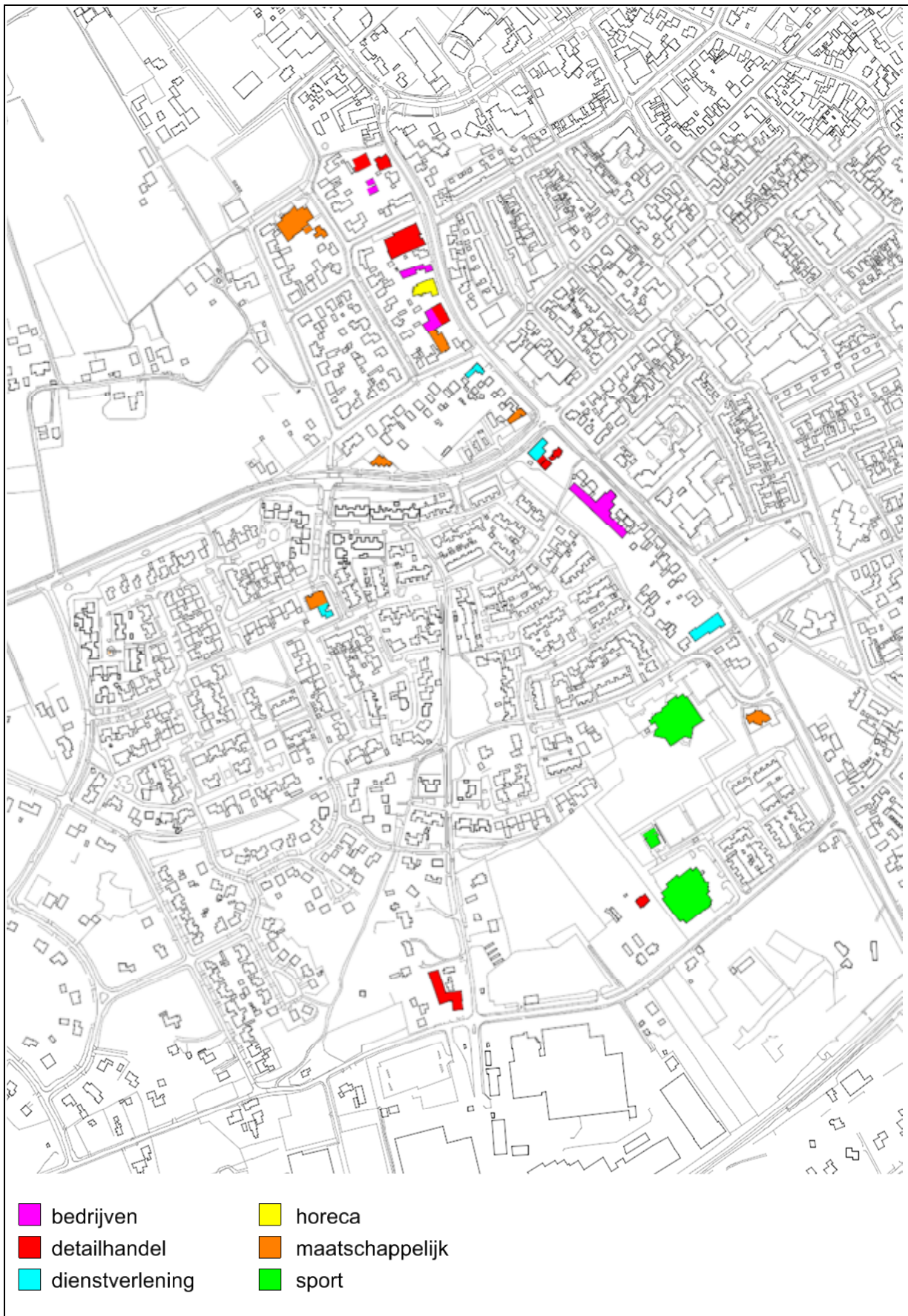
De volgende (maatschappelijke) voorzieningen en sportvoorzieningen zijn in Wezep West aanwezig:

Volkstuinvereniging Wezep en omstreken 'De Krone'	Boekweitakker
Verloskundigenpraktijk Mami	Bovenheigraaf 170
Sporthal 'De Kamphal'	Heikamp 2
Wezepse Tennis Club	Heikamp 4
Tandarts Koekkoek	Kamplaan 6
De Akker FysioSport	Maisakker 38-40
Hervormd Centrum 'De Schakel'	Oranjeboomlaan 27
Zwem- en recreatiecentrum 'De Veldkamp'	Oude Keizersweg 2
Zonnestudio Oranjezon V.O.F.	Stationsweg 37
Veluwe Mondzorg Wezep	Stationsweg 47
EHBO Landelijk Trainingscentrum BHV B.V.	Stationsweg 49
Slash Jongeren Activiteiten Centrum Wezep	Stationsweg 95
Hervormde Gemeente Pauluskerk	van Limburg Stirumlaan 18

#### 2.4.6 Nutsvoorzieningen

Naast enkele kleinere transformatorhuisjes die zijn gelegen in de bestemming 'Groen' of in de bestemming 'Verkeer', is er ook een transformatorhuisje dat met een groter eigen terrein gelegen is tussen de bebouwing aan de Stationsweg en die de bestemming 'Bedrijf - 1' heeft gekregen. Het betreft de locatie Stationsweg 9D.





Afbeelding 4. Overige functies



#### 2.4.7 Verkeer en vervoer

De hoofdontsluitingswegen zijn aan de randen van het plangebied gesitueerd. Voor een belangrijk deel is hierbij gebruik gemaakt van bestaande wegen, welke plaatselijk verlegd, aangepast en aangevuld zijn. Zodoende is de gewenste organische samenhang met het bestaande Wezep bereikt, terwijl het autoverkeer zo lang mogelijk buiten het gebied is gehouden. Vanaf de omliggende structuurwegen kan op een aantal plaatsen het woongebied worden binnengegaan. Eenmaal in het woongebied vertakt het wegenstelsel zich tot een kleinschalig systeem van woonstraten en erven. Centraal in het woongebied zijn de Oude Keizersweg en de Puttensteinsveldweg gehandhaafd en bestemd voor fiets- en voetgangersverkeer.

Wezep West ten oosten van de Eekhoornlaan en ten zuiden van de Bovenheigraaf heeft over het algemeen een hofjesstructuur. De woonomgeving is op de eerste plaats afgestemd op het gebruik door fietsers, voetgangers en spelende kinderen. Deze hofjes ontsluiten direct of indirect op de Bovenheigraaf, de Oude Keizersweg en de Industrieweg. Ten behoeve van de verkeersveiligheid en ter bevordering van de verkeerscapaciteit zijn de aansluitingen van de Bovenheigraaf en de Oude Keizersweg op de Stationsweg in de loop van de jaren tachtig verlegd.

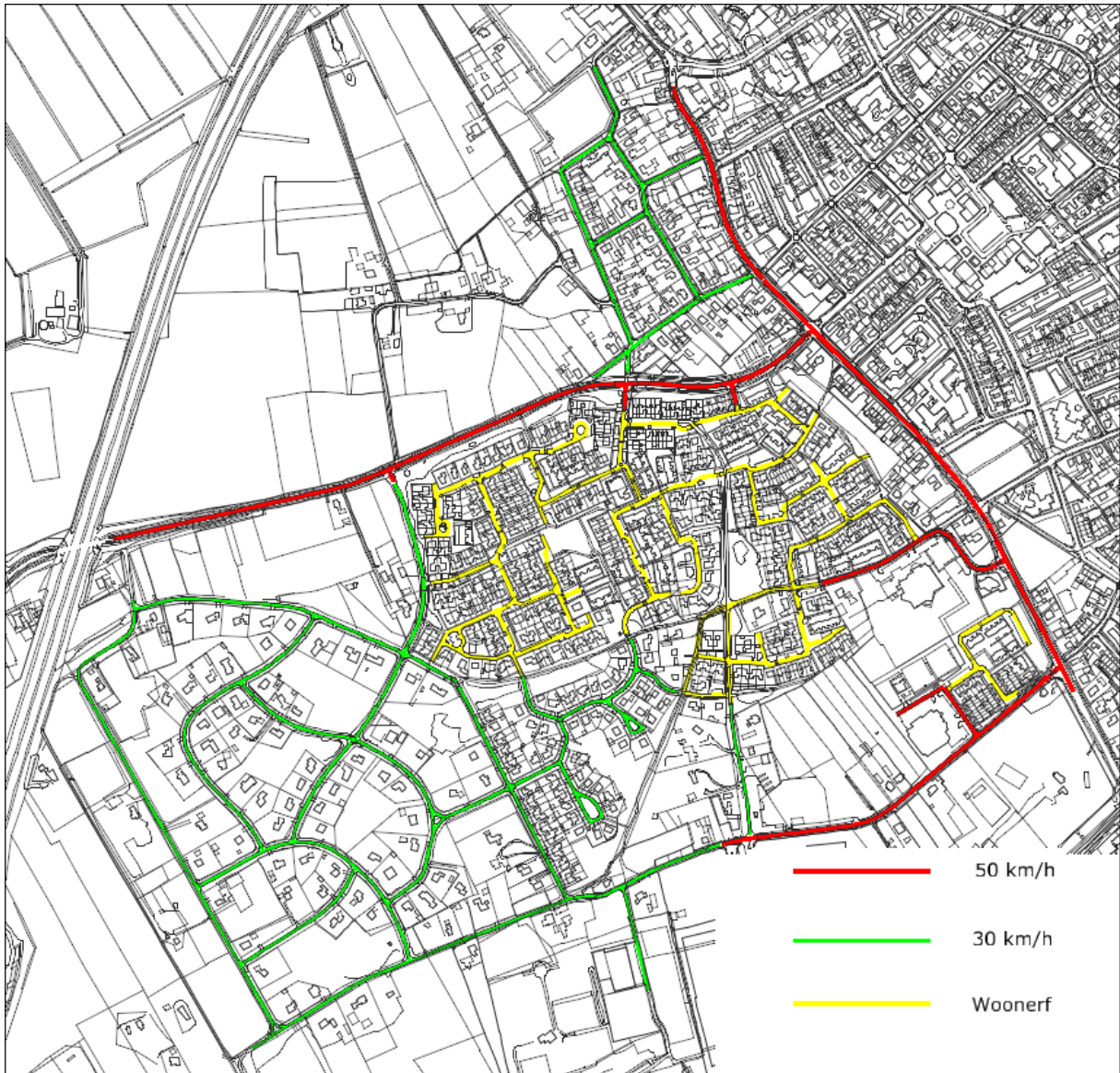
De inrichting van de verkeersruimten is afgestemd op het gedrag dat men van de gebruiker verwacht. Een duidelijk voor het doorgaand verkeer ontworpen weg zal geen aanleiding vormen tot spel, een duidelijk als verblijfsruimte ingericht verkeersgebied zal geen aanleiding geven tot hard rijden.

Daar waar verschillende verkeerssoorten gebruik maken van dezelfde verkeersruimte is door middel van vormgeving een aan de voetganger aangepast verkeersgedrag afgedwongen.

De verkeersruimten leveren een bijdrage aan de herkenbaarheid en de eigenheid van woonbuurten en specifieke punten. Goede verbindingen tussen woning, werk en voorzieningen voor alle weggebruikers, waarbij de verbindingen voor voetgangers en fietsers zoveel mogelijk de kortste weg volgen.

Bij de tracering van de hoofdontsluitingswegen is voorkomen dat meer conflictpunten met loop- en fietsroutes ontstaan dan strikt noodzakelijk zijn. In de woonbuurten kunnen verschillende verkeerssoorten in principe samengaan. De omgeving van speelplaatsen en groenzones is zoveel mogelijk vrij van autoverkeer gehouden, waarbij de afstand van de woning tot aan de hoofdontsluitingsstructuur zo kort mogelijk is gehouden.

Voor de ontsluiting van de Wezep West zijn met name de Bovenheigraaf, de Industrieweg en de Stationsweg van belang. Op deze wegen kan dan ook 50 km/h worden gereden. Ook op de Heikamp vanaf de Industrieweg tot aan het verenigingsgebouw van de tennisvereniging kan 50 km/h worden gereden. De overige straten hebben in hoofdzaak een verblijfs- en een woonerffunctie. Er mag niet harder worden gereden dan 30 km/h of maken deel uit van een woonerf waar alleen stapvoets kan worden gereden. De woonerven liggen in het gebied tussen de Bovenheigraaf en de Oude Keizersweg ten oosten van de Zoutlanddreef, ten westen van het zwembad en ten zuidoosten van het zwembad. De Zoutlanddreef zelf behoort tot het 30 km/h-gebied.



Afbeelding 5. Verkeersstructuur

Bijzondere elementen in het stratenpatroon zijn enkele oorspronkelijke wegen die in de nieuwe wegenstructuur van Wezep West zijn opgenomen, zoals een gedeelte van de Oude Keizersweg en de Puttensteinsveldweg.

Langs de Bovenheigraaf, de Industrierweg en de Stationsweg ligt aan beide zijden van de weg een vrijliggend fietspad.

Wezep West kent verder een aantal doorgaande fietsverbindingen zoals de Oude Keizersweg als verbinding tussen de Stationsweg in het oosten en de Eekhoornlaan in het westen en de Puttensteinsveldweg tussen de Oude Keizersweg en de Bietenakker bij de Bovenheigraaf. Verder zijn er een paar korte verbindingen tussen de Bovenheigraaf en de Speltakker en vanaf de Wortelakker naar de Stationsweg (het Kronepad) en verder via de Seringstraat naar het winkelcentrum aan het Meidoornplein.

De gekozen ontsluitingsstructuur en de inrichting van de wijk maakten het mogelijk om een aantal vrijliggende fiets- en wandelpaden in het groen aan te leggen. Daarvoor werden deels de reeds bestaande wegen en paden in het gebied benut. Zo zijn het noordelijke deel van de Puttensteinsveldweg en de Oude Keizersweg bij de aanleg van de wijk aan het autoverkeer onttrokken en in fietspaden veranderd.

Door een deel van Wezep West loopt de Fietsroute Veluwe 05/55 vanaf de Bovenheigraaf via de Landhuisweg, de Engelandsweg en de Industrierweg naar de Stationsweg en is daarmee opgenomen in het fietsroutenetwerk van de Veluwe.

Verder kent Wezep de zogenaamde 'Wezeproute', een veilige route voor wandelaars en hardlopers. De route loopt in Wezep West vanaf de Zuiderzeestraatweg bij restaurant Coelenhage via de van Pallandtlaan, de Komijnakker, de Maïsakker, de Speltakker, de Gerstakker, de Tarweakker, de Egge, de Sikkell, de Puttensteinsveldweg, de Zeis en de Oude Keizersweg naar de Oude Wapenveldseweg en verder via de Veluwelaan en Wezep Noord terug naar de Zuiderzeestraatweg.

Een belangrijke voetgangersverbinding verbindt de Engelandsweg bij de Eekhoornlaan met de Oude Keizersweg bij de Puttensteinsveldweg, met halverwege een verbinding met de Schoffel. Verder ligt er nog een aantal voetgangersroutes in de groene zone tussen de Gerstakker en de Koolzaad-akker.

In het ten zuiden van het plangebied gelegen station Wezep stopt zowel richting Zwolle, als richting Utrecht twee keer per uur de stoptrein Utrecht Centraal - Amersfoort - Zwolle

Verder verbindt buslijn 100S van de vervoersmaatschappij Syntus Gelderland (Veluwe) de plaatsen Zwolle en Nunspeet via onder meer Hattemerbroek en Wezep.

De route volgt de Zuiderzeestraatweg waarbij in het dorp een drietal haltes zijn gelegen, waarvan de dichtstbijzijnde bij de Turfhorst ligt. Het betreft een vrij frequente buslijn, met overdag een halfuursdienst, waardoor het gebied goede verbindingen heeft met andere gedeelten van de gemeente en met de plaatsen Elburg en Zwolle.

Van dezelfde busmaatschappij is er in de spitsuren een buslijn 200S die Elburg en Oldebroek met Zwolle verbindt via Rijksweg A28. Deze buslijn heeft in Wezep een halte bij de op- en afrit van Rijksweg A28 bij de Zuiderzeestraatweg.

Daarnaast heeft Wezep een tweetal buurtbusverbindingen.

De eerste verbinding betreft lijn 502 en verbindt het NS station Wezep met Vorchten via Heerde en Veessen van maandag tot en met vrijdag overdag in een uurdienst.

De tweede verbinding betreft lijn 514 die het NS station in Wezep met het NS Station in 't Harde verbindt van maandag tot en met vrijdag overdag in een uurdienst.

De route loopt vanaf het NS station Wezep, via de Stationsweg, de Keizersweg, de Cotonea-straat (winkelcentrum aan het Meidoornplein), Callunastraat en de Bovenheigraaf via 't Loo, Mullen- gen, Oldebroek (gemeentehuis), Oosterwolde, Elburg en Hoge Enk naar het Station NS te 't Harde.

De buurtbus heeft nabij het plangebied slechts één halte, bij het winkelcentrum Meidoornplein.

#### 2.4.8 Groen en speelvoorzieningen

Het dorp Wezep ligt op de overgang van de Veluwe naar het polderlandschap ingeklemd tussen Rijksweg A28 en de spoorlijn Amersfoort – Zwolle. Typend voor de aansluitingen van het dorp met het buitengebied zijn de bospercelen, het kleinschalige karakter van beplante wegen en erven en de aansluiting op het open polderlandschap met de langgerekte kavels.

Wezep is een dorp met een groen karakter. Dit wordt enerzijds bepaald door de ligging aan en in het bosgebied van de Veluwe en anderzijds door het grotendeels uit volwassen bomen bestaande bomenbestand. In straten waar geen openbaar groen aanwezig is, wordt het groene beeld veelal bepaald door privé-groen. Het dorp heeft een dusdanige omvang, dat het is opgebouwd uit een aantal verschillende wijken met een eigen identiteit.

De hoofdontsluitingswegen door Wezep vormen de belangrijkste lijnen in de groene dorpsstructuur. Deze sluiten aan bij het patroon van het landschap (evenwijdig aan en loodrecht op de richting van de Veluwerand). Hiertoehoren de Keizersweg, de Stationsweg, de Veluwelaan en de Zuiderzeestraatweg. De historische Zuiderzeestraatweg is herkenbaar als een lange, door bomen begeleide

laan door de dorpen Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek. De bomen staan hier in onderbeplanting of in gras.

Het karakter van de Stationsweg wijkt hiervan af. De groenstructuur van deze weg wordt grotendeels bepaald door enkele groenaccenten in de vorm van bos en groenzones (begraafplaats en privé-tuinen). Ten zuiden van de Keizersweg zijn dit voornamelijk bospercelen, hetgeen een groen beeld oplevert. Het noordelijk deel van de Stationsweg, tussen Keizersweg en Zuiderzeestraatweg, is steniger van karakter door het beperkt aanwezige groen zowel in de openbare ruimte als op privé-terrein.

In het algemeen behoren grote groenzones die karakteristiek zijn voor de stedenbouwkundige opbouw van de wijken en de sfeerbepalende bos en bosstroken tot de groene wijkstructuur. Richting spoorlijn wordt het bosrijk karakter en de beïnvloeding van het groenbeeld door de aanwezigheid van het bos aan de zuidzijde van de spoorlijn groter.

Met betrekking tot de groenvoorzieningen is gestreefd naar een grote verscheidenheid. Deze werd al ingegeven door de aanwezigheid van bestaande groenelementen welke deels als speelgroen en deels als kijkgroen zijn opgenomen. Daarnaast zijn twee grotere groenvoorzieningen aangelegd. Verder zijn verspreid over het plangebied groenvoorzieningen met een gevarieerde grootte en ligging opgenomen. Door middel van groenstroken en in de verharding aan te brengen beplanting is ten slotte een goede groene aankleding van het woongebied verkregen.

Het hele plangebied ten zuiden van de Bovenheigraaf wordt gekenmerkt door een deels opvallend natuurlijk reliëf. Dit reliëf valt het meest op ter hoogte van de kruising van de Puttensteinsveldweg en de Oude Keizersweg. Deze natuurlijke hoogteverschillen zijn zoveel mogelijk bewaard en gebruikt om de kwaliteit van het woonmilieu te versterken.

Hetzelfde geldt voor de aanwezige groenelementen langs de Puttensteinsveldweg en de Oude Keizersweg zelf.

De groen- en speelvoorzieningen zijn in maat en karakter afgestemd op doel en ligging, naast siergroen ook gebruiksgroen. Gestreefd is naar een zodanige situering van een deel van het groen, dat de omwonenden medegebruik en inrichting naar behoefte kunnen bepalen.

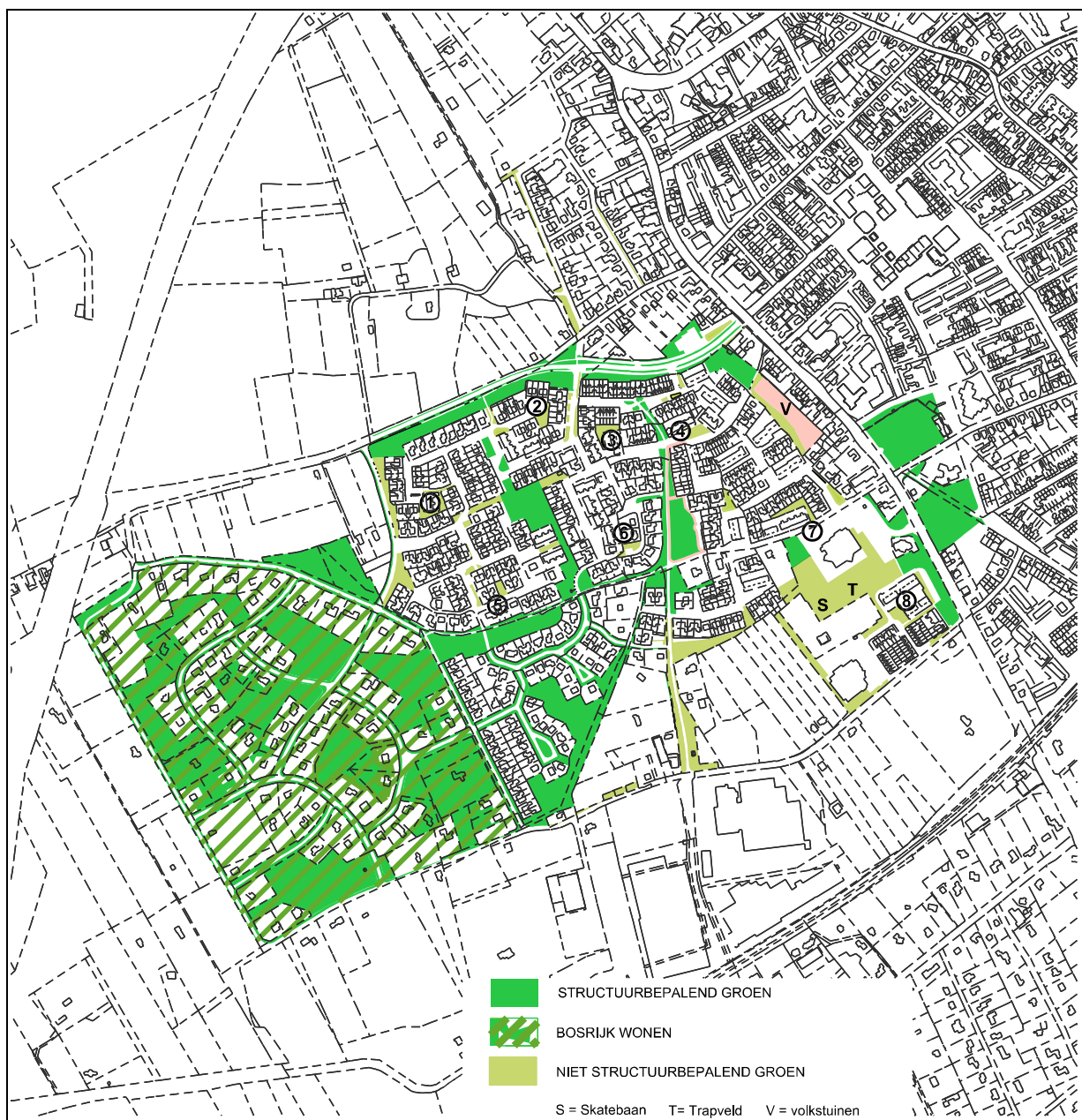
Het onderhavige plangebied is qua groenstructuur te verdelen in drie gebieden. Het eerste gebied ten noorden van de Bovenheigraaf is het oudste gedeelte met ruime kavels waarbij het privé-groen overheerst. Doordat deze wijk grenst aan het buitengebied hebben de Oranjeboomlaan en de van Pallandtlaan een groene uitstraling met een landelijke sfeer. De van Limburg Stirumlaan heeft meer het formele aanzien van een laan.

Het tweede gebied ligt ten zuiden van de Bovenheigraaf en ten oosten van de Zoutlanddreef en de Eekhoornlaan. Dit gebied heeft een duidelijk groen karakter met bomen in woonstraten, plantvakken en verharding, die beeldbepalend zijn voor de wijk. Wijkstructuur bepalende groenzones met bospercelen en bomen in gras of beplanting doorsnijden het gebied en begeleiden de fietsroute over de Puttensteinsveldweg. Het zuidelijk gedeelte heeft een afwijkende inrichting met veel grasbermen met bomen. Door de aanwezigheid van bos (ook op privé-terrein) zijn de bomen in de bermen niet overal noodzakelijk om het groene karakter te waarborgen.

Als onderdeel van de dorpsstructuur vormen het sportpark en het zwembad tussen de Oude Keizersweg en de Heikamp een groene overgang naar het buitengebied.

Het derde gebied ligt ten westen van de Eekhoornlaan. Het is een ruim opgezette woonwijk met een organische structuur in een bosrijke omgeving (bosrijk wonen). Langs de wegen liggen smalle openbare grasbermen met bomen die bijdragen aan het ruimtelijk profiel van de weg en het karakter van de wijk (wijkstructuurbepalend). Door de aanwezigheid van bos (ook op privé-terrein) zijn de bomen in de bermen niet overal noodzakelijk om het groene karakter te waarborgen.





Afbeelding 6. Groenstructuur

Het gestelde over openbaar groen moet worden beschouwd in het licht van de bezuinigingsopgave waarvoor de gemeente zich ziet gesteld. Het beheer van groen is een van de thema's die daarin een rol spelen. De gemeenteraad heeft in 2008 beleid omtrent het afstoten van openbaar groen vastgesteld, waarin bewoners de gelegenheid wordt geboden reststroken openbaar groen, cq. stroken groen die geen dragend onderdeel uitmaken van het structuurbepalend groen (zoals beschreven in de Groenvisie) onder een aantal door gemeente te stellen voorwaarden bij hun woonperceel te verwerven.

De bezuinigingsopgave is mede aanleiding om het betreffende beleid (beleid afstoten openbaar groen en Groenvisie) te herzien. Ten tijde van de tervisielegging van dit plan is de uitkomst hiervan nog niet bekend en kan derhalve nog niet worden vertaald in regelgeving.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook ruimtes gereserveerd voor buitenspeelruimte. In een beleidsbrief heeft het ministerie van VROM de gemeenten verzocht een bijdrage te leveren aan het beschikbaar stellen van voldoende en van goede buitenspeelruimte. De richtlijn voor buitenspeelruimte is ongeveer drie procent van de voor wonen bestemde gebieden, waarbij stoepen en vergelijkbare openbare ruimten niet worden meegeteld.

Bij de totstandkoming van deze richtlijn wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus:

- blokniveau (1 hectare);
- buurniveau (9 hectare);
- wijkniveau (100 hectare).

Deze oppervlaktes zijn gemiddelden en zijn in de feitelijke situatie variabel, afhankelijk van de fysieke en de sociale situatie.

De afmetingen van de verschillende speelvoorzieningen, zoals die op basis van redelijkheid kunnen worden vastgesteld, vormen de basis van de berekening.

Voor het blokniveau geldt voor een speelvoorziening, zoals een grasveldje of een zandbak, een oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup>, op het buurniveau is ruimte benodigd voor een trapveld van minimaal 1.225 m<sup>2</sup> en de voorziening op wijkniveau, zoals een basketbalveld, moet minimaal 6.400 m<sup>2</sup> bedragen.

Binnen het onderhavige plangebied, waarbinnen het woongebied een oppervlakte heeft van ongeveer 100 hectare, zijn in het gebied ten zuiden van de Bovenheigraaf en ten oosten van de Eekhoornlaan een zevental ruimtes opgenomen voor speelvoorzieningen.

Deze zijn gelegen (van noord naar zuid):

- op een binnenterrein tussen de Speltakker en de Gerstakker (circa 450 m<sup>2</sup>);
- aan de Speltakker (circa 400 m<sup>2</sup>);
- op een binnenterrein achter de Bietenakker en de Komijnakker (circa 600 m<sup>2</sup>);
- aan de Wortelakker (circa 450 m<sup>2</sup>);
- aan de Roggeakker (circa 300 m<sup>2</sup>);
- op een binnenterrein achter de Boekweitakker en de Oude Keizersweg (circa 500 m<sup>2</sup>);
- aan de Heikamp (circa 350 m<sup>2</sup>).

Verder zijn er op drie locaties speel-/trapvelden binnen het plangebied aanwezig:

- in de groene ruimte tussen de Gerstakker en de Koolzaadakker ligt een speel-/trapveld van circa 2000 m<sup>2</sup>;
- in de groene ruimte ten zuiden van de Bovenheigraaf en ten noorden van het fietspad in het verlengde van de Wortelakker ligt een speelveld van circa 1.200 m<sup>2</sup>;
- in de hoek bij de tennisvelden nabij de Heikamp bevindt zich een skatebaan.

Tot slot is er in het gebied tussen de Vlasakker/Boekweitakker en de Stationsweg een volkstuintcomplex van circa 4.000 m<sup>2</sup> gelegen en ligt er aan de Heikamp ten noorden van de sporthal een tenniscomplex van circa één hectare.

De gemeenteraad heeft in 2012 in het kader van de bezuinigingsopgave besloten om het beheer en onderhoud van de openbare speelvoorzieningen over te dragen aan burgers en wanneer dat niet lukt, de terreintjes per 1 januari 2015 op te heffen. Ten tijde van het opstellen van onderhavig plan is niet duidelijk wat dit voor de huidige openbare speelvoorzieningen tot gevolg heeft. Overigens kan de bestemming in de meeste gevallen hetzelfde blijven aangezien openbaar groen en spelterreinen een zelfde bestemming hebben. Speelenterreinen worden niet specifiek op de verbeelding aangeduid.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 *Algemeen*

Hieronder wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid zoals dat van toepassing is bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan.

### 3.2 *Rijksbeleid*

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

De Nota Ruimte wordt in 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 22 november 2011 door de Tweede Kamer is aangenomen. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied buiten de nationale RHS valt en er vanuit de 13 nationale belangen geen zaken spelen die het plangebied direct raken. Dit houdt in dat het Rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal vooral het beleid van de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

### 3.3 *Provinciaal beleid*

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

De Provinciale Staten van Gelderland hebben in hun vergadering van 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld ingevolge artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De RVG bevat algemene regels en specifieke aanwijzingen waaraan gemeenten moeten voldoen om daarmee de provinciale belangen veilig te stellen.

De RVG bevat in grote lijnen de volgende onderdelen:

- verstedelijking in het algemeen;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen;
- glastuinbouw;
- waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en oppervlaktewater;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen.

De gemeentelijke bestemmingsplannen moeten hiermee in overeenstemming zijn of moeten hiermee in overeenstemming worden gebracht. Het bestemmingsplan 'Wezep West 2011' raakt de onderdelen verstedelijking in het algemeen, wonen, detailhandel, grondwaterbeschermingsgebied en ecologische hoofdstructuur. In verband hiermee zijn voor dit bestemmingsplan relevant dat nieuwe ontwikkelingen betreffende woningbouwprojecten alleen zijn toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied en in overeenstemming moeten zijn met het Kwalitatief Woningbouw Programma.

Voor detailhandel geldt dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur en grootschalige detailhandelsvoorzieningen alleen binnenstedelijk of aan de rand van het centrum zijn toegestaan.

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

De Structuurvisie (voorheen Streekplan) Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. De structuurvisie geeft het provinciale ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan, die herkenbaar zijn in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' en bestaat uit de volgende onderdelen:

- 'Groenblauw raamwerk', gebieden die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Hierbij zijn van belang:
  - bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
  - realisering van ecologische verbindingszones, die de ecologische kerngebieden verbinden;
  - afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
  - maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier
- 'Rood raamwerk', waarbij de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken en regionale centra met daarin aanwezige regionale voorzieningen voorop staan. Hierbij zijn van belang:
  - bereikbaarheid in (boven)regionaal en (inter)nationaal verband;
  - behoefte aan regionale bedrijventerreinen accommoderen in aansluiting op
  - infrastructurele knooppunten;
  - benutten van de toplocaties primair door stedelijke vernieuwing/
  - herstructurering;
  - zorgen voor voldoende recreatie en groen in en om de steden.



- 'Multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie beslaat. Het omvat steden, dorpen en buurtschappen gelegen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. De ontwikkeling binnen dit gebied vindt plaats door:
  - uitvoering van reconstructieplannen;
  - accommoderen van nieuwe economische dragers;
  - accommoderen van behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
  - inspelen op de regionale structuurkenmerken;
  - gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

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

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

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

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

De Veluwe is aangemerkt als reconstructiegebied. De doelen en maatregelen die voor dit gebied gelden, zijn omschreven in het door Provinciale Staten op 30 maart 2005 vastgestelde 'Reconstructieplan Veluwe'. Het doel van dit plan is het geven van een kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijke gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe behouden blijven. De kwaliteitsimpulsen richten zich op bos, landbouw, landschap, natuur en water, tuinbouw, toerisme, wonen en werken. In het reconstructieplan worden geen concrete reconstructie maatregelen aangegeven die van belang zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

Wezep West sluit aan de oostzijde aan op de EHS natuur. De ecologische hoofdstructuur (EHS) omvat een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen.

Voor zover kan worden overzien is het bestemmingsplan 'Wezep West 2011' in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Algemeen

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

Door de provincie Gelderland wordt elke vijf jaar het Kwalitatief Woonprogramma opgesteld. Dit programma is gebaseerd op diverse onderzoeken en prognoses en heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Per regio wordt er een programmatische opgave beschreven. Uit het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 blijkt dat er in de regio Noord-Veluwe sprake is van een tekort aan woningen voor startende huishoudens en voor senioren. Vooral voor startende huishoudens geldt dat het aanbod zeer gering is.

Voor de beoordeling van de locatie en de woningbouwdifferentiatie op de nieuwbouwlocatie 'Wezep, Bovenheigraaf' is gebruik gemaakt van de Structuurvisie 2000-2030 en het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 van de gemeente Oldebroek, de uitkomsten van het woonwensenonderzoek 2007 en de wachtlijst voor gemeentelijke bouwkvavels (kern Wezep). Deze beoordeling heeft geleid tot een indicatief woningbouwprogramma voor de woningbouwlocatie.

In het gemeentelijk woonprogramma, dat jaarlijks wordt uitgewerkt in het kwalitatief woningbouwprogramma, annex woningbouwkvaveluitgifte, is in overleg met de provincie aangegeven dat minimaal 35% van de nieuwbouw in het goedkope segment gerealiseerd dient te worden. Met het oog op de toenemende vergrijzing dienen ook steeds meer woningen gerealiseerd te worden die geschikt zijn voor senioren. In de middeldure prijsklasse blijkt vooral de vraag naar woningen in de prijsklasse van € 170.000,00 tot € 200.000,00 groot te zijn.

Het aanbod in deze prijsklasse is eveneens zeer beperkt in de gemeente Oldebroek, terwijl starters vooral zoeken naar woningen in de prijsklasse tot € 200.000,00. Voor zowel starters als senioren geldt dat zij zich over het algemeen graag in de nabijheid van voorzieningen vestigen. Door de ligging van de locatie nabij voorzieningen is deze locatie dan ook zeer geschikt voor de genoemde doelgroepen.

Omdat de inwoners van de gemeente Oldebroek zich verbonden voelen met hun eigen woonkern wenst de gemeente een gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren in de meeste kernen, zodat verschillende alternatieven binnen de eigen kern kunnen worden aangeboden.

#### 3.4.2 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 Hattemerbroek 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.

Groot belang wordt gehecht aan het behoud van een ruimtelijke groene scheiding tussen Wezep en Hattemerbroek. Belangrijk voor Hattemerbroek en Wezep is dat de Rondweg binnenkort is doorgetrokken over het nieuwe bedrijventerrein, waardoor de dorpen verlost zullen zijn van het doorgaande verkeer.

### 3.4.3 Welstandsnota (2004)

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die het college gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eisen van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern Wezep.

Oldebroek streeft naar behoud en versterking van haar fraaie leefomgeving. De zorg voor ruimtelijke kwaliteit ziet ze als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. Daarbij richt de gemeente haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair op gebieden, structuren en onderwerpen, die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Oldebroek als geheel. Zo geldt voor het bebouwingslint van de Zuiderzeestraatweg een strenge welstandstoets. In andere gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit primair bij de belanghebbenden in het gebied, zoals wijkorganisaties, ondernemingsverenigingen en (groepen) individuele burgers. In zulke woon- en werkgebieden wordt volstaan met een lichte welstandstoetsing. Het welstandsbeleid van Oldebroek kent vier welstandsniveaus.

De Zuiderzeestraatweg, de belangrijkste ontsluitingsweg van de gemeente valt onder 'Welstandsniveau 1' op grond van zowel het functionele belang van de weg als het belang als onderdeel van de historische hoofdstuctuur met karakteristieken die gezichtsbepalend zijn voor de gemeente.

Binnen dit gebied is het beleid van de gemeente gericht op het handhaven, het herstellen en het versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied.

De Stationsweg als secundair bebouwingslint en die oriëntatie en structuur geeft aan de omliggende woongebieden, valt onder 'Welstandsniveau 2'. Hieronder vallen gebieden die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Verder vallen onder 'Welstandsniveau 2' de randen van de kernen, waardoor de kwaliteit van het buitengebied wordt bewaard, omdat de uitbreidingsplannen de landelijke kwaliteiten onder druk zetten. Ook woongebieden met bijzondere beeld- of verblijfswaarden die uitstijgen boven de gebruikswaarden voor de bewoners. Dit zijn met name parkachtige woongebieden en sommige gebieden met traditionalistische woningbouw in Wezep. In Wezep West gaat het dan om de villawijk ten westen van de Eekhoornlaan, het woongebied ten noorden van de Bovenheigraaf en het beboste gebied ten zuiden van de Oude Keizersweg en de achterzijden van de woningen aan de Zeis, tot aan het voetpad dat de Sikkel verbindt met de Engelandsweg bij de Eekhoornlaan, met uitzondering van de binnen dit gebied gelegen woonbuurt rondom de Heikamp.

Het beleid van de gemeente richt zich hier op het handhaven of het gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Voor alle plannen wordt een welstandsadvies gevraagd.

Tot slot blijkt uit de welstandsniveaukaart dat de rest van het plangebied, waaronder de woonbuurt rondom de Heikamp in het onderhavige bestemmingsplan is aangemerkt als 'Welstandsniveau 3'. Deze gebieden kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In deze gebieden zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en de verblijfswaarde.

#### 3.4.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2005)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan wordt een onderscheid gemaakt in verschillende wegencategorieën. Wegen worden ingedeeld naar hun functie: een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie.

De Stationsweg heeft de functie van een gebiedsontsluitingsweg. Op deze weg heeft de doorstroming van gemotoriseerd verkeer prioriteit. De overige wegen zijn erftoegangswegen. Zij hebben een ontsluitende functie voor de aanliggende woningen en bedrijven, maar dienen wel zo ingericht te worden dat ook een veilige en vlotte doorstroming van het verkeer mogelijk is.

#### 3.4.5 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.

#### 3.4.6 Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen (2008)

Bij de gemeente komen veel aanvragen binnen voor de bouw van één of twee woningen op open plekken of op plekken waar de bestaande bebouwing gesloopt zou kunnen worden, met andere woorden aanvragen voor de bouw van één of twee woningen op kleine inbreidingslocaties. Daarom is een beleidsnotitie opgesteld die dient als een objectief toetsingskader, aan de hand waarvan kan worden beoordeeld in hoeverre dergelijke verzoeken kunnen worden behandeld. Doel van de notitie is het vormen van een toetsingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met individuele verzoeken voor de bouw van één of twee extra woningen. De notitie heeft een reactief karakter: pas wanneer een particulier vraagt om nieuwbouw op een kleine inbreidingslocatie, zal er aan de criteria van deze notitie worden getoetst en kan op basis daarvan een gemotiveerde toewijzing of afwijzing voor nieuwbouw worden gegeven.

#### 3.4.7 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.

#### 3.4.8 Bed en Breakfast

In de gemeentelijke beleidsnota 'Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek (2002)' wordt ter bevordering van de verbreding van het toeristisch product de diversiteit en de kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd. Er staat verder in vermeld dat er behoefte is aan enerzijds meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en anderzijds aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, ter bevordering van het gebruik van de aanwezige lange afstand wandel- en fietsroutes en het fietsknopennetwerk Veluwe.

Omdat een bed en breakfast voorziening gezien wordt als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod, kan het college met een omgevingsvergunning bij de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' afwijken van de specifieke gebruiksregels, om onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken.

#### 3.4.9 Ondersteunende horeca

De gemeente Oldebroek kende geen beleidskader waarmee ondersteunende horeca wordt gereguleerd. Dit gemis leidde tot onduidelijkheid over de (on)mogelijkheden, tevens leidde dit tot handhavingsactiviteiten. Er zijn voortdurend nieuwe trends en ontwikkelingen, waarbij onder andere ondersteunende horeca wordt gezien als een aanvulling op de gevestigde horeca en positief kan bijdragen aan de inkomsten van sociaal-culturele instellingen en winkels. Het is echter geen positieve ontwikkeling als hierin een wildgroei ontstaat of wanneer deze ondersteunende activiteiten in feite belangrijker worden dan de hoofdactiviteiten en/of er oneigenlijke concurrentie ontstaat voor de al gevestigde horeca.

Daarom is een beleidskader opgesteld om ondersteunende horeca bij de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk' en 'Sport' planologisch mogelijk te maken. Hiertoe is in de regels bij het begrippen detailhandel en maatschappelijke voorzieningen en in de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Sport' ondersteunende horeca opgenomen. Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer men in een inrichting, die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft, (kleine) eetwaren en/of dranken kan consumeren en men daarvoor moet betalen.

#### 3.4.10 Paardenbakken

Door de afnemende agrarische functie in het buitengebied komen steeds meer boerderijen en weidegrond beschikbaar voor particulieren. Hierdoor is een tendens ontstaan dat steeds meer burgers hobbymatig paarden gaan houden. Dit heeft tot gevolg dat bij woningen meer zogenaamde paardenbakken worden aangelegd. Deze kunnen afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het buitengebied, doordat ze vaak prominent in het zicht liggen en op deze wijze een onderdeel van het 'zichtbare' landschap vormen. Daarnaast kan het gebruik van een paardenbak overlast voor de omgeving met zich meebrengen.

Om wildgroei aan paardenbakken en 'verrommeling' (aan de rand) van het buitengebied te voorkomen en om sturing te geven aan de totstandkoming van paardenbakken, is het van belang om regels op te stellen die de burgers de mogelijkheid biedt om op een legale manier een paardenbak aan te leggen gericht op het hobbymatig gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de inpasning in het landschap en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Het aanleggen van paardenbakken is onder bepaalde voorwaarden met name geregeld in de bestemming 'Agrarisch' waarbij tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen. In de bestemmingen 'Wonen -1' en 'Wonen - 2' kan het college voor de aanleg van een paardenbak met een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de specifieke gebruiksregels.

#### 3.4.11 Schuilgelegenheden

Als gevolg van schaalvergroting hebben in het buitengebied veel agrariërs de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt of zullen op termijn de activiteiten staken. Het bij verkoop vrijkomende land wordt over het algemeen door andere agrariërs of door niet-agrariërs gekocht. De niet-agrariërs verwerven de grond met name met het oogmerk op het hobbymatig houden van dieren. Voor deze dieren kan een schuilgelegenheid gewenst zijn. In het onderhavige plan kan dit ook gelden voor de agrarische gronden aan de randen van de bebouwde kom. Het college kan met een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de bouwregels om in de bestemming 'Agrarisch' een schuilgelegenheid toe te staan.

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

### 4.1 *Cultuurhistorie*

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek.

Met de inwerkingtreding van de modernisering van de monumentenzorg op 1 januari 2012 wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen archeologie en zichtbare cultuurhistorische elementen. Regelgeving voor eigenaren wordt vereenvoudigd door aanpassingen in de Monumentenwet (1988) en Wabo. De overheid wordt geacht cultuurhistorische waarden te beschermen in ruimtelijke plannen, met name het bestemmingsplan.

#### 4.1.1 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

##### Aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld. Voor Wezep West zijn geen gebieden opgenomen waarbij het opnemen van een beschermende regeling noodzakelijk zou zijn.

##### Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met een lage tot een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig en ook uit de omgeving zijn geen archeologische vondsten bekend.

De gemeente Oldebroek is voornemens een afzonderlijke regeling op te nemen in de monumentenverordening met een gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart. Tot dat moment zal ieder project binnen het plangebied afzonderlijk archeologisch getoetst worden.

De verwachtingswaarde van archeologie gaat niet over de waarde van het bodemarchief, maar is een indicatie van de aantrefkans van archeologische vondsten. Op de locaties waar het onderhavige plan nieuwe ontwikkelingen toelaat, is afzonderlijk naar de archeologische aspecten gekeken.

Verder heeft de gemeente als beleid dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt bekeken wat de verwachtingswaarde op de locatie is en zal dan in overleg met een deskundige bepalen of er nader onderzoek noodzakelijk is.

#### Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

De Wamz betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988 voor wat betreft archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet 1988 toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m<sup>2</sup> waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd. Omdat de grens van 100 m<sup>2</sup> in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

Dit artikel is ook opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen, bovendien is archeologisch (voor)onderzoek met een zeer klein oppervlak ook voor de archeologie weinig zinvol. Genoemde grenzen zullen uitgewerkt worden in de monumentenverordening van de gemeente Oldebroek. Totdat de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is opgesteld moet er tussentijds conform de Wamz mee om worden gegaan.

Bij projecten die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> moet een archeologische toets plaatsvinden zodra er sprake is van te verwachten archeologische waarden. Bij zowel een omgevingsvergunning voor het bouwen als een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moet er een toets plaatsvinden of een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal archeoloog of bij de provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen. Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

Derhalve is voor het gehele plangebied een (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen met een regeling dat voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

#### Wijziging bestemming Oranjeboomlaan 6 - 8

De wijziging heeft betrekking op de bestaande bebouwing en gebruik. Omdat het onderhavige plan hoofdzakelijk een conserverend plan betreft dat de bestaande situatie vastlegt, zijn hiervoor geen nadere onderzoeken nodig.

#### 4.1.2 Zichtbare cultuurhistorische waarden

De Monumentenwet 1988 heeft als doel de bescherming van monumenten. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. Het gaat daarbij om onroerende zaken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap, hun cultuurhistorische waarde of de onderlinge of structurele samenhang. Rijksmonumenten zijn of worden aangegeven op grond van de Monumentenwet 1988.

De gemeente Oldebroek heeft ook een monumentenverordening voor gemeentelijke monumenten, de Monumentenverordening Oldebroek (30 juni 2010). Deze verordening beschermt onroerende zaken met een cultuurhistorische waarde. De beschermde onroerende zaken hebben de status gemeentelijk monument. Het is niet toegestaan om zonder een omgevingsvergunning wijzigingen aan te brengen aan een gemeentelijk monument.

Binnen het onderhavige plangebied zijn zowel in de zin van de Monumentenwet 1988 als in de zin van de Monumentenverordening Oldebroek geen bouwwerken aangewezen als rijksmonument of als gemeentelijke monument. Dit neemt niet weg dat de ruimtelijke en functionele structuur van Wezep West deels is ontstaan op basis van oude patronen in het landschap, zoals ontginningspatronen en veedriften. Het verleden is zichtbaar aanwezig in onder meer groenstructuren en hoogteverschillen (zie paragraaf 2.3, 'Ontstaansgeschiedenis en bebouwing'). Deze structuren worden zo veel mogelijk beschermd in de regels van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door het toepassen van een groenbestemming of het behouden van een bepaalde mate van openheid door geen bebouwing toe te staan.

#### 4.2 *Bodem*

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

Ten aanzien van de bodem is het 'Besluit bodemkwaliteit' van toepassing. Onder het 'Besluit bodemkwaliteit' kunnen gemeenten kiezen om gebiedsspecifiek beleid toe te passen met het gebiedspecifieke kader. Dit houdt in dat zij normen kunnen vaststellen die strenger of soepeler zijn dan de landelijke generieke normen. Wanneer een lokale overheid geen gebiedsspecifiek beleid maakt, geldt automatisch het generieke kader. In het generieke kader moet worden getoetst aan de bodemkwaliteit en bodemfunctieklasse van de ontvangende bodem. Een bodemfunctiekaart is daarom verplicht.

De gemeente Oldebroek past het generiek beleid toe en er is een bodemfunctiekaart vastgesteld. Wezep West, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, wordt voornamelijk ingedeeld met de functie 'Wonen'.

#### Wijziging bestemming Oranjeboomlaan 6 - 8

Omdat de wijziging van de bestemming betrekking heeft op woningen, is door Boluwa Eco Systems BV uit Hattem een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 5 bij deze toelichting). In de grond zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium is aangetroffen. Dit is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Zware metalen kunnen van nature in de ondergrond aanwezig zijn. In de loop der jaren zijn deze metalen uitgespoeld naar het grondwater.

De resultaten van het verkennend onderzoek geven geen milieuhygiënische belemmeringen voor het wijzigen van de bestemming in een woonbestemming.

Het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2012 maakt onderscheid tussen achtergrondwaarde en interventiewaarde. Volgens het toetsingskader behoeft op basis van de uitkomsten van het verkennend onderzoek geen nader onderzoek plaats te vinden. Hergebruik van eventueel vrijkomende grond op eigen terrein is zonder meer toegestaan. Eventueel vrijkomende grond kan echter niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Hierop de regels van het Besluit Bodem Kwaliteit van toepassing.

#### 4.3 *Ecologie*

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan waarbij het bestaande gebruik wordt voortgezet. Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijkt gebied. In



het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees beleid en het nationaal beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het onderhavige plangebied sluit aan de westzijde aan op het Natura 2000-gebied 'Veluwe' en aan de EHS. Ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt mogen geen (significante) negatieve effecten hebben op deze gebieden. Het onderhavige bestemmingsplan staat geen dusdanige ontwikkelingen toe dat effecten op het Natura 2000-gebied verwacht kunnen worden. Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd te worden.

#### Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aanwezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, hollen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Omdat het onderhavige plan hoofdzakelijk een conserverend plan betreft dat de bestaande situatie vastlegt, zijn hiervoor geen nadere onderzoeken nodig.

#### Wijziging bestemming Oranjeboomlaan 6 - 8

Aangezien de wijziging alleen betrekking heeft op het vastleggen van de bestaande bebouwing en gebruik, is hiervoor geen nader onderzoek nodig.

### 4.4 *Externe veiligheid*

Het beleid op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij kan het niet alleen gaan om ongevallen die te maken hebben met bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan (stationaire bron), maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen.

#### 4.4.1 Inrichtingen

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een harde grenswaarde van  $10^{-6}$ . Voor bestaande situaties geldt een tijdelijke grenswaarde van  $10^{-5}$  (tot 3 jaar na het vaststellen van een bestemmingsplan). Voor sommige bedrijven - bijvoorbeeld LPG-tankstations - zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richt-

waarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht. Voor het LPG-tankstation aan de Stationsweg 38 is een groepsrisicobeoordeling uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

In het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te worden gehouden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten.

Een overzicht van de locaties van de inrichtingen in de gemeente Oldebroek die onder de werking van het Bevi en de Revi vallen of waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, is weergegeven op de Risicokaart provincie Gelderland.

In en nabij het plangebied zijn de volgende relevante inrichtingen aanwezig:

- Plukon Poultry B.V. Industrieweg 36 (Bevi);
- CêlaVita B.V. Puttensteinsveldweg 22 (Bevi);
- LPG-tankstation, Stationsweg 38 (Bevi).

Deze bestaande risicovolle inrichtingen zijn planologisch vastgelegd in hun huidige omvang. De risicocontouren van de eerste twee bedrijven vallen buiten het onderhavige plangebied. Voor het LPG-tankstation, zelf gelegen buiten het plangebied, gelden twee afstandseisen tot woningen. Vanaf het vulpunt geldt een afstand van 35 meter en vanaf de opslagtank geldt een afstand van 25 meter. Alleen de contour van de 35 meter valt voor een klein gedeelte binnen het onderhavige plangebied.

De afstand van de in het plangebied gelegen gevoelige functies tot de vermelde bedrijven voldoet aan de vereiste afstanden. Het groepsrisico betreffende het LPG-tankstation neemt niet toe en ligt onder de oriënterende waarde.

#### 4.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Hierover is vervolgens een Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen, dat nieuw beleid bevat gericht op het meer met elkaar in evenwicht brengen van de belangen van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid, is een Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd dat naar verwachting in 2013 wordt voorzien van een wettelijke basis. Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

### 4.5 *Geluid*

#### 4.5.1 Algemeen

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels consoliderend karakter, waarbinnen onder voorwaarden enkele nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Voor dit bestemmingsplan zijn de geluidsaspecten van het wegverkeer van belang alsmede het geluid afkomstig van bedrijven. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde industrieterreinen.

#### 4.5.2 Geluidzones wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen dit bestemmingsplan liggen alle wegen binnen de bebouwde kom. Vrijwel alle wegen liggen binnen het 30 km/h-gebied of zijn ingericht als een woonerf. Een uitzondering hierop vormen de Bovenheigraaf, de Heikamp tot aan de tennisvelden, de Industrierweg en de Stationsweg (buiten het plangebied), waar 50 km/h mag worden gereden. Voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken is deze zone 200 meter.

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan de grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde die met betrekking tot wegverkeerslawaai 48 dB bedraagt.

De meeste woningen in het plangebied liggen buiten de geluidzones van de vermelde wegen. Om te voorkomen dat voor iedere bouwactiviteit bij een woonhuis dat wel in de geluidzone van de vermelde wegen ligt en in het kader van de Wgh eerst een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden, is de afstand van de woonhuizen langs de wegen vastgelegd op de bestaande afstand.

Woningen kunnen dus in principe niet dichterbij de weg toe herbouwd worden. In dergelijke gevallen is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de feitelijke geluidsbelasting maatgevend is.

Daar waar binnen een geluidzone nieuwe woningen worden toegestaan, moet door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond worden dat aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan.

#### Wijziging bestemming Oranjeboomlaan 6 - 8

Het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai van 10 augustus 2012 (bijlage 4 bij deze toelichting) gaat in op de geluidsbelasting op de locatie zoals die door het verkeer in de omgeving wordt veroorzaakt. Uitkomst van het onderzoek is dat de geluidsbelasting  $L_{den}$  ten gevolge van het verkeer op de Bovenheigraaf de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Er kan wel worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid om hogere waarden vast te stellen. Bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te verminderen zijn niet mogelijk. De geluidsbelasting, veroorzaakt door de overige wegen, voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bestemmingswijziging vanuit het oogpunt van geluid mogelijk is. Het is wel noodzakelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen. Een ontwerpbesluit hiertoe is gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### 4.5.3 Geluidzone spoorwegverkeer

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

De meeste woningen in het plangebied liggen buiten de geluidzone van de vermelde spoorlijn. Om te voorkomen dat voor iedere bouwactiviteit bij een woonhuis dat wel in de geluidzone van de vermelde spoorlijn ligt en in het kader van de Wgh eerst een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden, is de afstand van de woonhuizen langs de spoorlijn vastgelegd op de bestaande afstand. Woningen kunnen dus in principe niet dichterbij de spoorlijn toe herbouwd worden. In dergelijke gevallen is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de feitelijke geluidsbelasting maatgevend is.

#### 4.5.4 Geluid afkomstig van inrichtingen

Naast geluid afkomstig van het wegverkeer is er in het plangebied ook sprake van geluid afkomstig van bedrijven. Voor bedrijven gelden de geluidsvoorschriften behorend uit een Algemene Maatregel van Bestuur (bijvoorbeeld Activiteitenbesluit) of de voorschriften behorend bij een Wet milieubeheer vergunning. Daarmee wordt een aanvaardbaar geluidsniveau bij de in het plangebied gelegen

geluidsgevoelige objecten gewaarborgd. In de huidige situatie zijn er in het plangebied geen geluidsknelpunten.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het betreft de volgende categorieën:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen';
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

Uit recent onderzoek, uitgevoerd in het kader van de herziening van het naastgelegen bestemmingsplan Wezep Noord 2009 (waarbinnen een aanzienlijk bedrijventerrein is gelegen), zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit gebleken. Ook ten aanzien van de invloed van het wegverkeer (Rijksweg A28 en Rijksweg A50), zijn bij dat bestemmingsplan eveneens geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit geconstateerd.

Het voorliggende plan bestaat hoofdzakelijk uit niet-industriële functies en is voornamelijk conserverend. Er worden daarom geen ontwikkelingen toegestaan die in betekende mate kunnen bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In vergelijking met het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Wezep Noord 2009 is de bijdrage aan de luchtkwaliteit vanwege industriële activiteiten en het wegverkeer in het onderhavige plan dan ook aanzienlijk minder.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat er aan de grenswaarden van de 'Wet luchtkwaliteit' wordt voldaan en dat er ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit te verwachten is.

Wanneer er een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op bedrijfsniveau zich aandient, zal in het kader van de 'Wet milieubeheer' aandacht worden besteed aan de luchtkwaliteit.

#### 4.7 Milieuzonering

##### 4.7.1 Bedrijven

Om bedrijfsvestigingen te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds hindergevoelige functies, zoals woningen.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is tot een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

In het plangebied liggen enkele verspreid gelegen bedrijven. Dit zijn historisch gegroeide situaties, waarbij de afstand tot nabij gelegen woningen vaak kleiner is dan aangegeven in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit wil echter niet zeggen dat per definitie sprake is van milieuhinder. Op grond van normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen, dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

##### 4.7.2 Grondwaterbeschermingsgebied

De Kaderrichtlijn water stelt dat grondwaterlichamen die gebruikt worden voor de onttrekking van water bestemd voor menselijke consumptie opgenomen worden in het register van beschermde gebieden. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de bereiding van drinkwaterwinning, kunnen volgens de Kaderrichtlijn water beschermingszones worden vastgelegd. Nederland heeft hiervoor de 25-jaarszones gekozen. Vanaf deze zone heeft een druppel water maximaal 25 jaar nodig om naar de grondwaterbronnen te stromen.

Het doel van grondwaterbeschermingsgebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden (begrensd door de 1-jaarszone) en grondwaterbeschermingsgebieden begrensd door de 25-jaarszone.

De waterwingebieden omvatten de directe omgeving van het puttenveld. Het belang van de waterwinning is hier zo evident, dat het projecteren van andere bestemmingen niet mogelijk is. De mogelijkheden tot uitbreiding van reeds aanwezige bebouwing (andere dan voor de waterwinning) moeten tot het uiterste worden beperkt.

In het overige deel van de grondwaterbeschermingsgebieden zijn nieuwe bestemmingen met grotere grondwater risico's dan bestaande niet acceptabel. Uitbreiding van bestaande activiteiten mag ook geen hoger risico opleveren (stand still). Er wordt naar gestreefd naar vermindering van risico's (step forward). Dit betekent dat bouwinitiatieven, grondgebruik, nieuwe functies of bestemmingen geen groter risico op verslechtering van de grondwaterkwaliteit tot gevolg mogen hebben dan in de bestaande situatie en tevens wordt er gestreefd naar verbetering.

De begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterproductielocatie W.G. Boele ten zuiden van de Oude Keizersweg en ten oosten van het verlengde van de Zeis, is afgestemd op het gebied waar de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning bijzondere bescherming behoeft en is eveneens in de Provinciale milieuverordening Gelderland opgenomen als grondwaterbeschermingsgebied. Deze verordening heeft ook het primaat bij de bescherming van het gebied.

Ongeveer in het midden van deze begrenzingszone ligt het waterwingebied dat een 1 jaars-beschermingszone is rond grondwaterwinningen. Het waterwingebied ligt net buiten het plangebied ten zuidoosten van de spoorlijn Amersfoort – Zwolle.

#### 4.8 Water

De watertoets is sinds 1 november 2003 verplicht bij provinciale, regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en bij afwijkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

In het Waterplan Oldebroek 2009 – 2015 'Water Waarden!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven.

De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik en is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van riolering is nader uitgewerkt in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Op dit moment worden samen met buurgemeenten Heerde en Hattem en het waterschap Vallei en Veluwe voorbereidingen getroffen om te komen tot een afvalwaterketenplan (AWP). Dit AWP komt in de plaats van het bestaande gemeentelijke rioleringsplan (GRP). In het AWP wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de zorgplichten grondwater, hemelwater en afvalwater. Hier wordt onder meer ook het afkoppelbeleid in vastgelegd. De planning is om het AWP begin 2014 vast te stellen.

Het beleid is geconcretiseerd in een aantal uitvoeringsaspecten. In principe wordt geen nieuwe drainage toegepast, tenzij aangetoond kan worden dat er geen negatief effect ontstaat op de waterhuishoudkundige situatie (waterneutraal). In plaats daarvan gaat de voorkeur uit naar ophoging van het maaiveld. Nieuwe wijken dienen 'wateraantrekkelijk' ingericht te worden, het water moet in de woonwijken worden vastgehouden en afstromend water wordt geïnfiltreerd in de bodem of, indien noodzakelijk, door middel van een filtervoorziening zoals een bodempassage, vertraagd geloosd op het oppervlaktewater.

Volgens de grondwatertrappenkaart van Stiboka heeft Wezep West grondwatertrap VII. Dit betekent dat het gebied droog is. Het grondwater staat nabij de spoorlijn circa vijf meter beneden maaiveld en bij de Zuiderzeestraatweg circa twee meter beneden maaiveld. De bodem in Wezep West bestaat uit kalkloze zandgronden met een goede doorlatendheid. De maaiveldhoogte is gelegen op 6,00 tot 9,00 meter + NAP.

In de bodem wordt vanaf 2,50 meter beneden maaiveld een oerlaag aangetroffen waarop infiltrerend water kan stagneren. De exacte diepte, dikte en verbreiding van deze laag is niet bekend.

Het gebied ten westen van de Eekhoornlaan heeft een gemengd rioolstelsel dat in 1968 is aangelegd. De wegen zijn niet aangesloten op de riolering, alleen de daken zijn hierop aangesloten.

In het gebied ten noorden van de Bovenheigraaf heeft de Brinkstraat en de van Limburg Stirumlaan een rioolstelsel uit de vijftiger jaren. Het rioolstelsel in de Kamplaan en de van Pallandtlaan dateert uit de zestiger jaren.

De riolering in Wezep West ten zuiden van de Bovenheigraaf is tussen 1982 en 1990 aangelegd, behalve de Puttensteinsveldweg en de Oude Keizersweg vanaf de Stationsweg naar het zwembad, die al eerder waren aangelegd.

In Wezep West is vrijwel geen groen aanwezig dat een mogelijkheid kan bieden voor bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen. Ook is er geen oppervlaktewater aanwezig. Het gebied 'De Soppe' ten westen van de van Pallandtlaan zou eventueel in de toekomst ruimte kunnen bieden voor retentie van afgekoppeld hemelwater uit Wezep. Ook water van wegen zou richting deze retentie afgevoerd kunnen worden en via een bodempassage kunnen lozen.

Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het Waterschap Vallei en Veluwe. Ondanks het feit dat onderhavig plan conserverend van aard is, is het toch wenselijk dat het afvoeren van grondwater (draineren) beperkt dient te worden. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

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

Verder moet ter bescherming van het grondwater het gebruik van uitlogende bouwmaterialen bij nieuwbouw zoveel mogelijk beperkt worden.

Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Oude Keizersweg en ten oosten van het verlengde van de Zeis is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterproductielocatie W.G. Boele ten zuidoosten van de spoorlijn Amersfoort - Zwolle. Dit betekent dat extra aandacht besteed dient te worden aan de waterkwaliteit om de kwaliteit van het toekomstige drinkwater te waarborgen. Er worden dan ook voorzieningen getroffen om vervuiling te voorkomen, zoals een goede zandvang en bezinking. Het hemelwater zal in geen geval worden afgevoerd naar de zuivering.

#### 4.9 Milieueffectrapportage (MER)

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen

activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;

3. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

#### 4.9.1 Toets planMER-plicht

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan. Op één locatie wordt een ontwikkeling cq. wijziging toegestaan ten opzichte van de geldende planologische en feitelijke situatie. Het betreft het wijzigen van de kantoorbestemming in een woonbestemming op de locatie Oranjeboomlaan 6 - 8. De activiteit 'wonen' behoort tot de categorie 'D 11.2, uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden die horen bij deze categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha. of meer, 2000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Veluwe) bedraagt circa 950 meter. Gelet op de soort activiteit (wonen) en de afstand tot aan het Natura 2000 gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000 gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht.

De Provinciale Staten van Gelderland hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

#### 4.9.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

#### 4.9.3 Conclusie t.a.v. MER

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.



## Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

### 5.1 Ruimtelijke structuur

#### 5.1.1 Algemeen

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

Aan de oostzijde van het plangebied is als ware in het verlengde van de Zuiderzeestraatweg langs de Stationsweg vrij veel bebouwing aanwezig met kavels van sterk wisselende diepte. Functioneel gezien heeft deze bebouwing een sterk gemengd karakter. Naast een groot aantal woningen vindt men er winkels, dienstverlenende en productiebedrijven en een jeugdgebouw. Aan de overzijde van de Stationsweg buiten het onderhavige plangebied tevens een kerk, wooncentra, een garagebedrijf en een begraafplaats. Vanaf de Zuiderzeestraatweg tot aan de Oude Keizersweg is de functiemenging het sterkst; meer naar buiten toe overweegt de woonfunctie.

Het bebouwingslint langs de Stationsweg in het verlengde van de Zuiderzeestraatweg, met alle wijzigingen die het door de tijden heen ondergaat, is het levende hart van de gemeente. De afwisseling van de standaardbebouwing langs de weg met bijzondere bebouwing levert een rijke en afwisselende ervaring op zonder dat de eenheid van het beeld in het gedrang komt.

#### 5.1.2 Wonen

Het beleid voor het plangebied komt kort geformuleerd neer op het behoud en de versterking van de kwaliteit van het woonmilieu. Die kwaliteit komt ook tot uiting in de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en dit wordt onder meer bereikt door:

- het toekomstige woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing als vaste uitgangspunten bij nieuwbouwplannen te laten zijn; de toekomstige stedenbouwkundige structuur dient aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke kenmerken, zoals verkaveling, karakter bestaande bebouwing en aanwezige beplantingen;
- het grotendeels handhaven van de huidige bouwmassa, waardoor de aanwezige structuur van de bebouwing aanwezig blijft;
- speciale aandacht voor het behoud en de versterking van de groenstructuur;
- het weren uit de woonstraten van het verkeer met een bestemming elders;
- het realiseren van nieuwe woningen op mogelijk vrijkomende terrein(en), passend in de schaal en het architectonische karakter van het dorp;
- het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen;
- het bevorderen van de instandhouding van de voorzieningen voor de leefbaarheid van het dorp;

- het bouwen van levensloopbestendige woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn, waardoor gedifferentieerde buurten ontstaan;
- het bouwen of verbouwen van woningen met een optimale energie- en waterbesparing, door het toepassen van een combinatie van maatregelen uit het nationale pakket Duurzaam Bouwen;
- de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie belangrijke aspecten te laten zijn bij het bouwen van woningen.

De kern Wezep heeft als gevolg van zijn functie als centrum van militaire activiteit sinds de vijftiger jaren van de vorige eeuw een sterke groei doorgemaakt. Aan het eind van dat decennium voldeed het oude centrum van het dorp langs de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg niet meer. In de eerste plaats werd het door de gestage groei van het inwonertal als te klein ervaren en bood het te weinig ruimte voor de gewenste uitbreiding van winkels en voorzieningen. In de tweede plaats lag dit centrum niet meer centraal ten opzichte van de rest van de bebouwde kom. Door de sterke uitbreiding van de woonbebouwing in het gebied tussen de Keizersweg en de spoorlijn en in het gebied ten oosten van de Ruitersveldweg was het zwaartepunt van de woonbebouwing naar het zuidoosten verplaatst.

In het nagenoeg onbebouwd gebleven kwadrant dat gevormd wordt door de Zuiderzeestraatweg, de Stationsweg, de Keizersweg en de Ruitersveldweg werd een nieuw centrumgebied gerealiseerd met een winkelcentrum, waarbij langs de vermelde wegen een groot deel van de oorspronkelijke dorpsbebouwing, over het algemeen bestaande uit kleine vrijstaande huizen behouden bleef. Vanaf de Stationsweg en de Zuiderzeestraatweg werd een tweetal verbindingen aangelegd, de Callunastraat en de Clematisstraat, om de ontsluiting van het nieuwe centrumgebied te optimaliseren. Dit winkelcentrum, overigens buiten het onderhavige plangebied gelegen, heeft zijn huidige vorm pas in de loop van de tachtiger jaren gekregen afgestemd op de toen in aanbouw zijnde wijk Wezep West.

In Wezep West kunnen globaal de volgende gebieden worden onderscheiden:

- Buitengebied - overgangsgebied
- Parkachtige woongebieden
- Secundaire lintbebouwing
- Traditionalistische volkswoningbouw
- Woonerven

Op deze gebieden wordt in het navolgende nader ingegaan.

#### Buitengebied - overgangsgebied

De strook ten noorden van de Bovenheigraaf, het gedeelte ten westen van de Zoutlanddreef en het gebied vanaf de Stationsweg via het zwembad, de agrarische gronden en het bosgebied ten zuiden van de Zeis worden tot het overgangsgebied gerekend. Dit gebied kent een grote afwisseling in bebouwingssoorten die ieder hun eigen kenmerken hebben. Het overgangsgebied bestaat uit grote open ruimtes afgewisseld met dichte haag- en laanbeplantingen en bos. Bebouwing ligt bij de bosrand verspreid langs de wegen. De verschillende bebouwingstypen hebben een enkelvoudig volume zonder zijvleugels.

Het overgangsgebied is een landschappelijk hoog gewaardeerd gebied met grote recreatiewaarde. Door ontwikkelingen en functieveranderingen wordt de oorspronkelijke relatie tussen bebouwing en land minder vanzelfsprekend. Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied.

#### Parkachtige woongebieden

In Wezep komen op verschillende plaatsen parkachtige woongebieden voor, waaronder het westelijk gedeelte van Wezep West. Kenmerkend voor deze groene gebieden is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer. De ruimte tussen de bouwmassa's is doorgaans veel groter

dan de breedte van de voorgevels. Aan- en bijgebouwen zijn geconcentreerd geplaatst nabij de hoofdbouwmassa of zo ver mogelijk van de openbare weg af gesitueerd.

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

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

De architectuur van de gebouwen in dit gebied is zeer gevarieerd. De samenhang wordt bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen. De verschillen ontstaan door variatie in kleur en materiaalgebruik die zeer divers zijn. Doordat er voldoende ruimte tussen de panden aanwezig is, wordt een afwisseling in kleur- en materiaaltoepassing niet als storend ervaren. De hoofdmassa is veelal opgetrokken in één kleur baksteen afgedekt met keramische pannen.

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

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

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

#### Secundaire lintbebouwing

In het onderhavige plangebied zijn enkele historische bebouwingslinten opgenomen zoals de westzijde van de Stationsweg en beide zijden van de Oranjeboomlaan in het verlengde van de Kerkweg. Soms is de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar gebleven, soms zijn het slechts fragmenten in een nieuwe omgeving.

Ondanks dat de secundaire bebouwingslinten vrijwel geheel zijn opgegaan in de dorpskern hebben zij, door de paar historische boerderijen en door de dorpse situering van latere bebouwing, iets van hun oorspronkelijke karakter behouden.

Ze spelen een belangrijke rol bij het vastleggen van de naastgelegen woonwijken in hun landelijke omgeving.

De bebouwing aan de secundaire linten is op organische wijze gegroeid. Hierdoor is de bebouwing door een verscheidenheid aan gebouwen veelal kleinschalig met incidenteel grotere bebouwingsblokken. Deze zijn meestal op ruime afstand van de weg gelegen en staan vrij op de kavel. Het afwisselende beeld komt voornamelijk door het individuele karakter van de bebouwing, waarbij de hoofdmassa's eenvoudig van opzet zijn. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor, met de nokrichtingen afwisselend evenwijdig aan of haaks op de weg.

Ondermeer bepalen de secundaire bebouwingslinten de uitstraling van de kern, omdat het wegenpatroon, waaraan de kern is ontstaan wat betreft het straatbeeld nog in tact is.

Het bebouwingslint onderscheidt zich van de achterliggende wijken door de bebouwingsrichting. De gemeente wil dit beeld zoveel mogelijk in stand houden, waarbij het beleid gericht is op het behouden van het gevarieerde bebouwingsbeeld. Nieuwe bebouwing dient zich te voegen in de bestaande kleinschalige structuur waardoor de afwisselende karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft. Elk pand kent zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

#### Traditionalistische volkswoningbouw

Deze woningbouw is gelegen in het gebied dat omsloten wordt door de van Pallandtlaan, en de achterzijden van de woningen aan de Stationsweg en de Oranjeboomlaan. In de eerste helft van de twintigste eeuw zijn diverse woonstraten in het kader van de volkswoningbouw gerealiseerd. Kenmerkend is dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen, met specifieke architectonisch/stedenbouwkundige kenmerken. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in de kleurtoepassing en detaillering. Door de met zorg ontworpen woningen en groene inrichting is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan.

Deze woningbouw onderscheidt zich niet in kleur, maar door de kavelopzet en verfijning in de detaillering van de overige bebouwing in de kern. Woonblokken verspringen ten opzichte van elkaar en zijn geschakeld door kleinere volumes. Extra accenten komen voor door plaatselijk hoger opgetrokken gevelvlakken en verandering van kaprichting.

Het karakteristieke beeld staat onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. De samenhang binnen de rijenwoningen kan daarbij worden aangetast wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of worden gewijzigd.

Het beleid van de gemeente is vooral gericht op het behoud van het eenduidige en eenvoudige architectonisch karakter van de buurt, waarbij het overwegend gesloten gevelbeeld van de woningen in stand moet worden gehouden. De samenhang in architectuur en stedenbouw is belangrijk, dat gehandhaafd en eventueel hersteld moet worden. De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.

#### Woonerven

Dit gebied bestaande uit twee gedeelten beslaat het grootste gedeelte binnen het onderhavige bestemmingsplan. Het eerste gebied is gelegen ten zuiden van de Bovenheigraaf, ten westen van de lintbebouwing aan de Stationsweg, ten noorden van de Oude Keizersweg, de achtertuinen van de woningen aan de Zeis en het voetpad die de Engelandsweg verbindt met de Sikkel en ten oosten van de Eekhoornlaan en de Zoutlanddreef. Het tweede gebied is gelegen ten oosten en ten zuiden van de Heikamp, ten westen van de lintbebouwing aan de Stationsweg en ten noorden van de Industrierweg tot aan de Heikamp. Binnen dit gebied zijn projectmatig woningen gebouwd in de tachtiger jaren. Rijen van vier tot acht woningen, met op een tweetal plaatsen op de koppen een aantal appartementen, worden afgewisseld met halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het ruimtelijk beeld van de wijk wordt hoofdzakelijk bepaald door het openbaar groen.

Buurten zijn als op zichzelf staand ontworpen, gescheiden door openbare groenzones. De combinatie van openbaar groen en privé-groen op de achtererven zorgt voor een dorps sfeer. Korte rijtjes, kleine sprongen in de rooilijnen, sterk wisselende kapvormen en nokhoogten dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke variatie en het kleinschalige, informele karakter. Deze sfeer wordt doorgezet in de inrichting van de openbare ruimte. De benodigde ruimte voor het parkeren is in kleine clusters verdeeld.

Vrijwel alle woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap. Goothoogten kunnen per pand wisselen, bijvoorbeeld waar daken zijn doorgezet over de aanbouwen. Straatwanden zijn gesloten of half open, waarbij een aantal van de woningen een gesloten karakter heeft aan de straatzijde. Door de variatie in de plaatsing van aanbouwen en in de oriëntatie van de woning op de straat, geeft de overgang van openbaar gebied naar

privé-erf een wisselend beeld te zien. De sterk wisselende wijze van gebruik en inrichten van de naar de straat gekeerde tuinzijden, leidt in sommige gevallen tot een verstoring van het groene en rustige straatbeeld.

De waarde van deze wijk schuilt voornamelijk in de opzet: de ruime groenstructuren, de kleine schaal en de variatie van de bebouwing. Het beleid van de gemeente is gericht op het ruimte bieden voor uitbreiding en wijziging aan de private zijde van de woning en beperking hieraan stelt aan de openbare wegzijde. Bij uitbreidingen aan deze zijde wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige aansluiting op het bestaande bebouwingsbeeld.

### 5.1.3 Bedrijven en detailhandel

#### Bedrijven

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud en de ontwikkeling van de lokale werkgelegenheid met als uitgangspunt, dat bedrijventerreinen de beste vestigingsplaats zijn voor bedrijfsmatige activiteiten. Bedrijven die nu reeds ergens anders gevestigd zijn (in de kom of in het buitengebied) kunnen hun activiteiten voortzetten, zolang zij geen hinder opleveren voor hun omgeving. Een sterke groei van deze bedrijven is echter uitgesloten en wordt daarom geconsolideerd naar aard en omvang. Bedrijven die hinder veroorzaken voor hun omgeving moeten worden verplaatst.

Naast de te verwachten milieuhinder spelen ook andere beleidsoverwegingen een rol in het toestaan van bedrijven in de dorpen. Zo is in de bij de regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' een selectie toegepast: alleen kleinschalige bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 welke passend zijn in de dorpen, zijn in deze 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen.

Voor bedrijven gelegen buiten het bedrijventerrein is het beleid van de gemeente erop gericht de bedrijvigheid binnen het plangebied te beperken tot:

- ambachtelijke bedrijven waarbij wordt gedacht aan kleinschalige bedrijven in de ambachtelijke sfeer;
- kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven; als richtlijn voor de milieuhinder die bedrijven naar verwachting zullen veroorzaken, is aansluiting gezocht bij de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' die een indicatieve afstand geeft voor diverse activiteiten tot de woonomgeving.

In het onderhavige plangebied zijn aan de Stationsweg twee bedrijfsvestigingen gelegen. Het gaat hierbij om een slachthuis aan de Stationsweg 23 en om een meubelbedrijf aan de Stationsweg 63.

#### Detailhandel

Voor wat betreft de voorzieningenstructuur staat in de Structuurvisie dat het commerciële hart van Wezep in het winkelcentrum 'Meidoornpassage' en het Meidoornplein ligt. Er wordt daarom gestreefd om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in of nabij het winkelcentrum Meidoornpassage/Meidoornplein.

De menging van functies is echter van oudsher typerend voor zowel de Zuiderzeestraatweg als de Stationsweg. De elders gevestigde winkels kunnen op hun huidige locatie blijven zitten. Nieuwe winkelvestigingen zijn echter niet gewenst. Een omschakeling naar een dienstverlenende of een maatschappelijke functie zou mogelijk kunnen zijn in een vrijkomend detailhandelspand.

### 5.1.4 Verkeer en vervoer

Vervoerswijze en tracékeuze zullen (nog) meer dan tot nu toe moeten steunen op de visie, dat het kostbare en het kwetsbare woonmilieu van de gemeente Oldebroek in het algemeen en die van Wezep in het bijzonder, zowel moet worden beschermd, als hoogwaardig moet worden ontsloten. Het particuliere autoverkeer zal waar mogelijk ontmoedigd moeten worden, ten gunste van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer.

Concreet houdt dit in, dat de verkeersruimten niet worden uitgebreid, maar dat de bestaande infrastructuur beter moet worden benut.

Binnen het grootste deel van het plangebied vinden vrijwel uitsluitend verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer. Alleen de Bovenheigraaf, de Heikamp tot het parkeerterrein bij de tennisvelden, de Industrieweg en de Stationsweg (buiten het plangebied) verwerken ook bovenlokaal verkeer waar dan ook 50 km/h gereden mag worden. Buiten deze wegen zijn de overige wegen binnen het plangebied gecategoriseerd als erftoegangswegen en vallen binnen het 30 km/h-gebied of zijn uitgevoerd als woonerf. Binnen deze gebieden zijn beheersmaatregelen getroffen, zoals verkeersdrempels en versmallingen van de rijbaan, om het rijden met een te hoge snelheid te ontmoedigen. De wijze van bestemmen belet deze maatregelen niet.

Voor het langzaam verkeer liggen er aparte fietspaden langs de Bovenheigraaf, de Industrieweg en de Stationsweg.

#### 5.1.5 Groen en buitenspeelruimte

Naar de toekomst toe dient het groene karakter van de wijk zoveel mogelijk gewaarborgd te blijven. Met name de grote groenzones die de wijk doorsnijden, begeleidende bomenrijen langs hoofdontsluitingswegen, de beplanting en het groen rondom het zwembad en het bosrijke woongebied ten westen van de Eekhoornlaan zijn bepalend voor de groenstructuur.

Ten noorden van de Bovenheigraaf is relatief weinig openbaar groen aanwezig en is voornamelijk het privé-groen beeldbepalend.

Door een beperkte ruimte voor het groen in het noordelijke gedeelte zal naar de toekomst toe met name ingespeeld moeten worden op groenaccenten. In het zuidelijk deel zijn met name de grote groenvlakken en de bosachtige sfeer bepalend voor de groenstructuur. Belangrijk hierbij zijn de huidige wegbegeleidende beplanting langs hoofdontsluitingswegen/historische lijnen met een boomstructuur (met name de Bovenheigraaf) en de niet-structuurbepalende bomen in straten, die van belang zijn voor de groene uitstraling van de wijk.

Uit het voorgaande blijkt dat de hoofdwegen door Wezep belangrijke lijnen in de hoofdgroenstructuur vormen en gehandhaafd dan wel versterkt dienen te worden. Karakteristieke beplantingen binnen elke wijk dienen zoveel mogelijk behouden te blijven, om zo de identiteit te waarborgen.

De landelijke sfeer van het gedeelte van de wijk ten noorden van de Bovenheigraaf dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Naast openbaar groen speelt hierbij ook de tuinbeplanting en het zicht op het buitengebied een belangrijke rol. Het beleid is gericht op het zoveel mogelijk behouden van:

- de huidige wegbegeleidende beplanting langs de Bovenheigraaf en het groenaccent bij de aansluiting met de Oranjeboomstraat als entree;
- het groenbeeld met landelijke sfeer in de Oranjeboomlaan en in de van Pallandtlaan door de ligging aan het buitengebied;

Ten zuiden van de Bovenheigraaf zijn de karakteristieke groenzones met een bosachtige sfeer die door de wijk heen lopen, bepalend voor de groenstructuur en dienen gewaarborgd te blijven. Hierbij is een duurzame ontwikkeling van de straatbomen die het groene beeld van de wijk bepalen van belang. Daarbij dient gekeken te worden naar de beschikbare ruimte. Het gebied ten zuiden van de Oude Keizersweg bestaande uit grasbermen en bomen dient zijn karakteristieke uitstraling te behouden.

Het beleid is gericht op het zoveel mogelijk behouden van:

- het bosachtig karakter van de wijk;
- de wijkstructuurbepalende grote groenzones;
- de groene overgang naar het buitengebied bij het tennispark en bij het zwembad.

In het gebied ten westen van de Eekhoornlaan dient het karakteristieke , bosrijke karakter van de wijk, dat zowel in het openbaar gedeelte als op het privéterrein is terug te vinden, dient gewaarborgd te blijven. De smalle openbare bermen zijn bepalend voor het ruimtelijk profiel van de ontsluitingswegen binnen de tortale opzet van de wijk en dienen gehandhaafd te worden als openbaar gebied.

Het beleid is gericht op het zoveel mogelijk behouden van:

- het bosrijk karakter van de wijk (zowel het openbaar als het privébos);
- grasbermen langs de wegen;
- waardevolle bomen in de grasbermen.

Daarnaast zijn in Wezep West kleinere groenplekken aangelegd, die gebruikt worden als speel-, zit- en kijkgroen. Sommige zijn wat groter met een trapveld voor de oudere jeugd en op de kleinere groenplekken in de buurt zijn speelterreintjes voor de jongere kinderen aangelegd, die evenwichtig zijn verdeeld over het plangebied. Om flexibel te zijn in de inrichting van de openbare ruimte zijn in onderhavig plan geen specifieke speelplekken aangegeven.

De belangrijkste groenstructuren zoals hierboven beschreven zijn bestemd als 'Groen'.

## 5.2 *Wijzigen bestemming Oranjeboomlaan 6 - 8*

In 2007 is een aanvraag bouwvergunning ontvangen namens de vereniging van eigenaren voor het splitsen van een woning met praktijkruimte in twee woningen met praktijkruimten aan de Oranjeboomlaan 6 - 8. De aanvraag vloeit voort uit een handhavingszaak en kan worden beschouwd als een verzoek om legalisatie van een bestaande situatie. De gemeente heeft de vergunning geweigerd. Aanvrager heeft eind 2008 bezwaar aangetekend tegen de weigering. Dit bezwaar is behandeld door de bezwaaradviescommissie, welke heeft geconcludeerd dat de gemeente de vergunning terecht heeft geweigerd. Tegen de uitspraak van de bezwaaradviescommissie heeft aanvrager beroep aangetekend. Bij tussenbeslissing heeft de rechtbank Zutphen op 20 juli 2011 geconstateerd dat de gemeente de weigering onvoldoende heeft gemotiveerd. In haar uitspraak van 18 april 2012 heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard.

Nu het genomen besluit tot weigering geen stand heeft gehouden is het van belang om tot een passende bestemming te komen. Legalisatie van de bestaande situatie ligt, gezien de doorlopen procedure, in de rede. Hierover is met eigenaren overleg gevoerd. Door de bestemmingswijziging mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan wordt voorkomen dat een extra planologische procedure moet worden doorlopen.

Gelet op de situering in een woonbuurt is het toekennen van een woonbestemming een reële mogelijkheid. Binnen een woonbestemming is het mogelijk om, ondergeschikt aan de woonfunctie, een kantoorruimte te hebben. Zo kan het bestaande gebruik worden gelegaliseerd. De grootte van het perceel in combinatie met de bebouwing en terreininrichting staan de bestemmingswijziging niet in de weg. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee geschakelde volumes, verbonden door een lager gedeelte. De twee volumes presenteren zich als woningen. Ze zijn geschikt cq. kunnen geschikt worden gemaakt voor zelfstandige bewoning.

Het perceel ligt op een hoek aan de Oranjeboomlaan, nabij de aantakking op de Bovenheigraaf. Vanouds was de Oranjeboomlaan een gedeelte van de Bovenheigraaf. De hoofdrijbaan van de Bovenheigraaf is echter verbreed en omgeleid, zuidelijk van de Oranjeboomlaan. Als gevolg hiervan komt ter plaatse van het perceel een aantal oude en nieuwe lijnen bij elkaar en heeft het perceel een schuine kant aan de westzijde. Aan de westzijde is er een inrit voor één van de woningen, nr. 6. De andere woning, nr. 8, heeft een eigen inrit met parkeerruimte aan de voorzijde. Er is voor elk van de woningen voldoende parkeerruimte op het perceel aanwezig.

De wijziging in een woonbestemming is alleen mogelijk als een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Om dit vast te stellen is milieutechnisch onderzoek uitgevoerd op de thema's die bij wijziging naar een woonbestemming relevant zijn. Inhoudelijke informatie daarover is opgenomen in hoofdstuk 4 (Randvoorwaarden omgeving / milieu).

Uit het bovenstaande en uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Oranjeboomlaan 6 - 8 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De woningen zijn bestemd als Wonen - 2, vrijstaande woningen. Aan een gedeelte van het perceel is de bestemming Tuin toegekend, overeenkomstig de voor dit plan gelden de systematiek van bestemmen, welke in hoofdstuk 6 nader wordt toegelicht.



## Hoofdstuk 6 Beschrijving van het plan

### 6.1 *Het plan*

Met het onderhavige plan wordt in de eerste plaats beoogd een planologische regeling te bieden, welke zo goed mogelijk aansluit bij de ruimtelijke mogelijkheden in de historisch gegroeide situatie. Daarbij is het huidige karakter van vooral het oude dorpsgedeelte hoog gewaardeerd. Dat karakter wordt mede bepaald door de langgerekte groenzone in het midden van het plangebied en de typische dorpsbebouwing welke is gesitueerd langs de Stationsweg, waarlangs mede het dorp is ontstaan. Het vrij staan van de afzonderlijke gebouwen en de steeds verspringende en licht van richting veranderende voorgevelvlakken bepalen het ruimtelijke beeld, terwijl de levendigheid wordt vergroot door het grote aantal functies dat er wordt aangetroffen. Bij het zoeken naar de juiste wijze van bestemmen is er naar gestreefd deze waardevolle kenmerken tot uitdrukking te brengen.

### 6.2 *Toelichting op de plansystematiek*

Het plan heeft grotendeels een conserverend karakter dat met name geldt ten aanzien van het stedenbouwkundige aspect. Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een verbeelding met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd; alleen activiteiten die in het karakter van het dorp passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Hoewel deze kwaliteiten niet voor alle in het plangebied voorkomende gebieden even waardevol zijn, is gekozen voor een uniforme wijze van bestemmen voor het gehele gebied.

#### 6.2.1 Indeling regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

- 1 Bestemmingsomschrijving  
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.
- 2 Bouwregels  
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
- 3 Nadere eisen  
Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
  - a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

- b de milieusituatie:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
  - c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:  
ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het tot stand brengen van een in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
  - d de sociale veiligheid:  
uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;
  - e de verkeersveiligheid:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;
  - f de woonsituatie:  
ten aanzien van de woonsituatie dient rekening te worden gehouden met het in stand houden en/of het garanderen van een goede woonsituatie zoals de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte en het uitzicht.
- 4 Afwijken van de bouwregels  
In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.
- Van geval tot geval zal een afweging moeten worden gemaakt. Het afwijken van de basisregels is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarbij bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.
- Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan, gelden specifieke procedureregels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- 5 Specifieke gebruiksregels  
In principe moeten de gronden en de gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.
- 6 Afwijken van de gebruiksregels  
Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.  
Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

## 6.2.2 Bestemmingen

### Agrarisch

Een klein deel van de gronden binnen het plangebied had van oudsher een agrarische functie met beperkte bebouwing. Deze gronden die veelal in eigendom zijn van particulieren behouden deze bestemming.

Bij de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van gronden voor het telen van gewassen (waaronder akkerbouw, boomteelt, sierteelt en/of tuinbouw), waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet waarvan is aangetoond dat zij schadelijk zijn voor de volksgezondheid, binnen een afstand van 50,00 meter ten opzichte van aansluitende gevoelige functies die zowel binnen als buiten het plangebied kunnen liggen, strijdig is met de bestemming.

Het college kan bij omgevingsvergunningen afwijken van de bouwregels om onder voorwaarden zowel het bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren, als het plaatsen van lichtmasten bij een paardenbak toe te staan.

### Bedrijf – 1 tot en met Bedrijf - 3

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de bedrijven die verspreid in het plangebied zijn gelegen, zijn geregeld binnen de bestemming 'Bedrijf'. Deze bedrijven liggen in een omgeving die overwegend gekenmerkt wordt door woonbebouwing.

De bedrijfsbebouwing, inclusief de eventuele bedrijfswoning, zijn in een bouwvlak opgenomen. Uitbreidingen en wijzigingen ten behoeve van deze bedrijven zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Toegelaten zijn de bestaande bedrijven en de bedrijven vermeld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage is opgenomen achter de regels. Vanwege de ligging van deze percelen in de woonomgeving worden bestaande bedrijven toegelaten en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

### Bos – 1 en Bos - 2

De bestemming 'Bos - 1' is hoofdzakelijk bestemd voor bos en groenvoorzieningen. Binnen dit gebied zijn verder geen gebouwen toegestaan.

Dit ligt echter anders voor de bestemming 'Bos - 2'. Door de omvang van de beboste percelen en de in verhouding daarmee geringe bebouwde oppervlakte, ontstaat het beeld van verspreid in het bos gelegen bebouwing. Dit beeld wordt versterkt door de in het algemeen grote onderlinge afstanden tussen de hoofdgebouwen. Eén van de doelstellingen voor dit gebied is het behoud van die bosachtige karakteristiek. Om die reden heeft het achtererf behorend bij deze woningen de bestemming 'Bos - 2' gekregen.

In samenhang met de op één bouwperceel aangrenzende bestemming 'Wonen', mogen binnen de bestemming 'Bos - 2' bij de meeste woningen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Wel geldt de beperking dat de maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte van het bouwperceel binnen de bestemming 'Bos - 2' tezamen met de aangrenzende bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2' 50% mag bedragen.

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

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

ging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale beheer en/of tot het normale onderhoud, is geen omgevingsvergunning vereist.

#### Detailhandel – 1 t/m Detailhandel - 3

De onder de bestemmingen 'Detailhandel' vallen de detailhandelsbedrijven die verspreid gelegen zijn langs de Engelandsweg en de Stationsweg, hebben alle een bouwvlak gekregen afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa. In het algemeen is een bedrijfswoning toegestaan, behoudens waar met een functieaanduiding op de verbeelding is aangegeven dat er geen bedrijfswoning is toegestaan. Tevens is er een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, waarbij het bouwvlak in het algemeen volledig kan worden bebouwd.

#### Dienstverlening

Een zonnecentrum op de hoek van de Oranjeboomlaan en de Stationsweg is onder de bestemming 'Dienstverlening' geregeld. Er is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

#### Gemengd 1 t/m 3

Het bedrijfspand met een detailhandelsvoorziening en een maatschappelijke functie aan de Bovenheigraaf, het installatiebedrijf en een detailhandelsvoorziening aan de Stationsweg en het tuincentrum aan de Industrieweg zijn onder de bestemming 'Gemengd' geregeld. Er is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd.

#### Groen

Overeenkomstig de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende elementen zoals beschreven in paragraaf 2.4.9 bestemd tot 'Groen'. Tevens zijn mogelijke infiltratievoorzieningen (wadi's) in deze bestemming opgenomen. Het plaatsen van speeltoestellen is in zijn algemeenheid toegelaten. Binnen de bestemmingsomschrijving zijn tevens hondenuitlaatplekken opgenomen. Hoewel dit geldt binnen de gehele bestemming 'Groen', zullen deze plekken nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan dat in overleg met de bewoners zal worden opgesteld.

#### Horeca

Het partycentrum aan de Stationsweg is onder de bestemming 'Horeca' geregeld. Voor de vestiging is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd. Bij het bedrijf aan de is tevens een bedrijfswoning toegestaan.

#### Kantoor

Het advocatenkantoor aan de Komijnakker, het gebouw op de hoek van Stationsweg en Bovenheigraaf en het kantoorverzamelgebouw op de hoek van de Oude Keizersweg en de Stationsweg vallen onder de bestemming 'Kantoor'. Voor de vestigingen is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd. Alleen bij het advocatenkantoor aan de Komijnakker is een bedrijfswoning aanwezig. Dit is door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven.

#### Maatschappelijk – 1 tot en met Maatschappelijk - 4

In paragraaf 2.4.6 is een overzicht gegeven van de aard van deze activiteiten. In algemene termen gesteld kunnen gebouwen met deze bestemming benut worden voor educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen en uitvaart, sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve

van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Deze flexibele regeling heeft in het verleden zijn nut bewezen. De regeling maakt bijvoorbeeld op simpele wijze hergebruik mogelijk van vrijkomende gebouwen voor één van de bovenvermelde voorzieningen.

Voor deze voorzieningen zijn een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen.

### Recreatie

De volkstuinten die gelegen zijn op een terrein achter de woningen aan de Stationsweg en de woningen aan de Vlasakker en de Boekweitakker vallen onder de bestemming 'Recreatie'. Voor het terrein is per kavel een bebouwingsmogelijkheid opgenomen van 8 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

### Sport – 1 t/m Sport - 3

De tennisvelden en het verenigingsgebouw met de entree aan de Heikamp, het zwembad met ligweide aan de Oude Keizersweg en de sporthal aan de Heikamp vallen onder de bestemmingen 'Sport'. Er zijn bouwvlakken met een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa.

Met een functieaanduiding is de skatebaan binnen de bestemming 'Sport – 2' geregeld.

### Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens ondergeschikte bouwdelen waaronder erkers, hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare weg. Ook kan aan de zijkant van de gebouwen deze bestemming gelegen zijn om een bepaalde openheid te behouden.

De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m<sup>2</sup> en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter mag zijn.

Onder voorwaarden kan het college bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat er overkappingen worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, met een oppervlakte van niet meer dan 15 m<sup>2</sup>.

### Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied die zowel gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, als op de ontsluiting van het omliggende gebied, vallen onder deze bestemming. De inrichting zal in de eerste plaats gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid van het langzame verkeer, waaronder het voetgangersverkeer.

Ook de parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen. De garageboxen zijn door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven en met een maximale bouwhoogte in de regels opgenomen.

### Wonen - 1 tot en met Wonen - 8

#### ▪ Woningen

De bouwregeling van deze bestemming omvat een aantal regels dat ten doel heeft om het bestaande stedenbouwkundige beeld te bewaren, zonder dat dit leidt tot verstarring.

De woonfunctie binnen het plangebied blijft gehandhaafd. Alle bestaande woningen

zijn als zodanig bestemd. De situering van hoofdgebouwen (de woningen) is aangegeleid met behulp van bouwvlakken. Voor de bouwvlakdiepte is bij de halfvrijstaande woningen en bij de rijenwoningen in de meeste situaties een maat van twaalf meter aangehouden, zodat over het algemeen de meeste woningen nog naar achteren kunnen uitbreiden.

Voor de meeste vrijstaande woningen op grotere kavels is een bouwvlakdiepte van vijftien meter opgenomen. In enkele gevallen is de afstand tussen de achtergevels echter zo beperkt, dat er uit stedenbouwkundig oogpunt geen uitbreiding toelaatbaar wordt geacht en is er dus geen uitbreidingsmogelijkheid aangegeven.

Voor de verschillende woningtypen zijn door middel van de volgende bestemmingen passende minima en maxima voor de goothoogte en een maximale bouwhoogte aangegeven:

Wonen - 1	vrijstaande woningen met een lage goothoogte;
Wonen - 2	vrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 3	halfvrijstaande woningen met een lage goothoogte;
Wonen - 4	halfvrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 5	rijenwoningen met een lage goothoogte;
Wonen - 6	rijenwoningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 7	woongebouwen met een hoge goothoogte;
Wonen - 8	woonwagens.

Voor de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 3' en 'Wonen - 5' geldt een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter.

Voor de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Wonen - 4' en 'Wonen - 6' en geldt een goothoogte van maximaal 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter.

Voor de bestemming 'Wonen - 7' geldt een goothoogte van maximaal 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter, voor de bestemming 'Wonen - 8' geldt een goothoogte van maximaal 3,00 meter en een maximale bouwhoogte van 4,50 meter.

#### ▪ Bijgebouwen

Bij de meeste woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met de beperking dat de maximale gezamenlijk bebouwde oppervlakte van het bouwperceel 50% bedraagt bij de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', 60% bedraagt bij de bestemmingen 'Wonen - 3' en 'Wonen - 4' en 70% bedraagt bij de bestemmingen 'Wonen - 5' tot en met 'Wonen - 7'. Bij 'Wonen - 8' bedraagt de maximale oppervlakte 30 m<sup>2</sup>.

Uitgangspunt is dus dat bij een woning maximaal 100 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Indien bij een woning meer aanwezig is, dan is bij vervanging de oppervlakte aan bijgebouwen die legaal aanwezig is het maximum, met dien verstande dat dit niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. Is er meer dan 200 m<sup>2</sup> aanwezig dan kan het college bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor eventuele nieuwbouw en vervanging van bestaande bijgebouwen (saneringsregeling).

Deze regeling is onderverdeeld in een (legale) gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen van minder dan 500 m<sup>2</sup> en van meer dan 500 m<sup>2</sup>. De regeling gaat uit van het behouden van minimaal 200 m<sup>2</sup>. Bij minder dan 500 m<sup>2</sup> mag bovendien 50% van de te vervangen bijgebouwen worden teruggebouwd, met een maximum van 150 m<sup>2</sup>. Dit betekent dus dat na

sanering maximaal 350 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig mag zijn.

Bij meer dan 500 m<sup>2</sup> mogen bij vervanging de oppervlaktes van de voorgaande regelingen, 200 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup> worden behouden en bovendien 20% van de aanwezige (legale) oppervlakte aan aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven 500 m<sup>2</sup>.

Bij de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' mogen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts aan één zijde van de woning op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, aan de andere zijgevel dient een afstand te worden vrijgehouden van ten minste 3,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens, over de volledige diepte van het bouwperceel.

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter en dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- Nevenfuncties van woningen

Een ieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of van een aan-huis-verbonden bedrijf. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet hoeven te voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Het college is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels en onder voorwaarden bij vrijstaande woningen met de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' een bed en breakfast voorziening aan te brengen of een paardenbak aan te leggen.

#### Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Omdat alle gronden binnen het onderhavige plangebied een lage tot een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, hebben zij de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen, om te voorkomen dat men bij bodemversturende activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft archeologische waarden. Daarom is het bodemarchief beschermd door deze (dubbel)bestemming waarbij voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

#### Dubbelbestemming Waarde - Natuur

Onder de (dubbel)bestemming 'Waarde - Natuur' is het enige en unieke stuifduingebiedje binnen het boscomplex aan de Eekhoornlaan opgenomen.

Voor deze bestemming is tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen die geldt voor werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming. Dit betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning door het college is verleend. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale beheer en/of tot het normale onderhoud, is geen omgevingsvergunning vereist.

### 6.2.3 Gebiedsaanduidingen

#### Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ten zuiden van de Keizersweg valt binnen de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterproductielocatie W.G. Boele, dat is afgestemd op het gebied waar de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning bijzondere bescherming behoeft en is eveneens in de Provinciale Milieuverordening opgenomen als grondwaterbeschermingsgebied.

#### Veiligheidszone – lpg

Rondom het LPG-station aan de Stationsweg zijn twee veiligheidszones aangegeven. Vanaf de opslagtank geldt een afstand van 25,00 meter en vanaf het vulpunt geldt een afstand van 35,00 meter. Deze zones hebben in de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' als oogmerk het weren van milieugevoelige functies.

#### Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Een bestemmingsplan bevat dus niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

Per 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod opgeheven. De opheffing van dit verbod heeft tot gevolg gehad dat de gemeenten tot taak hebben gekregen om de verschillende vormen van prostitutie in het kader van de ruimtelijke ordening te reguleren.

De wijk Wezep West is grotendeels bestemd voor 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op de bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegelaten. In de begrippen van de regels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep' en/of 'aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit', om iedere twijfel hieromtrent te voorkomen.

De vestiging van seksinrichtingen is evenmin wenselijk binnen de overige bestemmingen in dit plangebied, omdat deze bestemmingen zich bevinden in of in de directe nabijheid van woongebieden. Zekerheidshalve is hiertoe in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

Het betreft een grotendeels flexibel plan, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen worden gestimuleerd. Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kan het college binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en/of van de specifieke gebruiksregels.

### 6.2.4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.



In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

#### 6.2.5 Relatie met de Bouwverordening

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

Sinds 1 januari 2003 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Hierin is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

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

### 6.3 Handhaving

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

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

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

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

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan

### 7.1 *Economische uitvoerbaarheid*

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden.

Voor zover er sprake is van functieveranderingen, zullen de daarmee gepaard gaande kosten gedragen worden door initiatiefnemers. In voorkomende gevallen wordt met initiatiefnemers voorafgaand aan de raadsbehandeling van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal.

Behoudens eventuele reconstructies van woonstraten in de toekomst, zijn er voor het overige geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan opgenomen.

### 7.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Middels dit bestemmingsplan wordt de grotendeels bestaande situatie in Wezep West omschreven en vastgelegd. Hierbij wordt gestreefd om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren.

In 2004 is het dorpsgericht werken gestart met de naam 'Dorpen in Beeld'. De belangrijkste doelen zijn hierbij:

- verbetering van de communicatie per dorp of wijk tussen bestuur en burgers over de taakuitvoering in hun directe woonomgeving;
- vergroting van de betrokkenheid van de inwoners bij de inrichting en het beheer van de eigen woonomgeving;
- vergroting van de duidelijkheid (transparantie) van het gemeentelijk beleid rond inrichting, beheer en ontwikkeling van de woonomgeving;
- vergroting van de klantgerichte houding van de medewerkers.

Om deze doelen te bereiken zijn in 2005 drie dorpscontactambtenaren benoemd, die fungeren als aanspreekpunt voor de dorpen of wijken, waaronder de wijk Wezep Centrum West.

De inwoners van de gemeente hebben behoefte aan meer en tijdige informatie over gemeentelijke plannen voor inrichting, onderhoud en beheer van hun dorp of wijk. De dorpscontactambtenaar heeft als belangrijkste taak om de contacten daarover tussen de inwoners en de gemeente te verbeteren, waarbij het doel is dat de afstand tussen de inwoners en de gemeente wordt verkleind. De dorpscontactambtenaar fungeert als een soort verbindingsschakel en ziet erop toe dat de gemeente haar afspraken nakomt.

Het college stelt jaarlijks een dorpsplan op en komt naar de dorpen toe om dat plan aan de inwoners toe te lichten. In februari 2011 heeft het laatste dorpsgesprek met de wijk Wezep Centrum West plaatsgevonden.

Het is de bedoeling om de komende jaren het dorpsgericht werken verder te verbreden. Namens de gemeente probeert de dorpscontactambtenaar stap voor stap de wederzijdse communicatie en betrokkenheid verder te verbeteren en uit te bouwen.

Hierbij wordt gestreefd naar een grotere participatie van de inwoners bij het versterken van de leefbaarheid van hun woon- en leefomgeving. Inwoners worden daarbij aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid, op een actief burgerschap en waar mogelijk op zelfwerkzaamheid. De gemeente zal zich inzetten voor het realiseren van verbindingen tussen inwoners en instellingen en op voldoende mogelijkheden voor ontmoeting van elkaar.

Met inachtneming van al genomen besluiten wordt een gemeentelijke toekomstvisie opgesteld, die uitgewerkt wordt in ondermeer een ruimtelijke structuurvisie. Dit zal gebeuren in een interactief proces met inwoners en maatschappelijke instellingen om hun betrokkenheid zo groot mogelijk te laten zijn. Na besluitvorming over de toekomstvisie zal deze in deelvisies worden uitgewerkt.

Afhankelijk van de wens van de inwoners kunnen zij zelf werken aan een dorpsvisie. Hierbij gaat het om plannen die door bewoners zelf worden opgesteld en waarbij het hele dorp wordt betrokken. Omdat de dorpsvisie van bewoners vaak concreter is dan de toekomstvisie wordt deze meegenomen in de toekomstvisie van de gemeente.

Er zal sprake moeten zijn van een interactief proces en een leidende rol van de dorps- en wijkbewoners. De totstandkoming daarvan is dus geheel afhankelijk van de wens en de inbreng vanuit de dorpsbewoners zelf. De gemeente moet van tevoren duidelijk de globale kaders aangeven en zal dit proces van onderop bevorderen. Het streven blijft om te werken met wijk- en dorpsbudgetten. Daarbij worden in overleg met de wijken en dorpen afspraken gemaakt over de besteding van de middelen als het gaat om bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

## Hoofdstuk 8 Inspraak, overleg en zienswijzen

### 8.1 *Inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Wezep West 2011'*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep West 2011' heeft vanaf woensdag 16 november 2011 tot en met dinsdag 27 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak. Bovendien is er op 15 december 2011 een informatie/inloopavond gehouden in het dorps huis te Wezep.

Gedurende bovenvermelde termijn heeft een ieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Wezep West 2011' kunnen indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek.

Er zijn acht inspraakreacties binnengekomen die zijn ingediend vanaf de volgende adressen:

1. Voorzitter tennisvereniging WTC, Zuiderzeestraatweg 646, 8094 AT Hattemerbroek (nr. 90687).
2. Boekweitakker 13, 8091 MS Wezep (nr. 91014).
3. Oude Keizersweg 12, 8091 BR Wezep (nr. 91340).
4. Stationsweg 9, 8091 AA Wezep (nr. 92331).
5. Hellemooy Bemiddeling & Consultancy, Ockerssestraat 2, 4301 MC Zierikzee, betreffende het perceel Stationsweg 51, 8091 AB Wezep (nr. 92447).
6. Puttensteinsveldweg 15, 8091 BS Wezep (nr. 92712).
7. Voorzitter tennisvereniging WTC, Zuiderzeestraatweg 646, 8094 AT Hattemerbroek (nr. 92755).
8. Landhuisweg 16, 8091 BE Wezep (nr. 92859).

De reacties zijn in de 'Commentaarnota Inspraakreacties Wezep West 2011' in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente. Gelet op artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de indieners zoveel mogelijk geanonimiseerd. De commentaarnota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

### 8.2 *Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening*

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep West 2011' in 2011 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland;
- VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem;
- Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen aan de orde zijn. Van het rijk en waterschap is niets ontvangen.

### *8.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep West 2011' heeft vanaf woensdag 6 februari 2013 tot en met dinsdag 19 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

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

Binnen de gestelde termijn heeft de gemeente twee zienswijzen ontvangen. Gelet op artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de indieners zoveel mogelijk geanonimiseerd.

1. zienswijze nr. 121949 is ingediend door Hellemooy Bemiddeling en Consultancy namens de bewoners van het adres Stationsweg 51 te Wezep;
2. zienswijze nr. 121977 is ingediend door DAS Rechtsbijstand namens de bewoners van het adres Brinkstraat 1 te Wezep.

In de 'Commentaarnota op zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan Wezep West 2011' zijn de zienswijzen samengevat met daarbij de reactie van de gemeente. De commentaarnota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.