



GEMEENTE OLDEBROEK

Bestemmingsplan WEZEP, DE ZEUVEN HEUVELS

Opdrachtgever : BBG Projecten B.V.
Opdrachtnummer : 99.296
ID nr. : NL.IMRO.0269.WZ114-VG01
Datum : november 2016
Versie : v8
Auteurs : *maatschap* voor Ruimtelijke Ordening BV.
Vastgesteld d.d. : 10 november 2016

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	13
3	BELEIDSKADER	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	24
3.3	REGIONAAL BELEID	28
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	35
4.1	INLEIDING.....	35
4.2	BODEM	35
4.3	EXPLOSIEVENONDERZOEK	38
4.4	GELUID	39
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	46
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	50
4.7	LUCHTKWALITEIT	54
4.8	WATER	56
4.9	ECOLOGIE	63
4.10	ARCHEOLOGIE	66
4.11	CULTUURHISTORIE	68
4.12	VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING	69
4.13	DUURZAAMHEID	70
5	JURIDISCHE PLANOPZET	71
5.1	INLEIDING.....	71
5.2	HET BESTEMMINGSPLAN	71
5.3	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	72
5.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	73
6	MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID	78
6.1	VARIANTENSTUDIE EN OVERLEG	78
6.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	79
6.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	81
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	82
7.1	KOSTENVERHAAL EN GRONDEXPLOITATIE	82
7.2	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	82

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek puinverharding bedrijfsterrein Zeuven Heuvels te Wezep (Mateboer Milieutechniek B.V., , 2 oktober 2007);
2. Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Zeuven Heuvels 15/15a te Wezep (Boluwa Eco Systems BV Milieu advies en onderzoeksbureau 7 oktober 2013);
3. Nader bodemonderzoek op een locatie aan de Zeuven Heuvels 15/15a te Wezep, gemeente Oldebroek (Boluwa Eco Systems BV Milieu advies en onderzoeksbureau, 6 november 2013);
4. Zeuven Heuvels te Wezep - Geluidonderzoek naar railverkeerslawaai t.b.v. bestemmingsplanwijziging voor woningen gemeente Oldebroek (Omgevingsdienst Noord-Veluwe, 11 november 2015 - versie 6);
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bestemmingsplan Zeuven Heuvels, Team Ruimte en Concern van de eenheid Ruimte en Ontwikkeling van de gemeente Oldebroek, 26 november 2015.
6. Akoestisch onderzoek Schietvereniging Wezep, Zeuven Heuvels 18 te Wezep, Omgevingsdienst Noord-Veluwe, 6 maart 2015;
7. Akoestisch onderzoek Muziekvereniging Wezep, Zeuven Heuvels 20 te Wezep, Omgevingsdienst Noord-Veluwe, 2 maart 2015;
8. Externe veiligheid woningbouw De Zeuven Heuvels te Wezep- Technische rapportage, AVIV, 10 november 2015;
9. Voortoets Zeuven Heuvels Oldebroek in het kader van de natuurwetgeving (RA15437-01), Regelink Ecologie & Landschap, december 2015;
10. Notitie Update quickscan Zeuven Heuvels in het kader van de flora- en faunawet (NO15400-00), Regelink Ecologie & Landschap, 20 november 2015.
11. Vleermuisonderzoek Zeuven Heuvels Wezep, in het kader van de flora- en faunawet (RA14373-01), Regelink Ecologie & Landschap, 11 november 2015;
12. Explosieven onderzoek, ECG, november 2015.
13. Advies ontwerp bestemmingsplan Wezep, de Zeuven Heuvels, Veiligheidsregio Noord- en Oost-Nederland, 11 januari 2016, 15-27297/16-040827;
14. Matrix vormvrije mer-beoordeling;
15. Zienswijzennota bestemmingsplan Wezep, de Zeuven Heuvels.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het verouderde bedrijventerrein Zeuven Heuvels ligt aan de zuidzijde van Wezep, grenst aan het CVN (Centraal Veluws Natuurmassief) en de spoorlijn Zwolle - Amersfoort. Het terrein is ontsloten vanaf de Stationsweg en ligt op korte afstand van het station Wezep. Het terrein ligt in het grondwaterbeschermingsgebied en grenst direct aan het waterwingebied 'Boele'.

Zeuven Heuvels is een oud bedrijventerrein zonder uitstraling. Het is onvoldoende aangepast aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is de bereikbaarheid van het terrein ver onder de maat. Er ligt één ontsluitingsweg met een profielbreedte van 3,5 meter. De riolering ter plekke moet nodig aangepakt worden. Het terrein kenmerkt zich door gemengde, kleinschalige bedrijvigheid. Het totale gebied is ca. 3,2 ha groot waarvan ca. 2,1 ha bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein heeft 5 eigenaren en vele malen meer gebruikers omdat een aantal gebouwen in units wordt verhuurd. De bodem onder de gebouwen is vervuild, de exacte omvang daarvan is nog onbekend. Op dit moment is bekend dat er een niet in gebruik zijnde ondergrondse opslagtank onder de bebouwing aanwezig is, dat er sprake is van teerhoudend asfalt in de verharding, dat op enkele plaatsen asbest in de puinverharding is aangetroffen en dat er enkele PAK vervuilingen in de bovengrond aanwezig zijn. Daarnaast wordt het hemelwater op de bedrijfspercelen ter plaatse via diepe putten geïnfiltreerd zonder bodempassage, hetgeen een groot risico voor een veilige drinkwaterwinning is.

Verder staan er 6 woningen, 2 verenigingsgebouwen en een café restaurant, Gasterij de Zeuven Heuvels. Het café restaurant, gelegen bij de entree van het gebied Zeuven Heuvels, is gerenoveerd en dit jaar weer geopend nadat het acht jaar gesloten is geweest en verpauperd was. Dit heeft de entree van het gebied het afgelopen jaar een positieve impuls gegeven.

In 2013 is onderzocht wat ruimtelijk, financieel en maatschappelijk de meest haalbare oplossing was voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Zeuven Heuvels. De eerste optie was 'Terug naar de natuur', de tweede optie betrof 'niets doen' en de derde optie was woningbouw met ruimte voor toeristisch recreatieve functies. De mogelijkheid om te herontwikkelen tot een woongebied bood in 2013 financieel, ruimtelijk en maatschappelijk de meeste kansen. Met name de prachtige locatie naast de bossen, de heide en direct bij het station Wezep maken het als woongebied uniek.

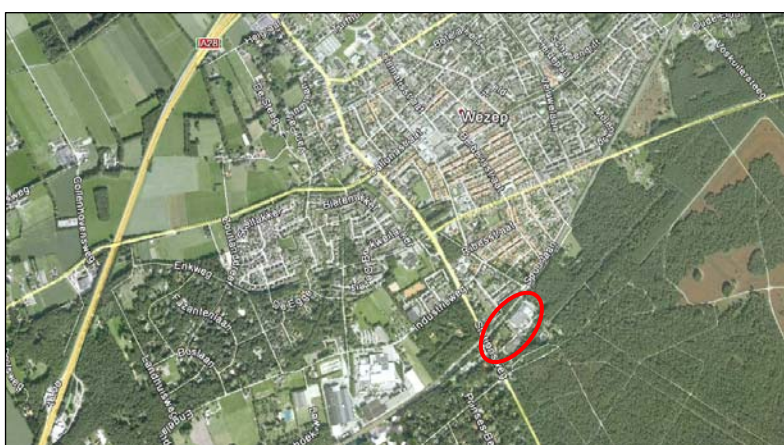
Met eigenaren, gebruikers en omwonenden is vervolgens gezamenlijk gewerkt aan verschillende stedenbouwkundige schetsen met woningbouw als uitgangspunt. Ook Vitens, NS, Prorail en de provincie zijn bij de planvorming betrokken.

Met name Vitens en de provincie onderschrijven het belang van het weghalen van de verouderde bedrijvigheid die, zo dichtbij het waterwingebied, een groot risico vormt voor een veilige drinkwaterwinning (zie gebiedsdossier Boele). Met het slopen en saneren van het bedrijventerrein en van deze locatie een woongebied maken is er sprake van een positieve bijdrage aan veilige drinkwaterwinning.

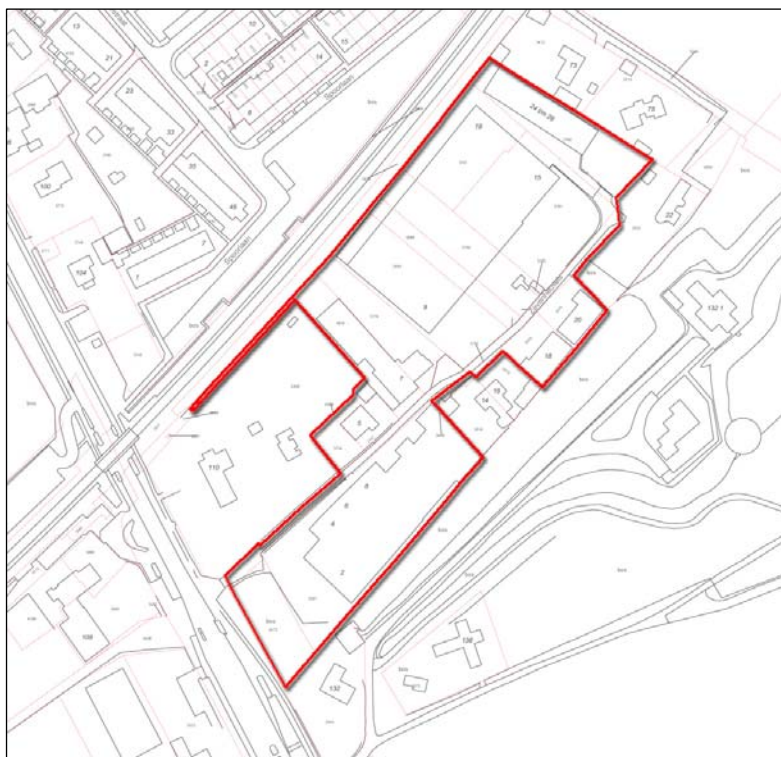
Met Vitens is overeenstemming bereikt om een wandelpad over / langs het waterwingebied aan te leggen waardoor de Zeuven heuvels met de Wezepsche heide wordt verbonden. Dit is een toeristisch – recreatieve meerwaarde voor Wezep, het station en het vernieuwde café restaurant.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt even ten zuiden van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle nabij station Wezep. Het wordt aan de westkant begrensd door de Stationsweg en het perceel van café-restaurant De Zeuven Heuvels, aan de oostkant door villabebouwing aan de Ruitersveldweg en aan de zuidzijde door de drinkwaterproductielocatie Boele van Vitens.



Globale ligging plangebied op de luchtfoto (bron: Google Earth)



Ligging en begrenzing plangebied op de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale kaart (LKI)

1.3 Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt op dit moment nog deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' dat op 15 december 2009 door de Raad van de gemeente Oldebroek werd vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van bedrijventerrein Zeuven Heuvels grotendeels een natuurbestemming gekregen en zijn de huidige bedrijfsgebouwen en verenigingsgebouwen onder het overgangsrecht gebracht. Onder de werking van het overgangsrecht kunnen de bestaande bedrijven en verenigingen worden voortgezet, maar zodra de verplaatsing van deze bedrijven is gerealiseerd (of de bedrijvigheid ter plaatse anderszins wordt beëindigd), kan geen aanspraak meer worden gemaakt op het overgangsrecht. Overigens voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een maatschappelijke bestemming voor de bestaande verenigingsgebouwen.



*Uitsnede digitale verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', in relatie tot het plangebied (in rood)
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

De bestaande woning Zeuven Heuvels 5 heeft in het geldende bestemmingsplan een horecabestemming als bedrijfswoning. De rand langs het spoor waar het geluidscherm moet komen heeft de bestemming 'Horeca'. Het hele gebied heeft een dubbelbestemming voor archeologische waarden en is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Het geldende bestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De beoogde herontwikkeling met woningen past niet in dit geldende bestemmingsplan. Daarvoor is de onderhavige gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' nodig.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een analoge/digitale verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 is de inleiding van deze toelichting beschreven. Hierin worden de aanleiding van het plan, de voorgeschiedenis, de begrenzing van het plangebied en het geldende bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. De belangrijkste beleidsstukken van het Rijk, provincie, regio en gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu komen aan bod.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

Hoofdstuk 5 staat in het teken van de juridische aspecten van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding en de regels die bij het bestemmingsplan horen.

In hoofdstuk 6 is de maatschappelijke verantwoording van het plan beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 7 kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en de toekomstige situatie van het kleinschalige bedrijventerrein de Zeuven Heuvels.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijk

Het bedrijventerrein Zeuven Heuvels is een verouderd, kleinschalig, gemengd bedrijventerrein met een smalle ontsluitingsweg. Het ligt aan de Stationsweg even ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Zwolle, nabij het station Wezep.

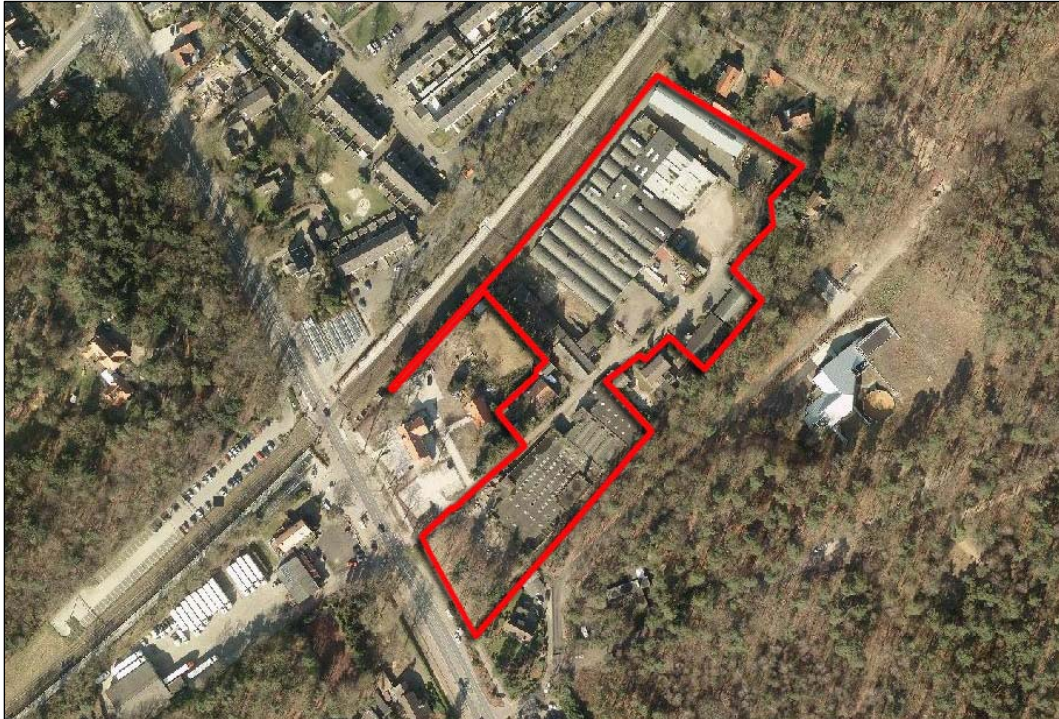


Ligging en begrenzing op een topografische kaart

Ten zuiden van de spoorlijn en ten oosten van de Stationsweg gaat het stedelijke gebied van Wezep hier over in de natuur van het Centraal Veluws Natuurgebied.

Tussen het natuurgebied en het bedrijventerrein is aan de zuidoost-zijde nog wel de drinkwaterproductielocatie Boele van Vitens aanwezig. Aan de noordoost-zijde zijn nog de bestaande woningen langs de Ruitersveldweg aanwezig.

Behalve het bedrijventerrein is in dit gebied aan de Stationsweg, het café-restaurant De Zeuven Heuvels aanwezig dat onlangs is gerestaureerd en verbouwd. Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de Stationsweg. Aan de overzijde van de Stationsweg zijn het station Wezep, een transportbedrijf en villa's in het bos gelegen.



Ligging en begrenzing op de luchtfoto

Landschappelijk is er een harde overgang tussen het natuurgebied en het bedrijventerrein, de spoorlijn en overige bebouwing van Wezep. Het bosgebied houdt hier abrupt op en gaat over in de stedelijke bebouwing van het bedrijventerrein, met aangrenzende woningen, horeca en drinkwaterproductielocatie. Het bedrijventerrein is nagenoeg geheel verhard en bebouwd.

Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein op de Stationsweg heeft onlangs een herinrichting plaatsgevonden. Er is een nieuwe in- en uitrit aangelegd en er is een linksafstrook (voorsorteerstrook) op de Stationsweg aangelegd.

Naast de ontsluiting van het bedrijventerrein aan de Stationsweg is café-restaurant De Zeuven Heuvels gesitueerd. Het café-restaurant is onlangs grondig gerenoveerd en verbouwd. Daarbij zijn ook de toegang en de parkeervoorzieningen aangepakt.

Vanaf de Stationsweg loopt een smalle ontsluitingsweg evenwijdig aan het spoor het gebied in, langs de Woningen Zeuven Heuvels 5 aan de noordzijde van de weg en de woningen Zeuven Heuvels 14 en 16 aan de zuidzijde, richting de bedrijven.



Foto: bedrijvigheid en woningen aan de ontsluitingsweg Zeuven Heuvels (oktober 2015).

Voor het perceel van de woning Zeuven Heuvels 22 buigt de ontsluitingsweg richting het spoor. Alle bedrijven op het terrein, de woningen Zeuven Heuvels 5, 14, 16 en 22, en de verenigingsgebouwen ontsluiten op deze weg.



Bestaande woning Zeuven Heuvels 22.

Het bedrijventerrein is nagenoeg geheel verhard en bebouwd. Delen van het terrein zijn voor opslag en stalling in gebruik. Op het terrein staan de nodige hekwerken.

De bedrijfsgebouwen op het terrein hebben een bouwhoogte van circa 5 meter. De meeste woningen zijn gebouwd in 2 bouwlagen met een kap, maar Zeuven Heuvels 5 heeft 1 bouwlaag met kap. De verenigingsgebouwen hebben een bouwhoogte van circa 4 meter. Het café-restaurant is gebouwd in 2 bouwlagen met een kap.



Foto's: Bedrijfsgebouwen en opslag/stalling (oktober 2015).

2.1.2 Functioneel

Het plangebied van dit bestemmingsplan is circa 2 hectare. Daarvan is ca. 1,5 hectare in gebruik als bedrijventerrein, met 5 verschillende eigenaren en meer gebruikers. Op het terrein zijn de volgende bedrijven aanwezig:

- Metriek meubels.
- Motman Metaal.
- Kalf Machines.
- Opmaat Producties.
- Ismail Agenturen.
- Istilas Import.
- Thijsstoel (witgoed).
- Waroeng.nl.
- Zielhuis Klusservice.



Foto: bedrijvenbord bij de toegang.

In het plangebied is 1 woning aanwezig (Zeuvan Heuvels 5), maar grenzend aan het plangebied zijn nog vijf andere woningen aanwezig:

- Zeuvan Heuvels 14, 16 en 22.
- Ruitersveldweg 73 en 75.
- Stationsweg 132 en 136.

Daarnaast zijn in het plangebied twee verenigingsgebouwen aanwezig. Eén van de Schietsportvereniging Wezep en één van de muziekvereniging van de Van Limburg Stirum Korpsen. Verder staat aan de Stationsweg nog de horecafunctie van het café-restaurant 'De Zeuvan Heuvels'. Tot slot grenst het plangebied aan de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. In bijgaande figuur zijn de verschillende functies in beeld gebracht.

Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige bedrijfspand Jonkers, dat in 2012 is aangekocht door de gemeente, vooruitlopend op de planontwikkeling is gesloopt. Deze gronden liggen thans braak.



Figuur: Bestaande functies (bron: Variantenstudie gemeente Oldebroek)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Plangebied

In hoofdstuk 1 is de begrenzing van het plangebied al beschreven. Alleen het gebied waar de woningbouwontwikkelingen zijn voorzien en het gebied waar de geldende bestemmingen wijziging behoeven, zijn in het bestemmingsplan meegenomen.

Zo hebben de woningen Zeuven Heuvels 14, 16 en 22 en Ruitersveldweg 73 en 75 in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming en zijn er op deze percelen geen ontwikkelingen of bestemmingswijzigingen voorzien. De woning Zeuven Heuvels 5 heeft in het geldende bestemming echter nog een horecabestemming en een bestemmingsregeling als bedrijfswoning. De relatie met het horecabedrijf is niet meer aanwezig, zodat een bestemmingswijziging nodig is om de bestaande situatie te bestemmen.

De verenigingsgebouwen zijn in het geldende bestemmingsplan weg-bestemd, maar nu het bedrijventerrein wordt herontwikkeld voor woningbouw kunnen de verenigingsgebouwen worden ingepast. Daartoe zijn ze in dit bestemmingsplan met een maatschappelijke bestemming meegenomen.

De spoorlijn Amersfoort-Zwolle is niet in het bestemmingsplan meegenomen. Maar ten behoeve van de woningbouw is een nieuw geluidscherm tegen het spoorweglawaai nodig. Dit scherm is evenwijdig lang het spoor en achter langs de percelen Ruitersveldweg 73 en 75 voorzien, deels op de voor

woningbouw aangewezen gronden en deels op de gronden van het café-restaurant De Zeuven Heuvels. Daartoe is een smalle strook grond evenwijdig aan de spoorlijn en gesitueerd op het horecaperceel, meegenomen in dit bestemmingsplan.

2.2.2 Stedenbouwkundige Uitgangspunten

De beoogde herontwikkeling met woningbouw zal waarschijnlijk gefaseerd worden uitgevoerd. Dat betekent dat de herontwikkeling langere tijd in beslag zal nemen en de situatie op de woningmarkt in deze periode kan veranderen.

Om zo nodig op een dergelijke gewijzigde economische situatie te kunnen inspelen is een globaal bestemmingsplan opgesteld. De verkaveling in het stedenbouwkundig plan zoals die nu wordt voorgestaan en hierna wordt beschreven, is in dat flexibele bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Maar ook een andere verkaveling met woningen in hooguit 2 bouwlagen met kap is mogelijk. In het plan zijn harde randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het maximum aantal woningen op deze locatie (niet meer dan 61) en de maximum omvang van deze woningen (bouwhoogtes en oppervlaktes). De bouw van gestapelde woningen (beneden- en bovenwoningen) is mogelijk, maar nooit hogere dan 2 bouwlagen met een kap (goot maximaal 6 meter en de nok maximaal 10 meter. Hoge appartementengebouwen of flats zijn derhalve uitgesloten.

Wanneer in de toekomst een andere verdeling van vrijstaande, twee-onder-één-kappers of rijenwoningen nodig is, kan dat binnen dit flexibele bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Een andere harde randvoorwaarde in het bestemmingsplan is dat de woningen, vanwege geluid, niet dicht op het spoor mogen worden gebouwd dan in de beoogde verkaveling voorgesteld. Daartoe is op de verbeelding van het bestemmingsplan een 'gevellijn' opgesteld. Deze mag niet door het hoofdgebouw worden overschreden.

Ook is in de regels voorgeschreven dat de woningen langs het spoor op de derde verdieping (in dit geval dus de spoorzijde van de kap) moeten worden uitgevoerd met een 'dove gevel'.

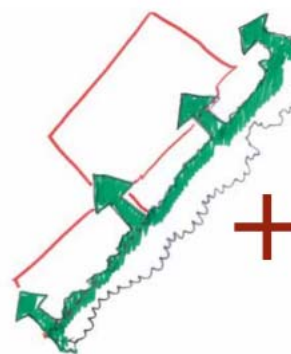
Dat betekent dat aan de spoorzijde van de kap van de woningen wel ramen of dakkapellen kunnen worden opgenomen, maar dat daarin geen te openen ramen mogen worden gerealiseerd. Voor de beluchting van deze ruimten kunnen suskassen worden gebruikt.

Hierna zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven van de verkaveling zoals die thans voorligt.

Verkavelingsplan oktober 2015:

Uitgangspunt is om een uniek woongebied aan de rand van Wezep op de overgang naar het bos en vlak bij het station te creëren.

De ligging aan het bos wordt optimaal benut door het groen als het ware de nieuwe woonbuurt in te trekken.



bos doortrekken
in buurt

Op die wijze wordt de beleving van een groene woonbuurt aan de rand van het bos versterkt.

Dat wordt nog benadrukt door de ontsluiting van het gebied als een slingerende 'bosweg' door het gebied te laten lopen.

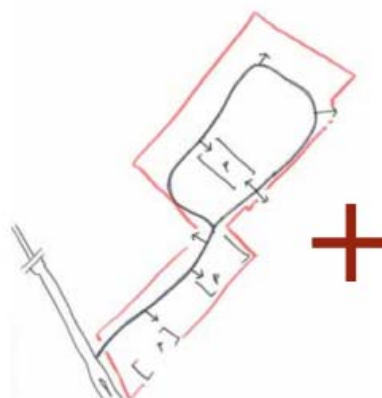
Langs het spoor wordt een kleinschalige woonbuurt gecreëerd met blokken van rijenwoningen en enkele twee-onder-een-kappers, waar parkeren en speelruimte voor kinderen op een goede wijze zijn ingepast.

Langs de toegangsweg zijn twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen in een groene setting beoogd, met ruime achtertuinen die grotendeels grenzen aan het bos.

Dat zorgt, in combinatie met de mooie entree van het café-restaurant, voor een rustige groene entree van het nieuwe woongebied, die ergens halverwege toegang geeft tot de straten van het nieuwe woonbuurtje.

De woningen aan de Stationsweg bij de toegang van het gebied gaan deel uitmaken van het straatbeeld van de Stationsweg. Daartoe zijn de voorkanten van deze woningen op de Stationsweg georiënteerd. De voorgevelrooilijn van deze woningen zal vergelijkbaar zijn met de voorgevelrooilijn van Stationsweg 132.

De woningen aan het bos worden langs de entree gesitueerd waardoor er mooie diepe kavels ontstaan tussen de bestaande ontsluitingsweg en het terrein van de drinkwaterproductievoorziening.



slingeringe ontsluiting

Om het spoorweglawaai tegen te gaan is een geluidscherm voorzien, grotendeels langs het spoor, maar op verzoek van de bewoners van de woningen Ruitersveldweg 73 en 75 deels ook langs de achterkant van hun percelen nagenoeg haaks op het spoor.

Wat betreft de speelvoorzieningen in het plan is de gemeente bezig met de transitie van speelvoorzieningen of in ieder geval een andere wijze van beheer en onderhoud. Dit kan betekenen dat de "buurt" zelf verantwoordelijk wordt voor de realisatie en toekomstig beheer en onderhoud.



Stedenbouwkundig plan, 4 november 2015, SVP. Indicatief.

2.2.3 Parkeren

De getoonde verkaveling hiervoor is een indicatief. Binnen de regels en randvoorwaarden van het bestemmingsplan is namelijk ook een andere verkaveling mogelijk. De belangrijkste randvoorwaarde is dat er nooit meer dan 61 woningen in het gebied mogen komen, maar dat kunnen er ook minder worden.

Daarom is in de regels niet vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen er moeten komen, maar is voorgeschreven dat een omgevingsvergunning voor bouwen alleen wordt verleend als er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om te bepalen wat voldoende is wordt het geldende parkeerbeleid van de gemeente Oldebroek toegepast. Op die wijze is verzekerd dat er altijd voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, ongeacht de verkaveling of het aantal woningen dat uiteindelijk wordt gerealiseerd.

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende

modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden

benut en over-programmering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Onderstaand is de ladder 'ingevuld' voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Relatie met het plangebied

In relatie tot deze nationale belangen is in dit bestemmingsplan sprake van een relatief kleinschalige ontwikkeling, waarop onder meer het belang nummer 8 "verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's" en het laatste belang "transparante besluitvorming" van toepassing is.

Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd en is in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd. Ook is in het voortraject van dit bestemmingsplan uitvoerig overleg gevoerd met direct omwonenden en betrokkenen.

In hoofdstuk 6 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) wordt hiervan op hoofdlijnen verslag gedaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Ten behoeve van de bescherming van de in het SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het plangebied ligt nabij de spoorlijn Amersfoort - Zwolle, een hoge druk aardgasleiding en het Natura-2000 gebied 'De Veluwe', eveneens onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk. In paragraaf 3.1.4, 4.5 en 4.8 wordt inhoudelijk op deze aspecten ingegaan.

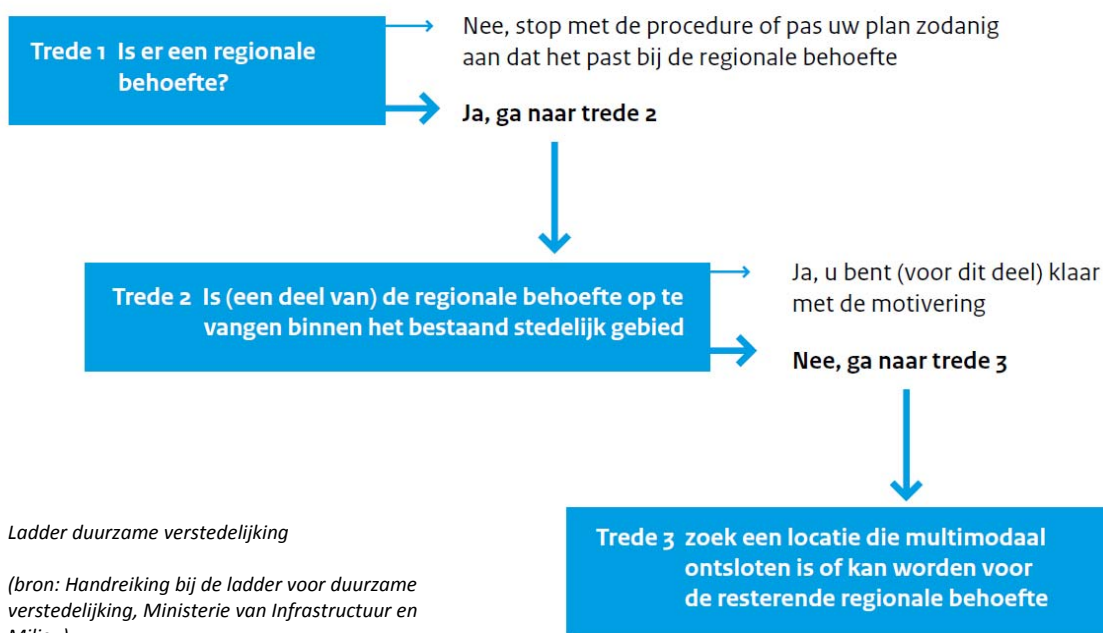
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (SER ladder)

In verband met bestemmingsplanwijzigingen/uitgebreide omgevingsvergunning is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder

een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien (trede 1).
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten (trede 2).
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld (trede 3).



Relatie met het plangebied

Ad 1. Beoordeling of de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte.

De ontwikkeling van de Zeuven Heuvels voorziet in maximaal 61 woningen op een bestaande bedrijventerlocatie.

Om te bepalen in hoeverre wordt voorzien in een regionale behoefte maken gemeenten in de regio afspraken op het gebied van wonen. Deze samenwerking geschiedt in de zogenaamde Regionale Woonagenda.

In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De opgaven kunnen per regio verschillen. De provincie is een van de partijen.

Met de programmeringsafspraken wordt bereikt:

- afstemming met buurprovincies;
- het voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten;
- de keuze bepalen voor de beste locaties voor woningbouw;
- het verkleinen van de kans op leegstand;
- voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking;
- het bevorderen van regionale samenwerking;
- het meewegen van de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad en vrijkomend of leegstaand vastgoed bieden;
- duidelijkheid over hoe om te gaan met overcapaciteit van woningbouwplannen;
- het voorkomen van nieuwe overcapaciteit aan woningbouwplannen.

De provincie neemt in het maken van de programmeringsafspraken een regierol. In de Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd.

In 2014 heeft de provincie de afspraken over de groei van de woningvoorraad herzien. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) is vervangen door de kwantitatieve opgave wonen tot en met 2024. De opgave is gebaseerd op het landelijk woningbehoefteonderzoek gekoppeld aan de recente bevolkingsprognose. Per regio zijn afspraken opgenomen over het totaal aantal toe te voegen woningen.

De status van de kwantitatieve opgave is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Voor de afspraken over de kwalitatieve aspecten zijn in de Woonvisie Regio Noord-Veluwe kaders opgenomen.

De regionale woonvisie is in 2015 bestuurlijk vastgesteld. Het doel van de woonvisie is om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten. De woonvisie moet een beeld geven op welk moment welke woningen op welke plaats gerealiseerd moeten worden. De bestaande woningvoorraad en de noodzakelijke aanpassing daarvan vervult daarbij een belangrijke rol. De regionale woonvisie vormt de basis voor het opstellen van een lokale woonvisie.

Voor de gemeente Oldebroek is voor de periode 2013-2024 een bandbreedte opgenomen van 560–850 woningen. Hiervan is het gemiddelde genomen met daarbij 10% opgeteld in verband met planuitval. Het aantal voor de gemeente Oldebroek komt hiermee uit op 776 woningen.

Op dit moment is voor de periode 2015-2024 de bouw van 728 woningen voorzien. Daarnaast zijn er in 2013 en 2014 in totaal 116 woningen opgeleverd. Dit brengt de woningbouwprogrammering van de gemeente in de periode 2013-2024 op 844 woningen.

Deze cijfers komen grotendeels overeen met de jaarschijf 2015 staat. Ook volgens de jaarschijf bedraagt het toe te voegen aantal woningen voor 2013-2024: 776. In 2013-2014 zijn er in totaal 116 woningen opgeleverd. Voor 2015 is de start van de bouw van 116 woningen voorzien en de planning voor de komende jaren is 566 woningen. Dat brengt het totaal aantal opleveringen 2013-2014 op 116, start bouw/verwacht 2015 bedraagt 116, en planning toekomst bedraagt 580. Dit brengt het totaal voor de gemeente Oldebroek op een programmering van 812 woningen in de periode 2013-2024. De voorgenomen herontwikkeling van het terrein Zeuven Heuvels is opgenomen in deze plancapaciteit. De voorgenomen woonontwikkeling past daarmee in de regionale behoefte.

Ad 2. Beoordeling of de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

De locatie van het plangebied kwalificeert zich op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de provinciale omgevingsvisie als bestaand stedelijk gebied. Het Bro en de omgevingsvisie verstaan onder bestaand stedelijk gebied namelijk het volgende: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.* Het plangebied voldoet hieraan aangezien het behoort tot het stedelijk gebied, waar nu een bedrijventerrein is gesitueerd.

Ad 3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt.

Dit laatste punt is voor het onderhavige plan niet van toepassing. Hiervoor is al benoemd dat er geen aanspraak wordt gemaakt op buitenstedelijk gebied en dat de herstructurering plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied.

3.1.4 Natura 2000

Nederland kent een groot aantal Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden betreffen gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied 'De Veluwe'. Dit gebied is op 11 juni 2014 door de Staatssecretaris van het Ministerie van Economische Zaken definitief aangewezen.

Het gebied is gekwalificeerd vanwege onder meer de aanwezigheid van de vogelsoorten Wespendif, Zwarte Specht, Boomleeuwerik, Grauwe klauwier, Nachtzwaluw, Duinpieper en IJsvogel. Enkele habitattypen waar het gebied het belangrijkste gebied voor is zijn: Oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met Zomereik en Psammofiele heide met Struikhei. Nieuwe activiteiten in of nabij dit gebied, die significante gevolgen voor het gebied kunnen hebben, moeten vooraf grondig worden onderzocht op hun gevolgen. Hoofdregel daarbij is dat als uit dit onderzoek blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het richtlijngebied worden aangetast er geen toestemming mag worden verleend.

In paragraaf 4.8 zijn de resultaten opgenomen van onderzoek dat verricht is naar de gevolgen van het plan op het Natura 2000-gebied 'De Veluwe'.



Ligging Natura 2000-gebied Veluwe (geel) ten opzichte van het plangebied (bron: Ministerie van Economische Zaken)

3.1.5 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.6 Overig wettelijk kader van het Rijksbeleid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet

geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De bijbehorende Omgevingsverordening is vervolgens op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de Verordening Gelderland in werking getreden. De Omgevingsvisie en Verordening bevatten de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening bevat de regels, waarmee het beleid uit de visie is vastgelegd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze opgaven zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik, zoals door het rijk voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bundelen richt zich op benutten van de bestaande voorraad gebouwen en gronden in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Er is een verschuiving van focus op nieuwbouw naar focus op beheer en vernieuwing van bestaand stedelijk gebied. Bundelen houdt rekening met de regionale vraag en samenhang, gebiedskwaliteiten, mogelijkheden en onmogelijkheden van de bestaande voorraad en de regionale structuur. Toch mag bundeling niet leiden tot het volbouwen van de stad en het stedelijk gebied, omdat dat ten koste gaat van de kwaliteit van het woon- en werkmilieu.

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaande stedelijk gebied van Wezep, voldoet de in het plan opgenomen ontwikkeling aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling. Zoals geschreven dient daarbij wel de ladder voor duurzaam ruimtegebruik in acht genomen te worden. Zie daarover paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

Drinkwatervoorziening

In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening hebben Provinciale Staten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones aangewezen. Hierbinnen zijn bepaalde activiteiten en het gebruik van bepaalde stoffen verboden of aan voorschriften gebonden. De waterwingebieden zijn de zones direct rondom de winputten. In deze gebieden zit het water dat binnen één jaar wordt opgepompt om er drinkwater van te maken. De grondwaterbeschermingsgebieden liggen als een schil rond het waterwingebied. In deze gebieden zit het water dat tussen één en 25 jaar wordt opgepompt.

De Zeuven Heuvels ligt in het grondwaterbeschermingsgebied en grenst aan het waterwingebied.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden is het zogenaamde “standstill / step forward” principe van toepassing. Dat wil zeggen dat nieuwe bestemmingen geen groter risico op bodem- en/of grondwaterverontreiniging mogen opleveren dan de vigerende bestemming en dat naar vermindering van het risico wordt gestreefd. Het gemeentebestuur moet in het bestemmingsplan aantonen dat hier aan wordt voldaan.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden weliswaar een natuurbestemming gekregen, maar kunnen de bestaande bedrijven onder de werking van het overgangsrecht worden voortgezet. Ten opzichte van deze situatie leidt de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt op deze locatie tot een vermindering van het verontreinigingsrisico en een ‘step forward’.

Relatie met het plangebied

Met het oog op de beoogde verplaatsing van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Zeuven Heuvels, is de bedrijfsbestemming voor het terrein al in 2005 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied geschrapt en vervangen door de bestemming ‘Natuur’. De bestaande bedrijven zijn destijds onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht en kunnen op grond daarvan worden voortgezet. Ook in het daarop volgende bestemmingsplan Buitengebied 2007 is het bedrijventerrein als ‘Natuur’ bestemd. Die natuurbestemming is echter nooit gerealiseerd. Na herhaalde pogingen is gebleken dat sanering, verplaatsing en herinrichting voor natuur

financieel niet haalbaar zijn. De kosten voor het verplaatsen van alle bedrijven, in combinatie met de kosten voor het inrichten van nieuwe natuur op het gesaneerde bedrijventerrein liepen daarbij te hoog op. Voor de ondernemers op het bedrijventerrein heeft dit jaren van onzekerheid betekend. Dat betekent dat er op dit moment zwaarwegende belangen zijn om het bedrijventerrein te herontwikkelen. Vanuit een oogpunt van de waterwinning is de vervanging van het bedrijventerrein door de ontwikkeling van een kleinschalig woongebied een 'step-forward' die gelet op de zwaarwegende economische belangen verantwoord is.

Ter bescherming van het grondwater zijn twee systemen toepasbaar:

1. de wegen in het gebied worden uitgerust met een open bestratings-systeem met waterbergende onderlaag;
2. het gebied krijgt een infiltratiekoffersysteem met een overloop op het gemeentelijk riool, al dan niet in combinatie met een wadi en opvang op de wegen.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal hier een gemotiveerde keuze voor worden gemaakt.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden bovendien aangeduid voor waterwingebied waarbij er in de regels op gewezen is dat er ingevolge de Omgevingsverordening Gelderland (voorheen Provinciale Milieuverordening) specifieke gebruiksregels gelden voor het gebied.

Natuur en landschap

Het omgevingsbeleid voor natuur en landschap in Gelderland wordt bepaald door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft in dit kader een nieuwe benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij de GNN een vertaling is van de 'EHS-natuur' en GO een vertaling van 'EHS-verbinding' en 'EHS-verweving'.



Omgevingsvisie Gelderland 2015: Kaart Natuur

Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt.

Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk en/of de Groene Ontwikkelingszone. Wel grenst het gebied aan het GNN. In paragraaf

4.5 van deze plantoelichting worden de effecten van het woningbouwplan op het GNN beschouwd.

3.2.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Met de vaststelling van de kwantitatieve opgave tot en met 2024 en het vaststellen van de regionale woonvisie en bouwafspraken is er een opvolger van het KWP 2010-2019. Omdat er in regionaal verband afspraken zijn gemaakt is het KWP komen te vervallen. Zie daarover paragraaf 3.1.3. van deze toelichting.

Relatie met het plangebied

In de subparagraaf 3.1.3. 'ladder voor duurzame verstedelijking' is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het regionale woningbouwprogramma en er geen sprake is van overcapaciteit met de ontwikkeling van dit woningbouwplan Zeuven Heuvels.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt de Provinciale milieuverordening Gelderland.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Daarnaast worden in de Omgevingsverordening milieuhygiënische beperkingen en regels gesteld. Voor een activiteit geldt een meldingsplicht. Navolgende aspecten zijn voor dit bestemmingsplan relevant.

Artikel 2.2.1.1. Nieuwe woonlocaties:

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Artikel 2.6.2.1 Grondwaterbeschermingsgebied

1. In een bestemmingsplan krijgen grondwaterbeschermingsgebieden een bestemming die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming.
2. In de toelichting bij bestemmingsplannen voor grondwaterbeschermingsgebieden wordt beschreven hoe een nieuwe bestemming zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid.

Artikel 2.6.3.1 Intrekgebied

In een bestemmingsplan krijgen intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

Relatie met het plangebied

Aan voornoemde aspecten wordt in dit bestemmingsplan invulling gegeven. De grond- en drinkwateraspecten en de vertaling daarvan in het voorliggende bestemmingsplan middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' is nader uiteengezet in paragraaf 4.6 van deze plandoelstelling.

Het onderdeel woningbouw is toegelicht in paragraaf 3.1.3 van deze plandoelstelling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie

In 2015 is de regionale woonvisie vastgesteld door het dagelijks bestuur van de Regio Noord-Veluwe. Eerder in paragraaf 3.1.3 'ladder voor duurzame verstedelijking' is al uitgebreid ingegaan op de regionale woonvisie en het daarop gebaseerde beleid. Zie paragraaf 3.1.3 van deze plandoelstelling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2030

De Toekomstvisie Oldebroek 2030 is het resultaat van intensieve interactie van burgemeester en wethouders met bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Deze interactie vond plaats op verschillende manieren. De ingezette samenwerking vormt de opmaat naar gezamenlijke uitvoering. De visie is opgesteld in 2011.

In de visie is een groot aantal punten en beleidsuitgangspunten geformuleerd, die veelal geen directe relatie hebben met het onderhavige bestemmingsplan. Wel is in de Toekomstvisie aangegeven dat het bedrijventerrein Zeuven Heuvels wordt gesaneerd.

3.4.2 Structuurvisie 2000-2030

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 vond met name plaats in het noordelijkste deel van Wezep Noord.

In de Structuurvisie is het gebied tussen Hattemberbroek 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 kavelformeringen en/of een relatief hoge milieubelasting. De uitbreidingslocaties zijn echter niet de enige plekken waar gebouwd wordt. De gemeente zet ook in op inbreiding. Inbreiding is mogelijk op nog onbebouwde

plekken binnen de bestaande kernen of op locaties die hun huidige functie verliezen en waarvoor een andere invulling moet worden gezocht.

Het zuidoostelijk deel van de gemeente behoort tot het Centraal Veluws Natuurgebied. Dit is het grootste aaneengesloten natuurkerngebied binnen de ecologische hoofdstructuur van Nederland. Het beleid is niet alleen gericht op behoud van het bestaande areaal bos en heide, maar ook op kwaliteitsverbetering.

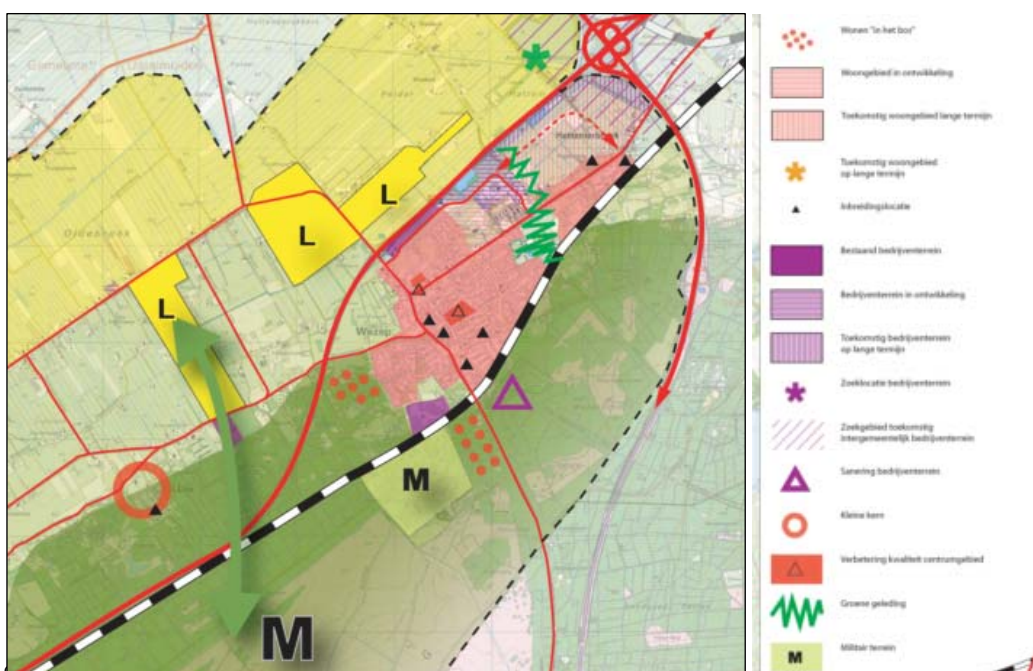
Ten zuiden van de spoorlijn ligt – in het Centraal Veluws Natuurgebied – het bedrijventerrein Zeuven Heuvels. Het terrein ligt in het grondwaterbeschermingsgebied 'Boele' en grenst aan het waterwingebied. Het bedrijventerrein is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het ligt in de bedoeling om dit terrein te gaan saneren.

Sanering Bedrijventerrein Zeuven Heuvels

In de structuurvisie wordt specifiek in gegaan op de Zeuven Heuvels. Het bedrijventerrein Zeuven Heuvels ligt aan de rand van de kern Wezep, grenzend aan het CVN en de spoorlijn. Het terrein ligt in het grondwaterbeschermingsgebied 'Boele' en grenst direct aan het waterwingebied. Bij de waterwinning is verontreiniging aangetroffen. De bron van de verontreiniging is onduidelijk.

De Zeuven Heuvels is een oud bedrijventerrein zonder uitstraling. Het is onvoldoende aangepast aan de eisen van deze tijd. Het terrein kenmerkt zich door kleinschalige bedrijvigheid. Het is 2,1 ha groot, heeft ca. 15 eigenaren en wellicht nog meer gebruikers. Verder staan er nog 5 woningen en 2 verenigingsgebouwen. De bereikbaarheid van het terrein is onder de maat. De riolering ter plekke moet nodig aangepakt worden.

De verwachting is dat de bodemverontreiniging zal leiden tot maatregelen in het gebied. Dit kan een goede insteek zijn om met de eigenaren van bedrijven overleg te plegen over de mogelijkheden van herstructurering van het terrein. De bestaande bedrijven zouden verplaatst moeten worden naar elders in Wezep.



Uitsnede kaart als onderdeel van de Structuurvisie 2000-2030

3.4.3 Kwalitatief woningbouwprogramma 2015

Jaarlijks wordt door de gemeente het Kwalitatief Woningbouw programma annex woningbouwkweluitgifte (KWP) opgesteld, waarbij het gemeentelijke woningbouwprogramma naast het provinciale beleid en de vertaling daarvan in regionale afspraken wordt gelegd. Het KWP bevat een omschrijving van de huidige marktomstandigheden, de doelstellingen op het gebied van woningbouw en het woningbouwprogramma.

Daarnaast wordt er teruggeblikt op het ontwikkelde resultaat in relatie tot de doelstellingen. Op complexniveau wordt een overzicht gegeven van de stand van zaken en de werkzaamheden voor de komende jaren. Zie ook paragraaf 3.1.3 over de ladder van duurzame verstedelijking.

Kwantitatieve opgave wonen tot 2024

In de Toekomstplanning 2016-2020 is de Zeuven Heuvels opgenomen met 75 woningen (tabel 9.5 in het Kwalitatief woningbouwprogramma 2015).

In tabel 9.11 van het Kwalitatief woningbouwprogramma 2015 (zie hieronder) is het woningbouwprogramma 2015 van de gemeente Oldebroek afgezet tegen de regionale afspraken over verdeling van de bouwopgave 2013-2024.

Tabel 9.11 Woningbouwprogramma Oldebroek 2015 afgezet tegen afspraken verdeling bouwopgave 2013-2024	
Toe te voegen woningen op basis van afspraken verdeling bouwopgave 2013-2024	776
Gereedgemaakte nieuwbouwwoningen 2014	52
Gereedmeldingen anderszins 2014	2
Woningsplitsingen 2014	0
Vervanging 2014	1
Sloop 2014	0 +
Totaal Gereed 2013-2014	116
In aanbouw op 1 januari 2015	21
Projecten waarvan de bouw naar verwachting start in 2015	95
Toekomstige nieuwbouwplannen 2016-2020	370
Projecten op de langere termijn	210 +
Totaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2015	812
Teveel aan plannen ten opzichte van afspraken verdeling bouwopgave 2013-2024	36
Zachte plancapaciteit	192

Daarnaast worden er woningen gebouwd in het kader van de beleidsnotitie woningbouw op kleine inbreidingslocaties en bijzondere inbreidingen

3.4.4 Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen

Volgens de beleidsnotitie is een mantelzorgwoning, een eventueel zelfstandige, woonvoorziening in of bij een woning die, zolang dat voor de mantelzorgsituatie noodzakelijk is, uitsluitend is bestemd en wordt gebruikt voor bewoning door een, aan de bewoner van die woning gerelateerde, mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener.

Dit kan in een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning, bijgebouw of in een tijdelijke verplaatsbare unit. Hieronder staat

puntsgewijs aan welke voorwaarden moet worden voldaan om mee te werken aan een mantelzorgwoning.

In de beleidsnotitie staan de volgende voorwaarden:

1. Een extra woonvoorziening is uitsluitend, in combinatie met een bestaande woning op een perceel waar volgens de geldende bestemming een woning, toegestaan;
2. Het gebouw voldoet aan de vereisten voor wonen volgens het Bouwbesluit;
3. Er is een advies van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) en/of Wmo afgeven, met een geldigheidsduur van minimaal zes maanden en geldig op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning wordt overgelegd, waaruit blijkt dat bij het wegvallen van de mantelzorg, de zorgbehoevende niet zelfstandig kan blijven wonen;
4. De woonvoorziening voor mantelzorg mag, behalve als het gaat om een geheel semi permanente bouwwijze, uitsluitend gerealiseerd binnen de gebouwen die volgens de bestemming zijn toegestaan. Als gebruik wordt gemaakt van de semipermanente bouwwijze moet worden aangetoond dat de woonvoorziening mantelzorg redelijkerwijs niet binnen de bestaande bouwmogelijkheden kan worden gerealiseerd;
5. De totale gerealiseerde oppervlakte bestemd voor de woonvoorziening mantelzorg mag, gerekend inclusief het gedeelte dat in de semi permanente bouwwijze is gemaakt, niet meer bedragen dan 80m²;
6. De extra woonvoorziening kan bestemd zijn voor de zorgbehoevende en diens inwonende gezinsleden, dan wel voor de mantelzorgverlener en diens inwonende gezinsleden;
7. er ontstaat geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
8. De mantelzorgwoning wordt toegestaan voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden en moet 3 maanden na het beëindigen van de mantelzorg ontmanteld cq. verwijderd zijn.

3.4.5 Bestuursovereenkomst 2014-2018

De bestuursovereenkomst is aangegaan door de fracties van de ChristenUnie, Algemeen Belang Oldebroek en Staatkundig Gereformeerde Partij. De bestuursovereenkomst bevat 3 onderdelen:

1. Afspraken over het besturen (bestuursakkoord)
2. Afspraken over beleid (beleidsakkoord)
3. Samenstelling van het College met de portefeuilleverdeling

Over woningbouw zijn de volgende beleidsafspraken gemaakt:

Rekening houdend met de kwalitatieve en kwantitatieve beperkingen van de productie wil het College toch vraaggericht (facilitair) bouwen. Met woningbouwdoelstellingen die inspelen op de vraag uit de markt. Hoe meer een project inspeelt op de lokale behoefte en markt, hoe eerder het opgepakt moet worden.

3.4.6 Groenvisie gemeente Oldebroek 2014

De Groenvisie geeft een brede visie op het gebied van beleid, inrichting en beheer van het openbaar groen. De groenvisie wordt als een duurzaam instrument beschouwd als onderkenning van structureel en duurzaam te

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

De hoofdontsluitingswegen door Wezep vormen de belangrijkste lijnen in de groene hoofdstructuur. Deze sluiten aan bij het patroon van het landschap, die evenwijdig aan en loodrecht op de richting van de Veluwerand lopen. Hiertoe behoren de Zuiderzeestraatweg, de Bovenheigraaf (foto 27), de Stationsweg, de Keizersweg, de Veluwelaan (foto 29) en de Rondweg. De historische Zuiderzeestraatweg is herkenbaar als een lange, door bomen geleide lijn door de dorpen Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek.

Het karakter van de Stationsweg wijkt af van de bebouwde kom. Deze weg kent deels een groen en deels een stenig karakter. De groene structuur van deze weg wordt vanaf het spoor aan de zuidkant grotendeels bepaald door enkele groenaccenten in de vorm van privébos en bosschages. Het bos met de besloten begraafplaats en de bomen langs de begraafplaats ter hoogte van de Keizersweg maakt onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur. Het noordelijke deel, tussen Keizersweg en Zuiderzeestraatweg, is steniger door het beperkt aanwezige openbaar groen. Het groen in deze zone wordt met name bepaald door privégroen.

In de Groenvisie is voor de Zeuven Heuvels geen specifiek beleid vastgelegd. Wel is voor de hoofdgroenstructuur bepaald dat de hoofdwegen door Wezep belangrijke lijnen in de hoofdgroenstructuur vormen en behouden dienen te blijven (huidige wegbeplanting, historische lijnen met boomstructuren). Voor de entree aan de zuidzijde is de spoorwegovergang kenmerkend, hier is geen groenaccent gewenst.

3.4.7 Landschapsonwikkelingsplan

Het landschapsonwikkelingsplan is opgesteld ter bescherming en versterking van de verschillende landschappen in het buitengebied van Oldebroek. Het plan kent een inventarisatie, een visie en een projectenlijst.

De Zeuven Heuvels is in het plan aangemerkt als een verouderd bedrijventerrein waarvan de sanering gewenst is. Op de lijst met projecten met prioriteit staat de Zeuven Heuvels dan ook genoemd als 'saneren en nieuwe invulling'.

3.4.8 Parkeernota Oldebroek (2014)

In 2014 heeft de gemeente Oldebroek samen met de gemeenten Elburg, Hattem en Nunspeet een parkeernota opgesteld. Volgens deze parkeernota is het hoofddoel van het parkeerbeleid dat (afgezien van pieken in de vraag) op acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit genereert.

Daartoe worden een aantal beleidsuitgangspunten gehanteerd:

1. De gemeenten hanteren een vaste parkeernorm voor alle functies binnen de bebouwde kom. Deze norm komt overeen met de maximale norm van "schil centrum" uit publicatie 317 van de CROW.
2. De gemeenten maken geen onderscheid in geografische ligging: centrum, schil en rest bebouwde kom.
3. Bij het toetsen van parkeernormen voor woningen moeten de berekeningsnormen worden gebruikt, waarbij er per woning ten minste 0,3 parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte of openbaar toegankelijk moet zijn, bij voorkeur binnen 100 m loopafstand.
4. Garages zonder oprit of oprit waarop geen ruimte is om de auto te parkeren, worden in de parkeernorm niet meegeteld.
5. Parkeergelegenheid vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats.
6. De onderlinge uitwisselbaarheid (het dubbelgebruik) wordt door een parkeeronderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige) bepaald. Het parkeeronderzoek wordt betaald door de aanvrager.
7. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van voldoende fietsparkeervoorzieningen. Toetsing vindt plaats aan de hand van tellingen en van de kencijfers in bijlage 1b.
8. Een parkeerfonds is een goed instrument dat ruimte biedt om mee te werken aan initiatieven die op eigen terrein onvoldoende parkeerplaatsen kunnen realiseren.
9. De gemeenten streven bij herinrichtingen en nieuwbouw naar een indeling in parkeervakken om zodoende de herkenbaarheid te verbeteren.
10. De gemeenten reserveren in ruimtelijke plannen parkeermogelijkheden voor gehandicapten. Het initiatief daartoe wordt genomen door de vergunningplichtige.

Relatie met het plangebied

Nu het niet langer mogelijk is om het parkeerbeleid af te dwingen via de Bouwverordening zal in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen en bij functiewijzigingen, wordt getoetst aan de gemeentelijke parkeernota.

3.4.9 Waterplan Oldebroek 2009-2015

Dit Waterplan vormt een actualisatie van het in 2003 door de gemeente Oldebroek en het waterschap Veluwe opgestelde eerste waterplan. De looptijd van het waterplan is 2009 - 2015.

Het landschap van de gemeente Oldebroek bestaat uit een natte polder en een droge Veluwe met daartussen een overgangszone. De belevingswaarde van water in de polder en deels in de overgangszone is hoog. De grondwaterstroming is noord-westelijk gericht van de Veluwe richting het randmeer. Door de schone kwelstroom vanuit de Veluwe is de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit in potentie goed. De riolering in gemeente Oldebroek is voor het grootste deel gemengd. De riooloverstorten vormen een bedreiging voor de waterkwaliteit.

Uit een evaluatie van de eerste waterplanperiode blijkt dat de samenwerking tussen gemeente en waterschap sterk verbeterd is. Ook intern binnen de gemeente is het steeds meer vanzelfsprekend dat water een onderdeel is in de planvorming. Niet alle geplande maatregelen uit het eerste waterplan zijn uitgevoerd. De oorzaak hiervan is deels een capaciteitsprobleem bij de gemeente. Een ander deel van de geplande maatregelen zijn overgenomen in andere plannen of ingehaald door ontwikkelingen.

In het eerste waterplan is uitgebreid stil gestaan bij visievorming. De visie en de ambities van het tweede waterplan blijven grotendeels gelijk aan die van het eerste waterplan. De ambities zijn voor een deel bijgesteld als gevolg van trends en ontwikkelingen in beleid en regelgeving. Daarnaast heeft de projectgroep nog enkele aanvullingen gedaan om geconstateerde hiaten op te vullen. Gemeente Oldebroek streeft naar een gezond en duurzaam watersysteem, waarin water bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige leefomgeving.

3.4.10 Conclusie gemeentelijk beleid

De beoogde herontwikkeling van het bedrijventerrein de Zeuven Heuvels is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan bestaand gemeentelijk beleid. Zie hierover paragraaf 4.7. Zo wordt de hemelwaterafvoer afgekoppeld van het riool en vindt gecontroleerde infiltratie in de bodem plaats.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te geven in de relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten. In de paragrafen hierna komen deze aan de orde. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving op hoofdlijnen betreft.

Ter onderbouwing van de beoogde functiewijziging om woningbouw op het terrein de Zeuven Heuvels te realiseren, is echter voor een aantal (milieu)aspecten specifiek onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn in de desbetreffende paragrafen benoemd. Een aantal rapportages van de uitgevoerde onderzoeken is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

4.2 Bodem

4.2.1 *Wettelijk kader*

Voor bodem is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. De Wbb bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

Een doelstelling van de Woningwet (artikel 8, tweede lid, onder c) is dat bouwen op verontreinigde bodem wordt tegengegaan. Dit is nader uitgewerkt in de bouwverordening. In het kader van de Bouwverordening dient de aanvrager aan te tonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) beschikbaar te zijn. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

4.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Historie bodemonderzoeken

Op het bedrijventerrein in en de directe omgeving daarvan zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Aanleiding vormt onder meer een calamiteit op de naastgelegen spoorbaan in december 1965, waarbij een vrachtwagen door een gesloten spoorwegovergang tegen een passerende goederentrein is aangereden. Door deze botsing ontspoorde en kantelden een aantal goederenwagens, die gevuld waren met ondermeer stookolie en superbenzine. Hoewel een deel van de brandstof verbrandde en de meeste olie op het oog verwijderd werd, bleef een deel van de brandstoffen in de bodem achter. Vanaf 1987 zijn diverse bodem- en saneringsonderzoeken uitgevoerd.

Uit het laatste onderzoek (Actualiserend nader onderzoek grond en grondwater, Iwaco, februari 2000) dat voor een gebied ten noordwesten en westen van onderhavig plangebied is uitgevoerd, blijkt dat de verontreiniging alleen nog aanwezig is ter plaatse van de spoorbaan (niet in het plangebied) en tevens is afgeperkt.

Bodemonderzoek uit 2007

Door Mateboer Milieutechniek B.V. uit Kampen is in 2007 een verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek¹ uitgevoerd voor het gebied waar de nieuwe woningbouw wordt voorzien. In dit onderzoek is de onderzoekslocatie onderverdeeld in diverse deelgebieden (A t/m I). Op een aantal locaties zijn er lichte overschrijdingen van de streefwaarden voor PAK en minerale olie aangetroffen. Hiervoor hoeven geen vervolgmaatregelen te worden uitgevoerd.

Er zijn echter ook matig tot sterk verhoogde gehalte aan PAK in de ondergrond en een matig verhoogd gehalte aan minerale olie in het onderzoeksgebied aangetroffen. Het betreft de locatie D01 (ter hoogte van Zeuven Heuvels 10, matig verhoogd gehalte PAK), H10 (ter hoogte van Zeuven Heuvels 19 nabij het spoor, sterk verhoogd gehalte PAK) en H21 (voorterrein Zeuven Heuvels 2 nabij de Stationsweg, matig verhoogd gehalte minerale olie).

In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat hiervoor een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de mate, omvang en milieuhygiënische risico's van deze verontreinigingen.

Voor wat betreft het onderdeel asbest wordt het volgende geconcludeerd. Ter plaatse van de puinverharding van het houtbewerkingsbedrijf (Locatie L) is het gehalte aan gewogen asbest onder de restconcentratienorm gebleven. Op het maaiveld is tevens asbest aangetroffen. Het plaatmateriaal op het maaiveld is voor analyse verwijderd, maar neemt niet weg dat plaatselijk nog stukjes asbest aanwezig kunnen zijn.

De kwaliteit van de puinverharding met betrekking tot asbest is voldoende vastgelegd. Een nader onderzoek hoeft niet te worden uitgevoerd. Wel wordt geadviseerd, in verband met de aangetroffen asbest in de puinverharding, een asbestonderzoek (conform NEN5707) uit te voeren in de onderliggende bodem.

¹ Mateboer Milieutechniek B.V., Verkennende bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek puinverharding bedrijfsterrein Zeuven Heuvels te Wezep, 2 oktober 2007

Bodemonderzoek uit 2013 (Zeufen Heuvels 15-15a)

Specifiek voor de locatie Zeufen Heuvels 15-15a is door adviesbureau Boluwa Eco Systems BV een verkennend bodemonderzoek² opgesteld.

Op diverse locaties zijn licht tot matig verhoogde gehalten PAK aangetoond, evenals licht verhoogde gehalten cadmium en een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie.

Geconcludeerd wordt dat de gemeten gehalten mogelijk milieuhygiënische belemmeringen opleveren.

Aanbevolen wordt om op de betreffende locatie een nader onderzoek uit te voeren aangezien het gehalte PAK (10-VROM) en het gehalte minerale olie hoger is dan de betreffende tussenwaarde en/of interventiewaarde.

Nader bodemonderzoek (Zeufen Heuvels 15-15a)

Naar aanleiding van de resultaten uit het bovengenoemde verkennend onderzoek is een nader bodemonderzoek³ uitgevoerd, met als doel:

1. Het vaststellen van de omvang van de verontreiniging met PAK (10-VROM) in de bovengrond;
2. Het vaststellen van de omvang van de verontreiniging met olieproducten in de grond;
3. Het bepalen van de ernst en urgentie van de aangetroffen verontreiniging.

De totale hoeveelheid verontreinigde puin (met PAK 10-VROM) wordt in het nader bodemonderzoek geschat op ca. 3,25m³, waarvan ca. 2m³ tot boven de interventiewaarde.

De totale hoeveelheid verontreinigde grond met minerale olie wordt geschat op ca. 95m³, waarvan ca. 30m³ tot boven de interventiewaarde.

Het grondwater is niet nader onderzocht omdat deze lager dan 5 meter onder het maaiveld aanwezig is.

Omdat de omvang van de grond met gehalten aan olieproducten groter is dan de interventiewaarde (25m³, omvangscriterium Wbb) wordt geconcludeerd dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens.

Op basis van het bovenstaande zal voorafgaand aan de herontwikkeling van het terrein de bodem gesaneerd moeten worden om deze geschikt te maken voor de beoogde bestemming (wonen).

Voor de sanering van de aangetroffen verontreiniging van de grond met olieproducten zal een saneringsplan (BUS melding) moeten worden opgesteld. Het saneringsplan dient ter goedkeuring te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (provincie Gelderland).

4.2.3 Conclusie bodem

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem (nog) niet geschikt is voor het beoogde gebruik en er nog een nader

² Boluwa Eco Systems BV Milieu advies en onderzoeksbureau, Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Zeufen Heuvels 15/15a te Wezep, 7 oktober 2013

³ Boluwa Eco Systems BV Milieu advies en onderzoeksbureau, Nader bodemonderzoek op een locatie aan de Zeufen Heuvels 15/15a te Wezep (gemeente Oldebroek), 6 november 2013

bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Bovendien dient een deel van de gronden op het terrein Zeuven Heuvels 15-15a gesaneerd te worden. Omdat de sanering niet spoedeisend is kan het aanvullende onderzoek bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

4.3 Explosievenonderzoek

Het plangebied ligt op korte afstand van de spoorlijn Zwolle-Amersfoort. Uit historische gegevens blijkt dat het plangebied deel uit maakt van een gebied dat verdacht is op niet gesprongen explosieven (blindgangers) uit de Tweede Wereldoorlog. In dergelijke gevallen dient het gebied te worden onderzocht op blindgangers conform het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE), te beginnen met een detectieonderzoek.

Daartoe is een vooronderzoek naar conventionele explosieven uitgevoerd door Explosive Clearance Group⁴. Het integrale rapport is als bijlage opgenomen achter deze toelichting. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

Het doel van het vooronderzoek is het verkrijgen van een, door middel van het verzamelen en verwerken van relevant historisch feitenmateriaal, gefundeerd antwoord op de volgende drie kernvragen:

1. *Is het onderzoeksgebied of een deel hiervan betrokken geweest bij oorlogshandelingen (indicaties) en is er daardoor sprake van een verhoogd risico op het aantreffen van conventionele explosieven oftewel van verdacht gebied?*

Op basis van literatuur- en archiefonderzoek en luchtfoto-interpretatie zijn er binnen en nabij het onderzoeksgebied indicaties achterhaald voor de aanwezigheid van conventionele explosieven.

Deze indicaties bestaan uit loopgraven en schuttersputten. Uit de horizontale afbakening blijkt dat deze indicaties als 'verdacht' kunnen worden aangeduid. Er is dus sprake van een 'verdacht' gebied op het aantreffen van CE binnen het onderzoeksgebied.

2. *Zijn er gebeurtenissen (contra-indicaties) die een aanwijzing vormen dat een (mogelijk verdacht) gebied als onverdacht kan worden aangemerkt?*

Op basis van het contra-indicatieonderzoek is voldoende feitelijk vastgesteld dat er in de naoorlogse periode werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden waarbij bodemingrepen zijn gepleegd. Deze werkzaamheden betreffen onder andere de bouw en verbouw van bedrijfspanden, bijbehorende loodsen en de aanleg van bestrating. Daarnaast heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden waarbij grondboringen met een diepte van 0,5 tot 2 meter zijn uitgevoerd. Met uitzondering van de grondboringen zijn er met betrekking tot de naoorlogse werkzaamheden geen gegevens achterhaald over tot welke diepte er grondroerende werkzaamheden hebben

⁴ ECG, Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven in het onderzoeksgebied Zeuven Heuvels te Wezep, 24 november 2015.

plaatsgevonden. Derhalve kan slechts geconcludeerd worden dat op deze locaties het risico op het aantreffen van conventionele explosieven is verminderd tot op de naorlogs geroerde bodem.

3. Indien er sprake is van verdacht gebied wat is dan de (sub)soort, hoeveelheid en verschijningsvorm van de vermoede conventionele explosieven?

Binnen het als verdacht op gedumpte munitie aangemerkte gebied kunnen gedumpte Duitse klein kaliber munitie, hand-/geweergranaten, geschutsmunitie, granaatwerpers en raketwerpers worden aangetroffen. Over de hoeveelheden en soort kan op basis van de beschikbare gegevens geen uitspraak worden gedaan.

Op de 'CE-Bodembelastingkaart' zijn de verdachte gebieden aangegeven (bijlage 2). Aangezien er zich binnen de als verdacht aangemerkte gebieden grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden, adviseert ECG u, naar aanleiding van de resultaten van de bureaustudie, om het proces van explosievenopsporing binnen deze delen van het onderzoeksgebied voort te zetten middels een detectieonderzoek. Aan de hand van de voorgenomen werkzaamheden dient in overleg met een gecertificeerd opsporingsbedrijf bepaald te worden welke detectiemethode dient te worden gehanteerd en welke (mogelijk verdere) maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot een veilige omgang met explosieven. De detectie- en eventuele daaropvolgende benaderwerkzaamheden dienen in overleg met een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf afgestemd en uitgevoerd te worden.

Tevens adviseert ECG u om het uitvoerend personeel voorafgaand aan werkzaamheden in de overige als onverdacht gekenmerkte gebieden altijd te instrueren om bij het onverhoopt aantreffen van munitieverdachte objecten de acties te ondernemen zoals weergegeven op het Protocol Toevalsvondst (bijlage 3).

4.4 Geluid

4.4.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is zowel het railverkeer (spoorlijn Amersfoort-Zwolle) als het wegverkeer (Stationsweg) van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen.

Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse

gezondheidszorggebouwen. In het voorliggende plan is alleen sprake van woningbouw.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor railverkeer bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB in stedelijk gebied. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg.

Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde, een zogenaamde hogere waarde.

4.4.2 Relatie met het plangebied

Het plan voor woningbouw op het terrein de Zeuven Heuvels ligt in de geluidszone van het spoor Zwolle–Amersfoort en van de Stationsweg.

- Voor **railverkeer** geldt een **voorkeursgrenswaarde** van **55 dB** en een **maximale ontheffingswaarde** van **68 dB**.
- Voor het geluid vanwege **wegverkeer** geldt een **voorkeurswaarde** van **48 dB** en een (wettelijke) **maximale ontheffingswaarde** van **63 dB**.

4.4.3 Akoestisch onderzoek spoorweglawaai

De Omgevingsdienst Noord-Veluwe heeft de geluidsbelasting van het spoor op het beoogde woningbouwplan berekend, inclusief de effecten van vijf verschillende geluidsschermvarianten, te weten:

1. Geluidsscherm parallel aan spoor, zonder verlenging (variant 0);
2. Geluidsscherm parallel aan spoor, met haakse verlenging (variant 1);
3. Geluidsscherm parallel aan spoor, met verlenging parallel aan spoor (variant 2);
4. Geluidsscherm parallel aan spoor, met haakse verlenging en raildempers (variant 3);
5. Geluidsscherm parallel aan spoor, met deels haakse verlenging en deels verlenging evenwijdig aan spoor (variant 4).

De belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek⁵ worden hieronder weergegeven.

Daarbij wordt hier alvast opgemerkt dat na het onderzoek van de omgevingsdienst nog enige aanpassingen in de verkaveling hebben plaatsgevonden, maar dat daarvan geen negatieve akoestische effecten uitgaan. Zo zijn in het aangepaste verkavelingsplan 61 woningen voorzien, terwijl in het akoestische onderzoek nog uitgegaan is van 52 woningen. Bij de procedure voor hogere waarden zal het exacte aantal benodigde hogere waarden worden aangevraagd. Zie hierover aan het einde van deze paragraaf onder de kop 'Aangepaste verkaveling'.

In de weergave van het aanvullende akoestische onderzoek hierna wordt derhalve nog uitgegaan van 52 woningen.

⁵ Omgevingsdienst Noord-Veluwe, Zeuven Heuvels te Wezep - Geluidonderzoek naar railverkeerslawaai t.b.v. bestemmingsplanwijziging voor woningen gemeente Oldebroek, 11 november 2015 (versie 6)

Variant 0

Met een geluidsscherm van 3,7 meter boven het lokale maaiveld op de perceelsgrens tussen Zeuven Heuvels en Prorail wordt de geluidbelasting ver omlaag gebracht. In deze variant ligt de geluidbelasting van de 1e-lijnsbebouwing op de bovenste bouwlaag (waarneemhoogte 7,5 m) boven de hoogste maximale ontheffingswaarde (68 dB). Daarom dient de 3e woonlaag (dak) van de 1e-lijns woningen doof te worden uitgevoerd (geen te openen delen). Ook bij een tweetal rekenpunten (woning 1) op de 2^e woonlaag (waarneemhoogte 4,5 m) ligt boven de hoogste maximale ontheffingswaarde.

Variant 1

Omdat op basis van de resultaten uit 'variant 0' het vaststellen van een hogere waarde niet mogelijk is, is het scherm aan twee kanten iets naar beneden (haaks op het spoor) op de perceelgrenzen doorgetrokken, waarbij het scherm op 'eigen' grond staat. Met het verlengde scherm wordt overal voldaan aan de maximale hogere waarde. Desalniettemin ligt de berekende geluidsbelasting op de 3^e woonlaag van de 1^e lijnsbebouwing (woning 1 t/m 16) boven de hoogste maximale ontheffingswaarde.

Variant 2

Deze variant gaat uit van een verlenging van het geluidsscherm en parallel op het spoor, waarmee het scherm gedeeltelijk op grond van derden staat. In deze variant wordt de geluidbelasting in vergelijking met variant 1 bij de beoogde woningen in het zuidwesten en noordoosten van het plan significant lager (tot 7 dB).

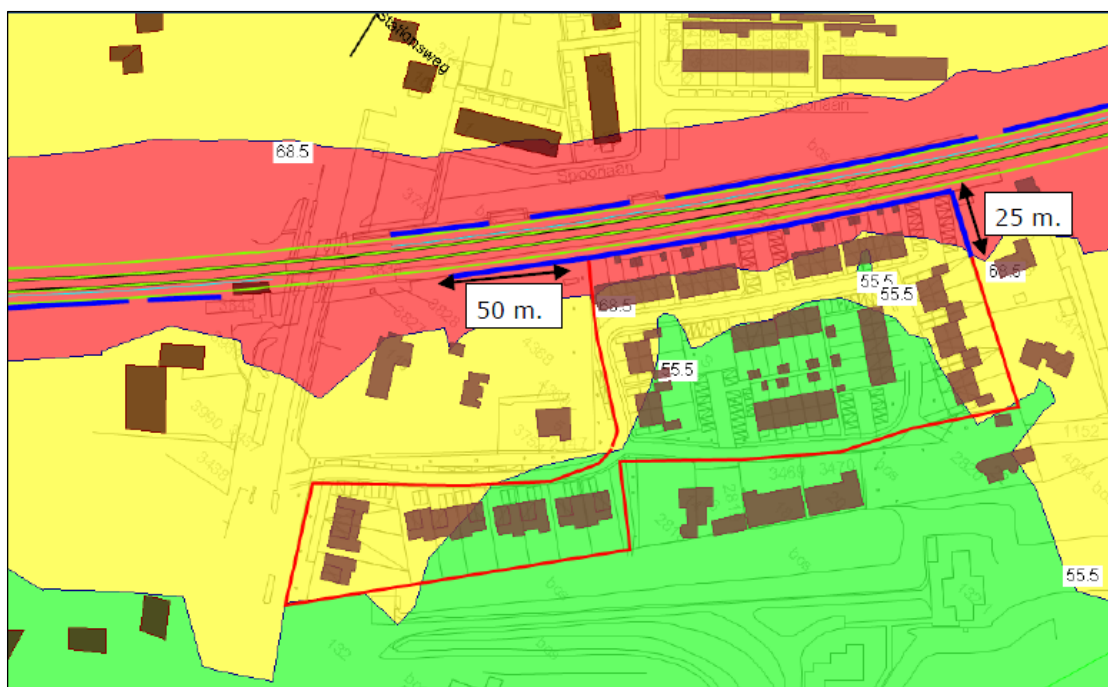
Variant 3

De toepassing van raildempers, welke over een lengte van circa 235 meter op beide sporen dienen te worden aangebracht, levert een geluidreductie op van ca. 3 dB (bij schermhoogte van 3,7 meter). Nadeel van deze variant is de relatief hoge kosten in vergelijking met de overige varianten. Toepassing van raildempers met een verlaging van het geluidsscherm met 0,5 meter naar 3,2 meter (lagere kosten) levert gemiddeld op alle woonlagen (hoog en laag belast) 1,5 dB lagere geluidbelasting op. Op de hoog geluid belaste woonlagen bedraagt afhankelijk van de maatregelvariant de reductie 0,3 tot 0,7 dB.

Variante 4

Op basis van de resultaten van de voorgaande varianten is besloten om een gecombineerde variant door te rekenen, waarbij aan de zuidwestzijde (richting spoorovergang) het geluidsscherm evenwijdig aan het spoor doorloopt en daarmee op het perceel komt te liggen (deel variant 2). Aan de noordoostzijde wordt het scherm haaks op het spoor geprojecteerd, waarbij het scherm gedeeltelijk het plangebied volgt (deel variant 1). In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht, evenals de berekende geluidscontouren.

Deze gemengde schermvariant met een hoogte van 3,7 meter levert minder woonlagen op welke boven de voorkeursgrenswaarde komen dan de varianten 1 en 3. Echter, net als de varianten 1, 2 en 3 geldt ook bij deze variant dat de berekende geluidsbelasting op de 3^e woonlaag (waarneemhoogte 7,5 m) van de 1^e lijnsbebouwing (woning 1 t/m 16) boven de hoogste maximale ontheffingswaarde (68dB) ligt. Dit betekent dat deze bouwlaag doof dient te worden uitgevoerd. Met andere woorden, in het dak mogen geen te openen delen aanwezig zijn.



Situering geluidsscherm variante 4, met de berekende geluidscontouren voor woningbouw op het terrein de Zeuven Heuvels te Wezep (bron: Geluidsonderzoek Omgevingsdienst Noord-Veluwe)

Resultaatoverzicht

In onderstaande tabel is een overzicht van de verschillende varianten in beeld gebracht. Variant 0 is daarin niet meegenomen omdat het beoogde stedenbouwkundig plan /verkavelingsmodel niet uitvoerbaar is vanwege het feit dat de berekende geluidsbelasting bij woning nr. 1 op de 2^e woonlaag boven de hoogste maximale ontheffingswaarde ligt.

De belangrijkste bevindingen van de vier geluidmaatregelvarianten zijn:

- Van de 61 woningen zijn er 40 (varianten 2 en 3) of 42 (varianten 1 en 4) hogere waarden noodzakelijk.
- Bij variant 2 of 4 krijgen relatief het minste aantal woonlagen een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Variant	Beschrijving geluidmaatregel-variant	lengte scherm (m.)	schermhoogte (m.)	Maatregel kosten	aantal > 55 dB*	gemiddelde geluidbelasting# (dB)
Var 1	verlenging geluidscherm haaks op spoor	179	3,7	€ 300.000	158	60,9
Var 2	verlenging geluidscherm parallel aan spoor	209	3,7	€ 348.000	109	61,3
Var 3	raildempers inclusief geluidscherm met verlenging haaks op spoor	179	3,2	€ 398.000	131	60,6
Var 4	geluidscherm zuidwest zijde (variant 2) en noordoostzijde (variant 1)	209	3,7	€ 348.000	121	61,1
* = aantal woonlagen boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB						
# = gemiddelde van de woonlagen boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB						

Resultatentabel van de vier geluidmaatregelvarianten, inclusief kostenindicatie (bron: Geluidsonderzoek Omgevingsdienst Noord-Veluwe)

Conclusies:

1. Het woningbouwplan Zeuven Heuvels ondervindt een grote geluidbelasting vanwege de naastgelegen spoorlijn Amersfoort – Zwolle. Met een geluidscherm van 3,7 meter boven het lokale maaiveld op de perceelsgrens tussen Zeuven Heuvels en Prorail wordt de geluidbelasting ver omlaag gebracht. In deze variant ligt de geluidbelasting van de 1e lijnsbebouwing op de bovenste bouwlaag boven de hoogste maximale ontheffingswaarde (68 dB). Daarom dient de 3e woonlaag (dak) van de 1e-lijns woningen doof te worden uitgevoerd (geen te openen delen).
2. Van alle 52 woningen ligt bij een geluidscherm van 3,7 meter hoogte met zijschermen de geluidbelasting van 40 of 41 woningen nog steeds boven de voorkeursgrenswaarde en dienen er hogere grenswaarden te worden aangevraagd.
3. Het verhogen van het scherm van 3,7 naar 4,7 meter heeft als gevolg dat i.p.v. 9 nog slechts van 1 woning de bovenverdieping doof moet worden uitgevoerd. Ook wordt de gemiddelde geluidbelasting met 1,3 dB gereduceerd.
4. Bij variant 1 met een geluidscherm met een hoogte van 3,7 meter zal naar schatting €300.000,- kosten en een scherm met een hoogte van 4,7 meter zal naar schatting €380.000,- kosten.
5. Toepassing van raildempers met een verlaging van het geluidscherm met 0,5 meter naar 3,2 meter (variant 3) levert gemiddeld op alle woonlagen

(hoog en laag belast) 1,5 dB lagere geluidbelasting op. Op de hoog geluid belaste woonlagen bedraagt afhankelijk van de maatregelvariant de reductie 0,3 tot 0,7 dB. De geluidreducerende maatregelen zullen circa €398.000,- bedragen.

- De gemengde schermvariant 4 (deels variant 1 en deels variant 2) met een hoogte van 3,7 meter levert minder woonlagen op welke boven de voorkeursgrenswaarde komen dan de varianten 1 en 3.

Keuze geluidmaatregelvariant

De mate van geluidsreducerende effecten (zo min mogelijk woningen met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde), stedenbouwkundige inpassing (maximaal 4 meter hoog geluidsscherm omdat een hoger geluidsscherm door de relatief korte afstand van 1^e lijns-woningen tot het geluidsscherm ongewenst is), de wens van direct omwonenden (Ruitersveldweg 73-75) om het scherm achter hun percelen te plaatsen, in relatie tot de kosten van de uit te voeren maatregelen, hebben uiteindelijk geleid tot een keuze voor variant 4.

Deze variant ligt aan de basis van voorliggend bestemmingsplan.

Te verlenen hogere waarden

Omdat bij toepassing van geluidmaatregelvariant 4 nog diverse woningen een geluidsbelasting ondervinden die boven de voorkeursgrenswaarde ligt (zie oranje vlakjes in bijgaande figuur), dient voor deze woningen een hogere waarden te worden aangevraagd. Ook is voor de bovenste verdieping (aan de spoorzijde (waarneemhoogte 7,5 m) een geluiddove gevel vereist.



*Berekende geluidsbelasting in L_{den} op basis van geluidmaatregelvariant 4
(bron: Geluidsonderzoek Omgevingsdienst Noord-Veluwe)*

Het ontwerp-besluit Hogere Waarden dient tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te gaan. Het geluidsonderzoek van de Omgevingsdienst Noord-Veluwe zal hiervoor als basis dienen.

Vertaling in het bestemmingsplan

De geluidwerende schermen aan de westzijde en noordoostzijde van het plangebied zijn op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'geluidscherm'. In de regels is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gronden voor wonen uitsluitend is toegestaan als een geluidscherm met een bouwhoogte van minimaal 3,7 meter wordt gerealiseerd.

Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt is in variant 4 bij de 1^e lijnsbebouwing parallel aan het spoor (woning 1 t/m 16) nog steeds een overschrijding van de maximaal toelaatbare grenswaarde volgens de Wet geluidhinder op de derde bouwlaag aanwezig (zie rode vlakjes in bijgaande figuur). Dat betekent dat een derde bouwlaag hier alleen toelaatbaar is als deze bouwlaag aan de spoorzijde met een dove gevel wordt uitgevoerd. In het bestemmingsplan is dat in de regels en op de verbeelding middel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' geborgd. Daarbij wordt overigens wel opgemerkt dat de Wgh een uitzondering maakt voor het toepassen van een dove gevel bij een (nieuwe) woning. Er mogen namelijk wel te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte (artikel 1b lid 5 Wgh). Een dergelijke toets / afweging vindt plaats bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen.

Aangepaste verkaveling:

Aan het begin van deze paragraaf is al kort gemeld dat na het vorenstaande akoestische onderzoek van de Omgevingsdienst nog een aantal aanpassingen van de verkaveling hebben plaatsgevonden, die geen negatieve akoestische effecten hebben.

Zo zijn in de aangepaste verkaveling 61 woningen voorzien in plaats van de 52 woningen waarvan in het akoestische onderzoek nog werd uitgegaan. In de rijenwoningen langs het spoor zijn 2 extra woningen beoogd en tegenover de verenigingsgebouwen zijn geen grondgebonden woningen voorzien, maar beneden-bovenwoningen.

Op dat punt is het bestemmingsplan flexibel opgezet. Er zijn maximaal 61 woningen toegestaan, maar er kunnen ook minder woningen worden gerealiseerd. Wel biedt het bestemmingsplan waarborgen dat er niet dichters op het spoor wordt gebouwd.

In het geval er meer woningen worden gebouwd dan de 52 waarvan in het onderhavige onderzoek is uitgegaan, zijn daarvan geen negatieve akoestische effecten te verwachten. Wel zal in de hogere waardenprocedure die gelijk oploopt met het ontwerp-bestemmingsplan, het exacte aantal benodigde hogere waarden worden bepaald en vastgelegd.

Verder is op verzoek van de bewoners Ruitersveldweg 73-75 het geluidscherm doorgetrokken achter hun percelen (het scherm wordt hier verder doorgetrokken dan de 25 meter uit het vorenstaande onderzoek). Hiervan zijn

alleen maar positieve akoestische effecten te verwachten voor de woningen die achter het scherm komen.

4.4.4 Onderzoek wegverkeerslawaai

Omdat het plangebied is gesitueerd binnen de geluidzone van de Stationsweg is in november 2015 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door het team Ruimte en Concern van de eenheid Ruimte en Ontwikkeling van de gemeente Oldebroek⁶. Het integrale rapport is als bijlage opgenomen achter de toelichting van dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusie luidt dat de voorkeursgrenswaarden van 48 dB aan de stationsweg met maximaal 9 dB wordt overschreden. Voordat deze woningen kunnen worden gerealiseerd dient een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.4.5 Conclusie geluid

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader voor weg- en spoorwegverkeerslawaai, mits de voorwaarden (geluidsschermen langs spoor, doorlopen hogere waardenprocedure en dove gevel voor derde bouwlaag van de woningen parallel aan het spoor) in acht worden genomen. Daartoe zijn het geluidsscherm en de dove gevel in het bestemmingsplan geborgd, en gaat het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

In de hogere waardenprocedure zal het exacte aantal hogere waarden gemotiveerd worden aangevraagd. Dat kan nog enigszins kan afwijken van het hiervoor besproken akoestische onderzoek, maar kan nooit meer dan de volgens het bestemmingsplan toegestane aantal van 61 woningen betreffen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Normstelling en beleid

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bestemmingsplan Zeuven Heuvels, Team Ruimte en Concern van de eenheid Ruimte en Ontwikkeling van de gemeente Oldebroek, 26 november 2015.

vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen gebruikt de gemeente Oldebroek de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur,

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)*

stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal gemotiveerd moeten worden waarom wordt afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Van een gemengd gebied is bijvoorbeeld sprake bij gebieden langs drukke infrastructuur. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, met uitzondering voor het aspect gevaar. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

4.5.2 Relatie met het plangebied

Gezien de ligging van het plangebied nabij het spoor en de Stationsweg als belangrijke doorgaande weg, wordt ten behoeve van de beoordeling van de milieuzonering uitgegaan van het type 'gemengd gebied'.

Invloed omgeving op het plangebied

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan is diverse bedrijvigheid aanwezig, waarmee bij de herinrichting van het terrein rekening gehouden moet worden. In bijgaande tabel is dit in beeld gebracht.

Naam bedrijf / instelling	Adres	Type bedrijf	Cat. (met richtafstand*)	Werkelijke afstand **
Gasterij De Zeuven Heuvels	Stationsweg 110	Horeca	1 (0m)	14 m
Station Wezep	Naast Stationsweg 109	Stations (spoorweg)	3.2 (50m)	60 m
Nicolay Carrosserie-onderdelen	Stationsweg 109A	Handel in auto-onderdelen en -accessoires	2 (10m)	40 m
Andre van Olst (vrachtvervoer)	Stationsweg 111	Transportbedrijf / goederenvervoerbedrijf <1000 m2 b.o.	3.1 (30m)	70 m
Schietvereniging	Zeuven Heuvels 18	Schietbaan (binnen)	4.1 (100m)	23 m
Van Limburg Stirum korpsen	Zeuven Heuvels 20	Muziekvereniging	2 (10m)	23 m
pompstation 'Boele'	Stationsweg 134	Waterwinningbedrijf	3.1 (30m)	40 m

* op basis van type 'gemengd gebied'

** afstand tot aan de beoogde nieuwe woningen (hoofdgebouwen) o.b.v. verkaveling SVP (zie paragraaf 2.2.2)

Tabel: Aanwezige bedrijvigheid in en nabij het plangebied

Akoestisch onderzoek Schietvereniging:

Aan de hand van bijgaande tabel wordt geconcludeerd dat er alleen voor de schietvereniging niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking. Daarop is door de Omgevingsdienst Noord-Veluwe onderzocht of met betrekking tot geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening⁷. Het integrale rapport is als bijlage opgenomen achter deze toelichting. Volgens het onderzoek valt het verenigingsgebouw, met betrekking tot de eisen voor geluid, onder de algemene milieuregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het onderzoek is door middel van geluidmetingen en aanvullende berekeningen beoordeeld over er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

1. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege de Schietvereniging Wezep op het nieuwbouwplan voor woningen bedraagt 41 dB(A) in de

⁷ Omgevingsdienst Noord-Veluwe, Akoestisch onderzoek Schietvereniging Wezep, Zeuven Heuvels 18 te Wezep, 6 maart 2015

- avondperiode. De deelbijdrage van het parkeren van personenwagens is veruit maatgevend t.o.v. schiet- en ventilatorgeluid vanuit de schietkelder.
2. Het maximale geluidniveau vanwege de Schietvereniging Wezep bedraagt 64 dB(A) in de avond- en nachtperiode en wordt veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren van verenigingsleden.
 3. De norm voor maximale geluidniveaus (LA_{max}) bedraagt in de nachtperiode 60 dB(A). In de nachtperiode wordt de LA_{max} norm met 4 dB op de dichtstbij geprojecteerde woningen overschreden. Op basis van een bestuurlijke afweging geeft het Activiteitenbesluit de mogelijkheid een hogere norm voor piekgeluid toe te staan tot maximaal 65 dB(A) in de nachtperiode. Er bestaan meerdere argumenten voor deze situatie op basis waarvan een hogere grenswaarde verdedigbaar is.
 4. Op basis van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Na een bestuurlijke afweging voor verhoging van de norm voor maximale geluidniveaus in de nachtperiode vanwege het dichtslaan van autoportieren, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In het onderzoek wordt geadviseerd om te onderzoeken of personenauto's die in de avondperiode komen en in de nachtperiode vertrekken, verder van de nieuwbouwwoningen kunnen parkeren.
Met bijvoorbeeld een cilindrische geluiddemper kunnen de geluiden vanwege de schietvereniging (de ventilator en het schietgeluid), onherkenbaar worden gemaakt.

Akoestisch onderzoek Muziekvereniging:

De muziekvereniging voldoet wel aan de richtafstanden van de handreiking. Toch is ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan door de Omgevingsdienst Noord-Veluwe onderzocht of met betrekking tot geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening⁸. Het integrale rapport is als bijlage opgenomen achter deze toelichting. In het onderzoek wordt geconstateerd dat het gebouw van de muziekvereniging onder de algemene milieuregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer valt, maar dat in het Activiteitenbesluit is bepaald dat onversterkte muziek is uitgesloten van de toetsing aan de geluidsnormen (artikel 2.18, onder f). Vervolgens is toch door middel van geluidmetingen en aanvullende berekeningen beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.5.3 Conclusie

Conclusie schietvereniging:

Naar aanleiding van het akoestische onderzoek naar de schietvereniging zullen maatregelen aan de bron (dempers in het gebouw) worden genomen en is een bestuurlijke afweging met betrekking tot de dichtslaan van autoportieren in de nachtelijke uren gemaakt. Daarbij is overwogen dat de verhoging van de maximale geluidniveaus enkel nodig is voor het dichtslaan van autoportieren in de nachtelijke uren. Dat zijn geluiden die in elke woonomgeving, ook die van een rustige en homogene woonwijk, incidenteel

⁸ Omgevingsdienst Noord-Veluwe, Akoestisch onderzoek Muziekvereniging Wezep, Zeuven Heuvels 20 te Wezep, 2 maart 2015.

in de nachtelijke uren voorkomen. In het geval van de schietvereniging gaat het enkel om de dinsdagavonden en ten hoogste om enkele auto's even na 23 uur. Dat is zo beperkt dat het nauwelijks afwijkt van het reguliere parkeergedrag in deze omgeving. Gelet op deze omstandigheden wordt een hogere norm hier acceptabel geacht en wordt geen noodzaak gezien om specifieke maatregelen met betrekking tot het parkeren voor te schrijven.

Conclusie Muziekvereniging:

Uit de metingen blijkt dat het hoogste muziekgeluidniveau vanwege de van Limburg Stirum vereniging aan de voorzijde veroorzaakt wordt door het oefenen van de drumsectie in de voorruimte van het gebouw.

De overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAR,LT) op de geprojecteerde gevel van het woningbouwplan bedraagt 21 dB(A) in de avondperiode (tussen 19:00 en 23:00 uur).

Met dit langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is er volgens het onderzoek geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Daarom wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheid om het pand akoestisch te isoleren.

In het vervolgtraject zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar maatregelen aan het gebouw en eventuele maatwerkvoorschriften.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

De externe veiligheidsrisico's kunnen worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. (Bevi-)inrichtingen;
2. Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

De volgende wetgeving is relevant voor de externe veiligheidsrisico's:

- Het beleid ten aanzien van de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen door ondergrondse buisleidingen.
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Basisnet.

Deze wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca.

Daarnaast wordt in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.
- Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

In een bestemmingsplan dient bepaald te worden of de beoogde nieuwe invulling van het gebied verantwoord is op het aspect externe veiligheid. Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.6.2 Relatie met het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Hieruit blijkt dat er in en nabij het plangebied geen (Bevi)inrichtingen aanwezig zijn die effect hebben op het plan (de Bevi-bedrijven Plukon en Celevita liggen immers op ruim 400 meter). Wel is ten westen van het plangebied het spoortraject Amersfoort – Zwolle gelegen en ten zuiden de hoge druk aardgasleiding A-510. Omdat in het voorliggende plan extra woningen worden toegevoegd is het externe veiligheidsrisico berekend⁹. De rapportage van deze berekening is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hierna opgesomd.



Uitsnede risicokaart met plangebied ter plaatse rode ovaal.

⁹ AVIV, Externe veiligheid woningbouw De Zeuven Heuvels te Wezep- Technische rapportage, 10 november 2015

Spoor

Plaatsgebonden risico

De PR 10^{-6} contour is gelegen binnen de spoorbundel. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmering voor de beoogde woningen binnen het plangebied De Zeuven Heuvels.

Groepsrisico

Het groepsrisico is zowel voor als na de ontwikkeling van de beoogde woningen kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is in dit geval niet vereist (Art. 8 lid 2 sub a Bevt).

In de rapportage van AVIV is aangegeven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan ingegaan dient te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

In het vervolg van deze paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

Plasbrandaandachtsgebied

Het plangebied De Zeuven Heuvels is gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied. Op grond van artikel 10 uit het Btev dient in de toelichting van het bestemmingsplan de redenen te worden vermeld die er toe hebben geleid om in dit gebied nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toe te laten, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen. In dit kader wordt het volgende opgemerkt. In de huidige situatie is binnen het plangebied een relatief verouderd bedrijventerrein aanwezig, in combinatie met (burger)woningen en maatschappelijke functies. Door de herontwikkeling van het terrein ontstaat een ruimtelijke kwaliteitswinst, waarmee tevens volkshuisvestelijke belangen worden gediend. Tevens zijn er voldoende mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid, zie ook verderop in deze paragraaf.

In paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 zijn bovendien aanvullende bouwvoorschriften opgenomen. Het betreft maatregelen om de effecten van een externe brand tegen te gaan. Een voorbeeld van een dergelijke maatregel is de toepassing van brandbestendig glas. Bij de uitwerking van de plannen (in het kader van het indienen omgevingsvergunningen voor bouwen) wordt hieraan getoetst. Voorts draagt de plaatsing van een geluidscherm bij aan een veiliger plasbrandaandachtsgebied.

Hogedruk aardgasleiding

Plaatsgebonden risico

De berekeningen voor de hogedruk aardgasleiding A-510 hebben niet geleid tot een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmering voor de beoogde woningen binnen het plangebied de Zeuven Heuvels.

Groepsrisico

Het groepsrisico is zowel voor als na de ontwikkeling van de beoogde woningen kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Omdat het groepsrisico kleiner is en ook blijft dan 10% van de oriëntatiewaarde kan, conform art. 12 lid 3 Bevb, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico komen vier zaken aan de orde in de afweging bij het planbesluit, namelijk:

1. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen;
2. De hoogte van het groepsrisico;
3. De bestrijdbaarheid van een ramp;
4. De zelfredzaamheid tijdens de ontwikkeling van de ramp.

De eerste twee punten zijn in de rapportage van AVIV berekend en beschouwd. Op de volgende punten wordt hieronder ingegaan.

De bestrijdbaarheid van een ramp

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding, als het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Het plangebied ligt aan de Stationsweg, een belangrijke doorgaande weg in Wezep, zodat hulpdiensten stel ter plaatse (kunnen) zijn.

Ten behoeve van de vergroting van de bereikbaarheid voor de hulpverlening zal de reeds opgenomen route verbreed worden tot tenminste 5 meter. Langs deze route zullen geen bomen en andere groenvoorzieningen gecreëerd worden behoudens een groenstrook die kan dienen als opstelplaats ten tijde van een calamiteit. Ook de mogelijkheden voor een tweede aanrijroute voor de hulpdiensten zijn onderzocht, maar niet reëel gebleken. Wel zal ten behoeve van de ontvluchting van het gebied een ontsluiting naar het waterwingebied wordt gerealiseerd voor voetgangers en fietsers. Daarnaast kunnen de bewoners via de Ruitersveldweg eveneens te voet of met de fiets het gebied verlaten. In geval van een calamiteit hebben de bewoners van de nieuwe wijk dus voldoende vluchtmogelijkheden.

Bovendien zal bij de uitwerking van het plan rekening worden gehouden met de realisatie van bluswatervoorzieningen. Gedacht wordt aan brandkranen omdat open water in en nabij het plangebied niet aanwezig is.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het vermogen van burgers om zichzelf in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van een gevaarlijke situatie.

De mate van zelfredzaamheid is niet van invloed op het berekende groepsrisico. Een hoge mate van zelfredzaamheid vertaalt zich niet terug in een lager berekend groepsrisico. Het is echter wel een factor om mee te nemen in de beoordeling van het groepsrisico en in hoeverre dit acceptabel is. Voldoende mate van zelfredzaamheid van personen in de omgeving van een risicovolle bron, is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De mate van zelfredzaamheid hangt af van een drietal aspecten;

- De fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om te vluchten;
- De voorzieningen in een gebied waarmee vluchten mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);
- De mate waarin men is voorbereid op een eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies ontvangt (mentale mogelijkheden).

Fysieke mogelijkheden

In het plangebied worden uitsluitend woningen gerealiseerd. Specifieke functies waar minder zelfredzame personen aanwezig zijn, zoals ziekenhuizen, verzorgingshuizen, kindercrèches en basisscholen, worden niet mogelijk gemaakt. Daartoe is in de begripsomschrijving van maatschappelijke voorzieningen bepaald dat hiervan zijn uitgesloten maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van groepen van personen die verminderd zelfredzaam zijn. Daarmee zullen er in het plangebied in hoofdzaak personen aanwezig zijn met een gemiddelde tot hoge mobiliteitsfactor. Extra bouwkundige maatregelen om minder zelfredzame personen te assisteren zijn dan ook niet nodig.

Infrastructurele mogelijkheden

Infrastructurele mogelijkheden richten zich op:

- Vluchtmogelijkheden vanuit het gebouw;
- Vluchtmogelijkheden om het gebied te verlaten;
- Mogelijkheden tot schuilen voor gevaar.

De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierin zijn richtlijnen opgenomen over de uitvoering van brand- en rookvrije vluchtroutes.

Vluchten uit het gebied is mogelijk via een ontsluiting naar het waterwingebied voor voetgangers en fietsers. Daarnaast kunnen de bewoners via de Ruitersveldweg eveneens te voet of met de fiets het gebied verlaten. In geval van een calamiteit hebben de bewoners van de nieuwe wijk dus voldoende vluchtmogelijkheden.

Mentale mogelijkheden en risicocommunicatie

Door de aanwezigen binnen het plangebied op de hoogte te brengen van de risico's zijn zij beter in staat om te reageren bij alarmering.

4.6.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de voorgenomen woningbouw op het terrein de Zeuven Heuvels in Wezep. Wel is ter bescherming van de belangen van de hogedruk aardgastransportleiding een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. De leiding met de belemmeringsstroken van 5 meter aan weerszijden van de leiding heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gekregen. Binnen deze dubbelbestemming is geen bebouwing toegestaan en is voor grondwerkzaamheden toestemming van de leidingbeheerder nodig.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang, omdat deze in Nederland

veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

Tabel: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met $\text{PM}_{2,5}$. $\text{PM}_{2,5}$ is in dit kader een deeltje uit de fractie PM_{10} . De grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ is gesteld op $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De grenswaarden van de overige stoffen (zwaveldioxide, stikstofoxiden, lood, koolmonoxide en benzeen) worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De Wlk is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate ('Regeling NIBM') doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

4.7.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden in totaal maximaal 61 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

Ook kan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening worden voldaan. Dit blijkt onder andere uit de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN), waar de achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide liggen (ruim) ter hoogte van het plangebied (ruim) onder de normen liggen. Voor PM_{2,5} (ultra fijnstof) is het beeld gelijk aan het beeld van PM₁₀.

4.7.3 Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit staat niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkelingen.

4.8 Water

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en

uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Oldebroek is het waterschap Vallei en Veluwe verantwoordelijk voor het waterbeheer.

4.8.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstortingen met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Waterplan Gelderland 2010-2015;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheersplan Veluwe 2010-2015¹⁰;
- Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013;

¹⁰ Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige waterschap Veluwe. De deelgebieden lagen binnen het werkveld van dit waterschap

- Waterplan Oldebroek 2009-2015.

Een meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

4.8.3 Relatie met het plangebied

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Het plangebied heeft betrekking op het bedrijventerrein de Zeuven Heuvels ten oosten van het station in Wezep.

Hoewel het totale plangebied ca. 18.800 m² groot is, is het terrein dat voor herontwikkeling in aanmerking komt in totaal ca. 16.700 m² groot. Reden is dat een aantal bestaande functies (woning, verenigingen) gehandhaafd blijven.

Een groot deel van het te herontwikkelen gebied is vanwege de huidige bedrijfsfunctie verhard. Het betreft een gebied van ca. 15.900 m². Hiervan is ca. 8000 m² bebouwd met bedrijfsgebouwen. Het overige deel is verhard voor logistieke doeleinden, parkeerterrein, etc.. Overigens is een deel van de gebouwen op het terrein (Zeuven Heuvels 2 t/m 8) recentelijk gesloopt. Een gebied van ca. 900 m² groot en gesitueerd langs de Stationsweg is onverhard en als bossage in gebruik.

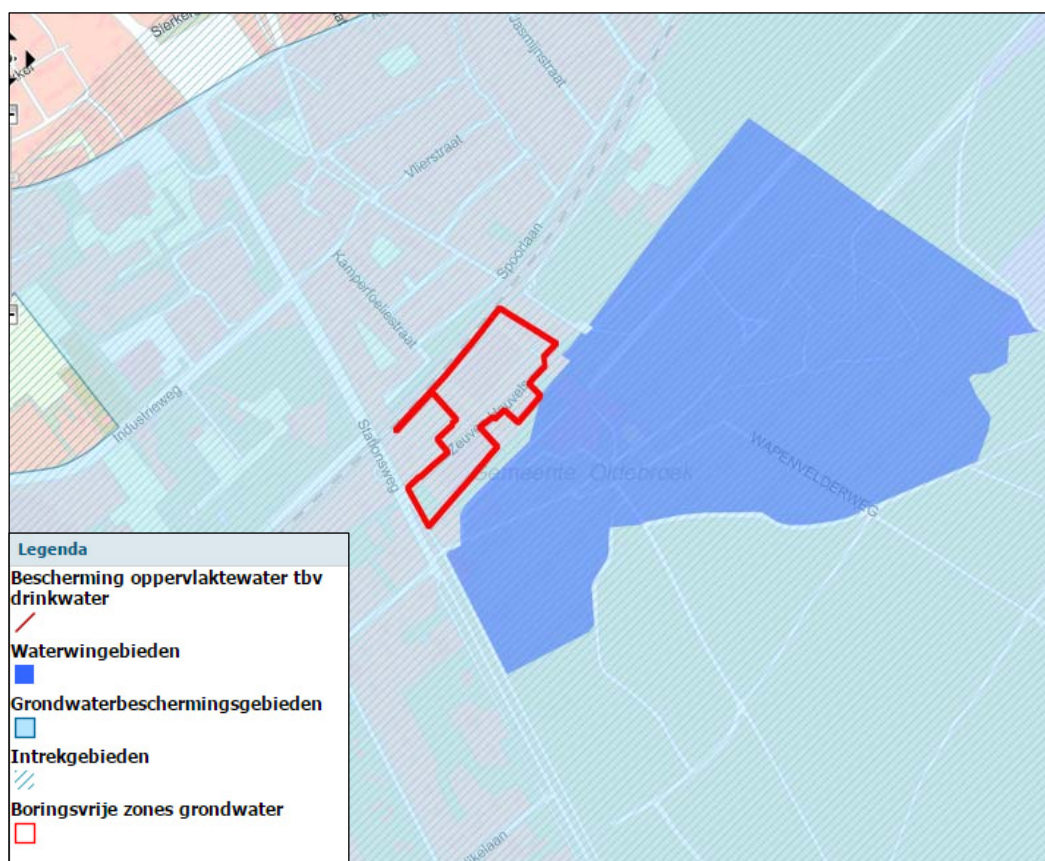
Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt op korte afstand van een waterwingebied. Binnen het wingebied is het pompstation voor drinkwaterwinning (de 'Boele') van Vitens gesitueerd. Hoewel de planlocatie zelf geen deel uitmaakt van het waterwingebied, ligt het wel in het bijbehorende grondwaterbeschermingsgebied. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.

Op grond van de Omgevingsverordening Gelderland mag een bestemmingsplan binnen het grondwaterbeschermingsgebied alleen nieuwe bestemmingen toelaten die hetzelfde of een lager risico hebben voor het grondwater dan de vigerende bestemming (het zogenaamde stand-still beginsel). Dit geldt ook zonder meer voor het plangebied waarbij een herontwikkeling van een bedrijventerrein naar woningbouw wordt beoogd.



Ligging waterwingebied 'Boele', met bijbehorend grondwaterbeschermingsgebieden, in relatie tot plangebied het plangebied (bron: Provincie Gelderland)

In de Omgevingsverordening worden regels gesteld aan bouw en aanlegwerkzaamheden en gebruik binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Zoals bijvoorbeeld regels voor het gebruik van bouwmaterialen ter voorkoming van afspoeling of uitloging daarvan in het afstromende regenwater. Deze regels zijn in te zien via de link:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.9925.PVOmgverordening-ontw/pt_NL.IMRO.9925.PVOmgverordening-ontw.xml?id=NL.IMRO.PT.s0#NL.IMRO.PT.s1453.

Onder 'Verbodsbepalingen voor niet-inrichtinggebonden activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden'.

In de huidige situatie op het terrein infiltreert het hemelwater van de bedrijfspercelen nu zonder bodempassage via zakputten in de bodem, wat een groot risico is voor de veilige drinkwaterwinning. In het gebiedsossier Boele van de provincie is het bedrijventerrein Zeuven Heuvels dan ook als risico voor een veilige drinkwaterwinning aangemerkt.

In de nieuwe situatie worden de bedrijven vervangen door woningen. In de regel zijn er bij woningbouw minder risico's voor de kwaliteit van het grondwater aanwezig dan bij bedrijvigheid. Met andere woorden, er ontstaat een minder belastende activiteit in het plangebied. Vanuit eerdere (milieu)overleggen betreffende het grondwaterbeschermingsgebied is bekend

dat de provincie de voorgenomen sanering van het bedrijventerrein dan ook toelicht. Desalniettemin is er nog wel toestemming van de provincie nodig.

Vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is voor het gehele plangebied de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Het is niet nodig om voor het grondwaterbeschermingsgebied beschermende regels op te nemen in het bestemmingsplan, omdat de Omgevingsverordening Gelderland hierin al voorziet. Daarom wordt in de regels van dit bestemmingsplan die gekoppeld zijn aan de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' verwezen naar deze omgevingsverordening. Van de opname van deze gebieden op de verbeelding gaat dan ook met name een signalerende functie uit.

Bodem en geohydrologie

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden / humuspodzol. Daardoor is ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Zettingen zijn nauwelijks relevant. Door de ligging op de Veluwe is eveneens sprake van relatief lage grondwaterstanden. Het reeds uitgevoerde bodemonderzoek bevestigt dit beeld, aangezien tijdens de boringen de grondwaterstand op meer dan 5 meter onder het maaiveld bevond (zie ook paragraaf 5.2).

Riolering

Het plangebied is voorzien van drukriolering, waarop geen hemelwater mag worden aangesloten. In dit kader zijn in het plangebied diverse straatkolken aanwezig die zijn aangesloten op een tweetal zakputten. Al het hemelwater van de Zeuven Heuvels is dan ook afgekoppeld naar zakputten.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Uitgangspunt is daarom dat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld.

Op grond van de plannen die momenteel voorliggen zal het plangebied met de volgende functies worden ingericht:

- Woongebied (erf / tuin, plantsoenen en ontsluitingsweg), ca. 14.730 m²;
- Verkeer, ca. 1.800 m²;
- Groen (openbaar), ca. 170 m².

Hoewel de definitieve inrichting van het plan nog niet bekend is, is wel duidelijk dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling van het bedrijventerrein "de Zeuven Heuvels" de vierkante meters bebouwd oppervlak en de verharding in het gebied afneemt. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen riolering (DWA), afgestemd op het huidige 'gescheiden' systeem. In dit kader zal hemelwater afkomstig van verhard oppervlak niet worden aangesloten op het rioolstelsel, maar in de bodem worden geïnfilteerd. Eén en ander zal in het rioolplan verder worden uitgewerkt. In het rioolplan worden maatregelen opgenomen die de kans op het verontreinigen van de bodem en het grondwater door infiltrerend regenwater tot een realistisch en doelmatig minimum beperken. Hierbij kan gedacht worden aan een weg met een waterdoorlatende en waterbergende fundering inclusief zuiverende werking, een bovengrondse afstroming in combinatie met een wadi, of een verbeterd gescheiden stelsel in combinatie met een centrale infiltratievoorziening.

Bij het schoon houden van hemelwater is het daarbij van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

De technische uitwerking van de afvoer van afvalwater en hemelwater dient bij het indienen van de omgevingsvergunningen middels een rioleringsplan nader uitgewerkt te worden. Daarbij zal ook de infiltratiecapaciteit van de bodem worden meegenomen.

Watertoetstabel

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, kades of gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.
Riolering	Ja	Bij de realisatie van het plan worden daken en verharding van het riool afgekoppeld. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.

Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, maar maakt wel deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied.
Volksgesondheid	Nee	In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.
Verdroging/Kwel	Nee	Er is in het plangebied geen sprake van kwel. Verdroging kan worden voorkomen door zoveel mogelijk water te infiltreren.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	Het beheer van rioleringswerken nabij het plangebied is in handen van de gemeente. Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

Overzicht watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

Aangenomen wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling geen problemen zal opleveren voor het aspect water.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. De reactie wordt meegenomen bij het verwerken van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

4.9 Ecologie

4.9.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

4.9.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Zoals ook al in hoofdstuk 3 (beleid) grenst het plangebied aan het Natura 2000-gebied 'De Veluwe'. Dit gebied maakt ook deel uit van het Gelders Natuurnetwerk, onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk.

Hierop is door ecologisch adviesbureau Regelink een zogenaamde passende beoordeling/Voortoets¹¹ opgesteld om de effecten van de herontwikkeling van het bedrijventerrein Zeuven Heuvels op het Natura2000-gebied "Veluwe" in beeld te brengen. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies van het rapport luiden als volgt:

- Het project draagt niet bij aan: oppervlakteverlies, versnippering, verzoeting, verzilting, verontreiniging, verdroging, vernatting, verandering stroomsnelheid, verandering overstromingsfrequentie, verandering dynamiek substraat, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, verstoring door mechanische effecten, verandering in populatiedynamiek en bewuste verandering soortensamenstelling.
- Het project zorgt niet voor een hogere recreatiedruk op de Veluwe en draagt dus niet bij aan een extra optische verstoring.
- Het project zorgt voor een netto afname in stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/jr.
- Het project heeft wel een verzurend en vermestend effect op de habitattypen H2310 Stui fzandheiden met struikhei en H4030 Droge heiden.

¹¹ Regelink Ecologie & Landschap, Passende beoordeling Zeuven Heuvels Oldebroek in het kader van de natuurwetgeving (RA15437-01), 30 november 2015.

De conclusies ten aanzien van stikstof zijn voorgelegd aan A. Fopma, senior vergunningverlener bij de provincie Gelderland. Hij concludeerde het volgende:

- Er is sprake van een vergunningplicht. Het effect van het project ligt boven de grenswaarde.
- Er is sprake van het grootste effect op de Veluwe. Gelderland is het bevoegd gezag.
- Omdat de depositie afneemt is er voor de vergunning geen stikstof saldo nodig.
- De provincie hoeft de aanvraag niet aan te bieden aan het AERIUS-register.
- De vergunning kan verleend worden.

Eindconclusie:

Doordat er sprake is van een afname van de depositie ten opzichte van de referentiesituatie, kan met zekerheid gesteld worden dat effecten zijn uitgesloten.

Het plan is uitvoerbaar.

4.9.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied (ook stedelijk gebied) kunnen bijzondere soorten voorkomen en/of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het bedrijventerrein Zeuven Heuvels heeft bureau Regelink een update uitgevoerd van een eerdere ecologische quickscan¹². De integrale notitie is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

- Binnen het plangebied zijn weinig veranderingen opgetreden sinds de uitvoer van de ecologische quickscan in 2012. Eén pand in het zuiden van het plangebied is recentelijk gesloopt, het pand Zeuven Heuvels is gerenoveerd en het bijbehorende terrein (tuin en terras) zijn opnieuw aangelegd.
- De resultaten van de ecologische quickscan uit 2012 zijn nog van toepassing.

¹² Regelink Ecologie & Landschap, Notitie Update quickscan Zeuven Heuvels in het kader van de flora- en faunawet (NO15400-00), 20 november 2015.

Broedvogels:

Met het slopen of verplaatsen van woonhuizen kunnen verblijfplaatsen van huismus verloren gaan. Het is dan ook aan te bevelen om aanvullend onderzoek naar deze soort uit te voeren.

Onderzoek naar huismus dient door middel van twee bezoeken met een minimale tussenpoos van 10 dagen plaats te vinden, in de periode 1 april – 15 mei, 1 á 2 uur na zonsopkomst.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkkerrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Reptielen:

Wanneer tijdens de werkzaamheden aan de noordoost- en zuidoostkant niet met voertuigen (inclusief fietsen) in de tuinen wordt gereden, is geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie te verwachten. Indien wel met voertuigen in de tuinen gereden moet worden, dienen de werkzaamheden in de winter uitgevoerd te worden, wanneer de dieren ondergronds in winterslaap zijn. Op de onverharde delen moeten dan wel rijplaten worden gelegd en dood hout en losse stenen uit het werkgebied moeten verplaatst worden. Het verplaatsen van dood hout en losse stenen dient voor de winterperiode uitgevoerd te worden, onder begeleiding van een deskundige op het gebied van reptielen.

- De resultaten van de toetsing aan het toetsingskader NNN uit de ecologische quickscan (M, van der Hout, 2012) zijn nog steeds van toepassing.
- Omdat de ingreep van aard veranderd is, de jurisprudentie sinds 2012 ten aanzien van de Natuurbeschermingswet 1998 sterk is uitgebreid en de PAS nu in werking is gesteld, moet de toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 overnieuw worden gedaan. Een eenvoudige voortoets volstaat in het geval van woningbouw vlak aan een Natura 2000gebied niet meer. Er moet een nieuwe meer uitgebreide toetsing komen.

Die uitgebreide toetsing heeft inmiddels plaatsgevonden in de hiervoor genoemde passende beoordeling.

Voorts is nog een Vleermuisonderzoek uitgevoerd door Regelink Ecologie & Landschap¹³. Het volledige rapport is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies luiden als volgt:

- Het plangebied vormt een foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvliëger. Op grond van de geringe omvang van het plangebied, de ligging ervan direct grenzend aan

¹³ Regelink Ecologie & Landschap, Vleermuisonderzoek Zeuven Heuvels Wezep, in het kader van de flora- en faunawet (RA14373-01), 11 november 2015.

de Veluwe en het beperkte aantal foeragerende dieren kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is.

- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Er zijn in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig.
- Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen aangetroffen.
- Gedurende het onderzoek is een van de te slopen panden al gesloopt. Uit de quickscan (Hout, M. van der, 2012) blijkt dat dit pand potentieel geschikt was voor het voorkomen van vleermuizen. Onderhavig onderzoek heeft niet kunnen aangeven of met de sloop van het pand de Flora- en faunawet is overtreden.
- Het uitvoeren van de overige werkzaamheden heeft geen significant negatief effect op de vleermuizen die het plangebied gebruiken.
- Met het uitvoeren van de overige werkzaamheden wordt de Flora- en faunawet niet overtreden.
- Een deel van het plangebied was 's nachts afgesloten, waardoor die locaties beperkt onderzocht konden worden. Er wordt verwacht dat, gezien de activiteit in het plangebied, alsmede de reikwijdte van de ontvangst van de Petterson D240x, er geen verblijfplaatsen van vleermuizen op de afgesloten locaties gemist zijn.
- Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het Vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur is het plangebied afdoende geïnventariseerd.

4.9.4 Conclusie ecologie

Gebiedsbescherming:

Het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998 staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming:

Het bepaalde in de Flora- en faunawet staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Beleidskader

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

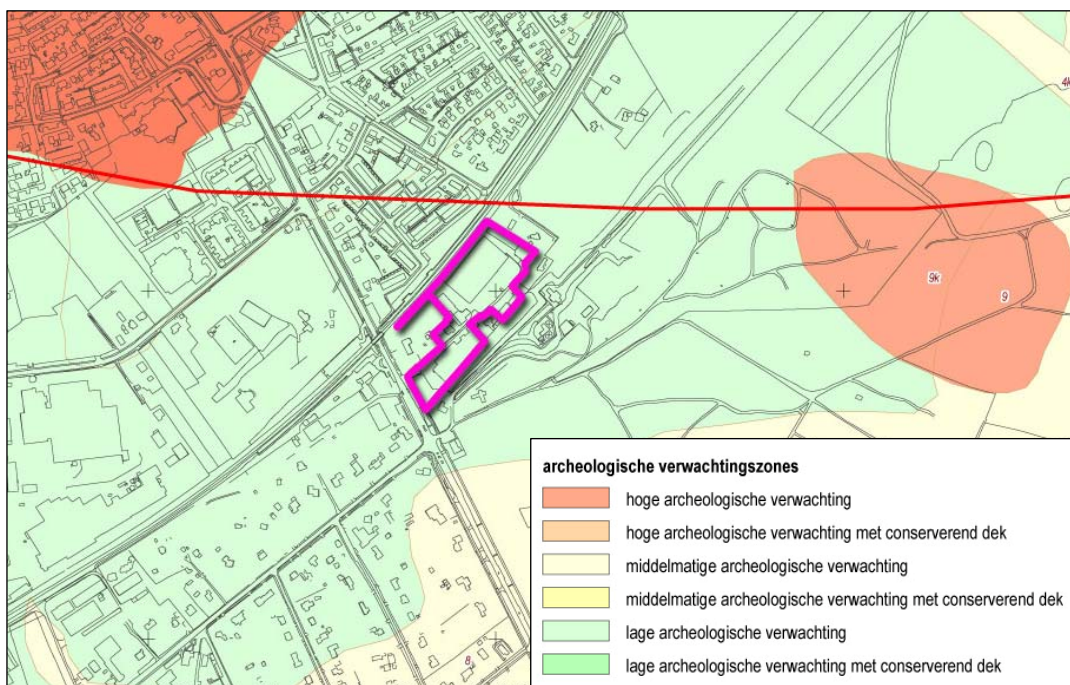
- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;

- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

De gemeente Oldebroek heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente door archeologisch adviesbureau RAAP in 2010 een onderzoek laten uitvoeren om de archeologische waarden en verwachtingen in beeld te brengen. Op grond van dit onderzoek 'Archeologische monumentenzorg in de gemeente Oldebroek (RAAP-rapport 2032) en de bijborende Archeologische waarden- en verwachtingenkaart, heeft het gebied een lage archeologische verwachting. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



*Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart in relatie tot het plangebied
(bron: RAAP-rapport 2032 uit 2010)*

Deze lage archeologische verwachting is mede ingegeven doordat het plangebied de Zeuven Heuvels in een laaggelegen vlakte van smeltwaterafzettingen ligt, afgedekt door stuifzandvlakte met geïsoleerde stuifzandduintjes.

De ligging aan de westelijke voet van de Veluwe heeft er voor gezorgd dat na de vorming van de Veluwe in de voorlaatste ijstijd het smeltende landijs veel sediment naar beneden heeft gevoerd. Door de continue aanvoer van water (kwelwater) uit de Veluwe is het gebied rond de planlocatie erg nat geweest. Daardoor was de locatie van oudsher niet aantrekkelijk voor bewoning en de voornaamste reden dat er geen archeologische waarden verwacht worden.

Bovendien is het plangebied door de huidige inrichting (bedrijventerrein) al nagenoeg geheel verhard en voor een groot deel bebouwd, zodat wordt aangenomen dat de gronden ter plaatse dusdanig geroerd zijn dat er geen archeologische resten meer aanwezig zijn.

4.10.3 Conclusie archeologie

Het aspect archeologie staat de beoogde woningbouw in het plangebied niet in de weg.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Algemeen

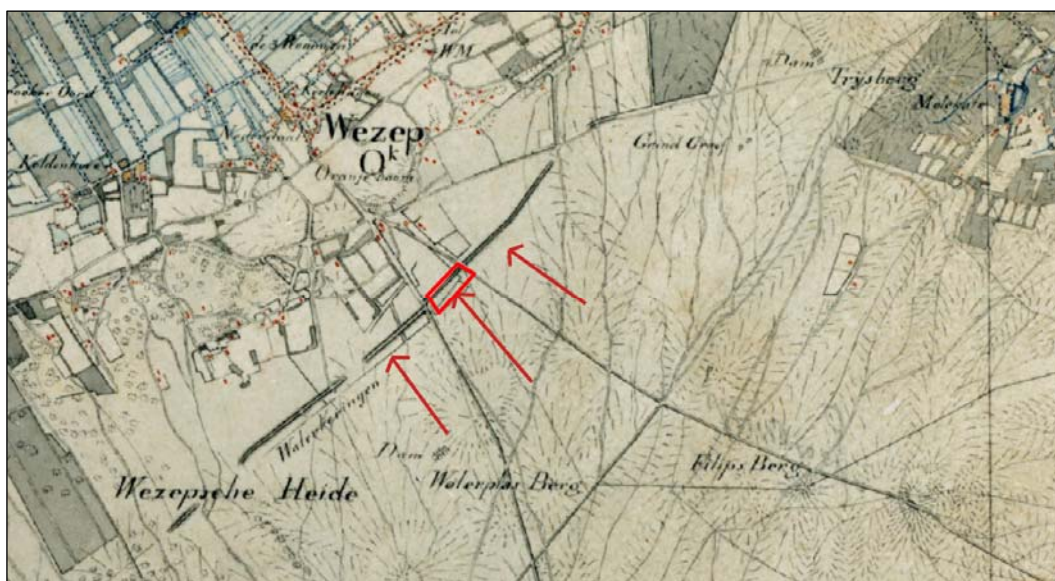
Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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 bouwkundige monumenten.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Bepaalde landschappelijke waarden kunnen een samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied vertegenwoordigen en daarmee een cultuurhistorische waarde hebben. De gegraven 'sprengen' als onderdeel van de nabijgelegen waterwinning ten oosten van het plangebied zijn hier een voorbeeld van.



Historische kaart 1850 (Topgrafische Militaire Kaart TMK). Met rode pijlen zijn de waterkeringen aangegeven

(bron: Visie Herontwikkeling Zeuven Heuvels de varianten, revitalisatie Prins Mauritslaan, gemeente Oldebroek, december 2012)

De historische kaart uit 1850 maakt duidelijk dat het gebied regelmatig te kampen had met overtollig water. Ongeveer ter hoogte (en direct westelijk van het plangebied) van de huidige spoorlijn of evenwijdig daaraan zijn op die kaart waterkeringen aangegeven. Deze dienden ervoor om Wezep en omstreken te beschermen tegen het water.

De waterkeringen komen nog tot 1930 voor op historische kaarten. Het mag duidelijk zijn dat deze natte context niet aantrekkelijk was voor bewoning. Dat is dan ook de voornaamste reden dat hier geen archeologische waarden verwacht worden (zie ook voorgaande paragraaf). Ook de waterkeringen, en/of resten daarvan, zijn niet meer in het gebied waarneembaar. Een nadere bescherming in het bestemmingsplan wordt dan ook niet nodig geacht.

Ook zijn er binnen het plangebied geen gebouwen aanwezig met een monumentale status of cultuurhistorische waarde.

4.11.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkelingen in het plangebied daarmee niet in de weg.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld.

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Beoordeling plan

Het plan bevat activiteiten die genoemd worden in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De activiteiten vallen onder onderdeel D.11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject", van het Besluit m.e.r.. De activiteiten zitten echter ver onder de drempelwaarden.

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;

- kenmerken van het potentiële effect.

Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix'.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is het resultaat van de beoordeling weergegeven. Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten die een formele m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de voorgaande paragrafen van deze toelichting.

Conclusie

Voor het plan is een zogenaamde 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd. Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten die een formele m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk maken.

4.13 Duurzaamheid

Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen zal met de gemeente worden overlegd over duurzaamheid van de woningbouw. In het vervolgtraject van dit bestemmingsplan zal daarover op deze plaats in de toelichting verslag worden gedaan.

Verder heeft overleg plaatsgevonden met ProRail over de mogelijkheid om de energie die vrijkomt bij het afremmen van de treinen voor Station Wezep, aan te wenden ten behoeve van de energievoorziening in het nieuwe woongebied. Ook daarvan zal hier verslag over de voortgang worden gedaan.

Met Vitens heeft overleg plaatsgevonden om de berging en zuivering van hemelwater van openbaar terrein en daken van woningen te bergen onder de wegen in het gebied met een zogenaamd Aquaflow-systeem. Dat is een systeem waarbij het hemelwater in het gebied niet via het riool wordt geloosd, maar opgevangen in bergingskoffers onder het wegdek. In het systeem zitten maatregelen om verontreiniging van het hemelwater te zuiveren met bacteriën.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan voor de herontwikkeling van bedrijventerrein Zeuven Heuvels is vertaald in regels met de bijbehorende verbeelding. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het plan, dat bindend is voor de burger en voor de overheid.

5.2 Het bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Met het bestemmingsplan wordt de bestemming van een gebied juridisch vastgelegd. Het plan regelt:

- het toegestane gebruik van de grond;
- welke gebouwen of bouwwerken mogen worden opgericht;
- het toegestane gebruik van gebouwen;
- het verrichten van werken of werkzaamheden (aanleggen).

5.2.2 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het plan. Ze moeten in onderlinge samenhang worden gelezen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van vlakken (bestemmingsvlakken) aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en gebruiksregels gekoppeld.

Bij het plan is voorts een kaart (verbeelding) opgenomen waarop de voorgenomen inrichting van de weg is ingetekend. Deze kaart hoort bij de toelichting van het plan. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. In de toelichting wordt een beschrijving van het beoogde plan gegeven en de beweegredenen die daaraan ten grondslag liggen. Ook is in de toelichting aandacht voor de beleidsuitgangspunten en de resultaten van de wettelijk verplichte onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2.3 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen, bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.3 Opbouw regels en verbeelding

5.3.1 Algemeen

Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.3.2 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

5.3.3 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 1 januari 2015). Straatnamen en huisnummers zijn op de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

De analoge verbeelding (plankaart) is verder opgesteld volgens de Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplan Kaart (PRABPK2012). Hieruit volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Op de verbeelding heeft de ontsluitingsweg de bestemming 'Verkeer' gekregen. De locaties waar de nieuwe woningen moeten worden gebouwd hebben een flexibele eindbestemming 'Woongebied' gekregen. Binnen deze bestemming kunnen grondgebonden woningen worden gebouwd (met tuinen en erven), kunnen verkeersontsluitingen worden aangelegd (inclusief parkeren), en kan groen worden gerealiseerd. Voor elk type grondgebonden woning is de maximum omvang bepaald (oppervlakte/goothoogte/bouwhoogte) en is voorgeschreven dat een eenmaal gebouwde woningtype niet meer mag worden omgezet naar een ander woningtype. Dat betekent dat een eenmaal gebouwde vrijstaande woning in een later stadium niet mag worden omgezet/uitgebreid naar een twee-onder-één-kapper of rijenwoningen. Binnen de gezamenlijke bestemmingen 'Woongebied' mogen niet meer dan 61 woningen worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de realisering van het geluidsschermbaan heeft een smalle strook grond langs het spoor en een smalle strook grond langs de achtertuinen van Ruitersveldweg 73-75, op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'geluidsschermbaan' gekregen. Bovendien is op de verbeelding een gevellijn aangegeven, die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden. Voor woningen die dicht op het spoor worden gebouwd kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2012 en het bestemmingsplan Wezep, Stationsweg. Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen voor de verplaatsing van het bestaande transformatorhuis. Om duidelijkheid te geven over de situering in het toekomstige woongebied heeft deze nutsvoorziening een maatbestemming gekregen.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de groenstroken/bermen in het plangebied. De bermen mogen worden gebruikt voor langsparkeren.

In het groen kunnen ook wandelpaden worden aangelegd.

Artikel 5 Horeca

Deze bestemming is nodig omdat het geluidsschermbord is voorzien op de gronden bij het café-restaurant De Zeuven Heuvels. Ter plaatse is een geluidsschermbord toegestaan. Omdat het geluidsschermbord nodig is ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de beoogde nieuwe woningen is in de bestemmingsomschrijving bepaald dat de horecabestemming hier mede bestemd is voor de instandhouding van het geluidsschermbord. Het niet voldoen aan deze instandhoudingsdoelstelling wordt als strijdig gebruik aangemerkt. In combinatie daarmee is in de bestemming 'Woongebied' bepaald dat een omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend als voldoende zekerheid bestaat over de realisering van het geluidsschermbord dat nodig is voor een voldoende woon- en leefklimaat in de woningen. De hoogte van het geluidsschermbord mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 6 Maatschappelijk

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande gebouwen van de schietvereniging en de muziekvereniging. De bestaande gebouwen hebben een bouwvlak gekregen en buiten het bouwvlak mag het terrein worden gebruikt voor parkeren. Vanwege de beperkte bereikbaarheid van het plangebied bij calamiteiten is in de begripsomschrijving van maatschappelijke voorzieningen bepaald dat hiervan uitgesloten zijn de maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van groepen van personen die verminderd zelfredzaam zijn, zoals bijvoorbeeld kinderopvang en verpleeginrichtingen.

Artikel 7 Tuin

Bijbehorende bouwwerken zoals garages en schuren zijn uitsluitend op het erf (zij en achtererf) bij de woning toegestaan en niet op de voor 'Tuin' aangewezen gronden. Bijbehorende bouwwerken zoals schuren en overkappingen zijn in de tuin niet toegestaan. Om die reden is de tuinbestemming gebruikt langs het voorste gedeelte van de woning Zeuven Heuvels 5.

Artikel 8 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluitingsweg en het aan te leggen pad richting bosgebied. Binnen deze bestemming zijn wegen en paden mogelijk en de daarmee verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals straatverlichting en verkeersborden.

Artikel 9 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande woning Zeuven Heuvels 5. Ter plaatse is alleen een vrijstaande woning toegestaan. Het hoofdgebouw is alleen binnen het bouwvlak toegestaan, met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast is nog maximaal 100m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daaronder worden aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw verstaan, maar ook aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen. Uitbreidingen van het hoofdgebouw in 2 bouwlagen vallen daar niet onder. In dat geval is sprake van een hoofdgebouw en dat mag alleen binnen het bouwvlak.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte (of nokhoogte) niet meer dan 5,5 meter.

Een woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Daaraan zijn wel beperkingen gesteld om het behoud van wonen als de hoofdfunctie te waarborgen en verdringing daarvan te voorkomen. Zo mag nooit meer dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de desbetreffende woning daarvoor worden aangewend tot een absoluut maximum van 100m², en is geen buitenopslag toegestaan.

Artikel 10 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is een ontwikkelingsgerichte eindbestemming. Binnen deze bestemming kunnen woonkavels worden gerealiseerd, ontsluitingswegen en openbaar groen. De omgevingsvergunningen kunnen rechtstreeks worden verleend, daarvoor is niet eerst een uitwerking nodig. Om toch voldoende rechtszekerheid te geven is voorgeschreven dat in het totale gebied niet meer dan 61 woningen met bijbehorende bouwpercelen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is op de verbeelding vastgelegd dat in het woongebied grenzend aan de Stationsweg, nooit meer dan 10 woningen mogen komen (maximum aantal wooneenheden). Deze woningen kunnen als vrijstaande woning, als twee-onder-één-kap, als rijenwoning of als gestapelde woning worden gerealiseerd. Voor alle woningtypen geldt dat de goothoogte nooit meer dan 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte nooit meer dan 10 meter. Dat betekent dat ook gestapelde woningen nooit hoger dan 2 bouwlagen met een kap kunnen worden gebouwd.

Naar aanleiding van een informatie-avond voor bewoners is aan de zijde van Ruitersveldweg bepaald dat de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen hier tenminste 10 meter uit de achtertuinen van de woningen Ruitersveld 73-75 moeten blijven. Daartoe is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdgebouwen' opgenomen. In de regels is vervolgens bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

Om zoveel mogelijk flexibiliteit te hebben bij de ontwikkeling is de omvang van een vrijstaande woning, twee-onder-een-kapper, rijwoning of gestapelde woning gekoppeld aan de omvang van het bouwperceel. Daartoe is een maximumbebouwingspercentage van het bouwperceel voorgeschreven, waarbij alleen het hoofdgebouw meetelt bij de berekening van het bebouwingspercentage. Voor de bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) gelden maximale vierkante meters die zijn toegestaan, bovenop het bebouwingspercentage.

Deze bebouwingspercentages zijn per woningtype toegekend. Maar voor het woongebied dat grenst aan de Stationsweg geldt het bebouwingspercentage voor alle woningtypes.

In de woonbestemming zijn ook voorschriften opgenomen ter waarborging van de toelaatbare geluidswaarden op de gevels van de nieuwe woningen. Daartoe is het oprichten van een geluidscherm met een instandhoudingsverplichting in de regels voorgeschreven. Voorts is een gevellijn op de verbeelding aangeduid om aan te geven dat de nieuwe woningen niet dicht naar het spoor mogen worden gebouwd (de gevels van de verblijfsruimten van een woning). Ook is in de zone langs het spoor

aangegeven dat de woningen die hier worden gebouwd, op de derde verdieping (in de kap dus) met een 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd. Dat is in eenvoudige bewoordingen een gevel (of in dit geval dakvlak) waarin geen te open delen zijn opgenomen. Ramen zijn enkel toegestaan, als ze niet te openen zijn.

Tot slot is ook de situering van wegen en paden in de bestemming 'Woongebied' vrijgelaten. Binnen deze bestemming kan ook 'verkeer' worden gerealiseerd. Wel is vastgelegd dat het woongebied dat grenst aan het spoor met tenminste 2 verkeersveilige ontsluitingen op de weg Zeuven Heuvels moet worden ontsloten. Dat is niet alleen in de bestemmingsomschrijving opgenomen, maar ook als kwalitatieve verplichting. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan alleen worden verleend als ook de realisering van deze verkeersveilige ontsluitingen is zeker gesteld.

Artikel 11 Leiding - Gas

De beschermingszone van de gasleiding van de Gasunie BV loopt voor een klein gedeelte over de gronden van het plangebied (in de uiterste zuidoosthoek). Deze gronden hebben de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

Met deze dubbelbestemming is aangegeven dat naast de functie als groenstrook, ook rekening moet worden gehouden met de belangen van een gasleiding. Binnen de beschermingszone van de gasleiding zijn zonder toestemming van de leidingbeheerder geen grondbewerkingen toegestaan en zijn ook geen kwetsbare objecten toegestaan zoals een woning of een school. In de dubbelbestemming is bepaald dat de belangen van de gasleiding voorgaan op de belangen van de onderliggende groenbestemming.

Artikel 12 Anti dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwwaanvraag.

Artikel 13 Algemene bouwregels

Hier zijn regels opgenomen voor bestaande en in het verleden vergunde situaties die afwijken van de voorgeschreven regels. Dit is een soort vangnetbepaling om te voorkomen dat vergunde situaties onder het overgangsrecht worden gebracht.

Ook zijn algemene regels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen. Daarbij is bepaald dat de diepte van de gebouwen niet meer dan 4 meter mag bedragen. Daarbij gaat het om de onderste vloer van het gebouw en niet om eventuele fundering daaronder. Ook bouwwerken ten behoeve van licht- en luchttoetreding zijn toelaatbaar en keermuren tbv ingangspartijen.

Tot slot is hier geregeld dat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden geweigerd als bij het bouwplan niet wordt voorzien in voldoende

parkeerplaatsen op eigen terrein. De afspraken over parkeren tussen gemeente en de initiatiefnemer zijn daarbij leidend.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals een geringe overschrijding van de bouwgrenzen.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling is de aanduiding voor het grondwaterbeschermingsgebied opgenomen. Het grondwaterbeschermingsgebied is op de verbeelding aangeduid met 'Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied'. In artikel 15 is aangegeven dat dit betekent dat de Omgevingsverordening Gelderland in dit gebied nadere eisen stelt aan het gebruik ter bescherming van het grondwater.

Artikel 17 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan of inpassingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode de sloop respectievelijk beëindiging plaatsvindt.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan/bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft daardoor een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 18 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

6 MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID

6.1 Variantenstudie en overleg

In 2012 heeft de gemeente Oldebroek al een variantenstudie voor de Zeuven Heuvels opgesteld (in combinatie met de revitalisatie van de Prins Mauritslaan) en de ondernemers van het bedrijventerrein, omwonenden, andere gebruikers en burgers daarover geïnformeerd.

Nu de herontwikkeling van het bedrijventerrein naar woningbouw daadwerkelijk ter hand is genomen door BBG Projecten B.V. uit Oldebroek, hebben in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan gesprekken plaatsgevonden met de ondernemers op het terrein, de omwonenden van het terrein en met Vitens, de Provincie Gelderland en ProRail.

In deze gesprekken zijn de verkavelingsplannen aan omwonenden voorgelegd en hebben zij hun commentaar/wensen naar voren gebracht. Waar mogelijk is daar in de plannen rekening mee gehouden. Zo is bijvoorbeeld ook weer voorzien in een positieve bestemming voor de muziekvereniging en de schietvereniging en is het geluidsscherp op verzoek van de bewoners aan de Ruitersveldweg langs de achterzijde van hun percelen gesitueerd. In het vervolgtraject van dit bestemmingsplan krijgt een ieder uiteraard nog de mogelijkheid om een formele zienswijze op het plan naar voren te brengen.

In de voorgesprekken met ProRail en de NS is het niet alleen gegaan over het geluidsscherp, maar bijvoorbeeld ook over de mogelijkheid om de energie van afremmende treinen bij het station te gebruiken voor de energievoorziening van het nieuwe woongebied.

In de voorgesprekken met de provincie is het bijvoorbeeld gegaan over de mogelijkheden om de herontwikkeling te combineren met het ontwikkelen van het stationsgebied van Wezep tot een poort naar de Veluwe.

Dit voorontwerp bestemmingsplan zal voor commentaar worden voorgelegd aan de Provincie, Vitens, ProRail, NS en andere wettelijke vooroverlegpartners ex artikel 3.1.1. Bro.

Voorts heeft op 21 januari 2016 een goed bezochte informatie-avond plaatsgevonden waarop de plannen zijn gepresenteerd en vragen zijn beantwoord.

Naar aanleiding van deze avond is nog aan het plan toegevoegd dat het woongebied dat grenst aan het spoor met tenminste 2 verkeersveilige ontsluitingen op de weg Zeuven Heuvels moet worden ontsloten.

Vervolgens is op 3 februari 2016 nog een extra informatie-avond gehouden over de plannen en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze avond is er aan de zijde van de bestaande woningen Ruitersveldweg 73 en 75 een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding gezet, waarmee is verzekerd dat er binnen een afstand van 10 meter van de plangrens geen hoofdgebouwen van de nieuwe woningen worden gebouwd (specifieke bouwaanduiding- uitgesloten hoofdgebouwen).

6.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Wezep, de Zeuven Heuvels' is eind december in het wettelijk vooroverleg gebracht zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Van de volgende overlegpartners is een reactie ontvangen die hierna kort is samengevat en beantwoord:

De Gasunie NV:

De Gasunie heeft aangegeven dat de belemmeringszone van de hoge druk aardgastransportleiding A-510 voor een klein deel over het plangebied valt en verzoekt om dit met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' in het bestemmingsplan op te nemen. Daarbij is een concepttekst voor de dubbelbestemming meegezonden en de exacte situering van de leiding. De leiding heeft een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. De leiding heeft een omtrek van ca. 35 inch en een werkdruk van ca. 66 bar.

Antwoord gemeente:

De belemmeringsstrook is met een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven. Het gaat om een klein hoekje in het uiterste zuidoosten van de verbeelding. De onderliggende bestemming 'Woongebied' is vervangen door de bestemming 'Groen'.

In de regels is een dubbelbestemming opgenomen die nagenoeg overeen komt met het tekstvoorstel van de Gasunie.

Waterschap Valei en Veluwe:

In het rioleringsplan dient de infiltratiecapaciteit van de bodem te worden meegenomen.

Het Waterschap adviseert om de bestaande zakputten te sluiten en nieuwe aan te leggen, tenzij aantoonbaar is dat de bestaande situatie (verontreinigingsgraad zakputten) geen risico voor de bodem/waterwinning vormen.

Antwoord gemeente:

De bestaande zakputten zullen niet worden gebruikt voor het infiltreren van het HWA water. Het is de bedoeling dat het HWA water in de bodem wordt geïnfilteerd met een opvangcapaciteit onder het nieuwe wegdek (aquaflo o.g.) en of middels een standaard infiltratiekoffer systeem met een overstort naar een opvangsloot/wadi. Eén en ander zal in het rioolplan worden uitgewerkt.

Vitens:

Vitens heeft enkele tekstuele verbeteringen voor de toelichting en de regels doorgegeven. Belangrijk aandachtspunt voor Vitens is dat er voldoende aandacht moet zijn voor het feit dat het gebied binnen het

grondwaterbeschermingsgebied valt en dat duidelijker wordt beschreven welke regels hiervoor gelden.

Antwoord gemeente:

De tekstuele verbeteringen van toelichting en regels zijn verwerkt conform de opmerkingen. Ook in de toelichting is nadrukkelijk vermeld dat er in de Omgevingsverordening regels zijn gesteld in verband met het grondwaterbeschermingsgebied.

Liander:

Liander heeft aangegeven geen opmerkingen ten aanzien van het plan te hebben.

Antwoord gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

ProRail:

ProRail heeft er op gewezen dat voor het realiseren van een geluidsscherm naar alle waarschijnlijkheid een vergunning van ProRail benodigd is.

Antwoord gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht. Vooroverleg partner zal van het vervolg op de hoogte worden gehouden.

Veiligheidsregio Noord-en Oost Gelderland:

De beoogde planontwikkeling is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland. Het integrale advies is als bijlage achter deze toelichting opgenomen¹⁴. De belangrijkste conclusies van het rapport luiden: dat ten aanzien van de wet- en regelgeving externe veiligheid de ontwikkeling voldoet aan de normen. Echter, ten aanzien van rampbestrijding en bereikbaarheid is geadviseerd om een tweede vluchtroute dan wel aanrijroute te realiseren. Naar aanleiding van dit advies heeft een gesprek plaatsgevonden en is gekeken naar de mogelijkheden. Dit heeft geleid tot een aanvullend/aangepast advies mail d.d. 22 februari 2016.

Antwoord gemeente:

Ten behoeve van de vergroting van de bereikbaarheid voor de hulpverlening zal de reeds opgenomen route verbreed worden tot tenminste 5 meter. Langs deze route zullen geen bomen en andere groenvoorzieningen gecreëerd worden behoudens een groenstrook die kan dienen als opstelplaats ten tijde van een calamiteit. Het verder vergroten van de bereikbaarheid voor de hulpverlening is onderzocht. Ontsluiting aan de noordoost zijde van de planlocatie is niet mogelijk aangezien de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente en er diverse aanpassingen moeten plaatsvinden (zoals verbreding dat gepaard gaat met onevenredig veel aantasting van de natuur). Verder is gekeken naar ontsluiting aan de zuidoostzijde van de planlocatie. Echter deze zijde grenst aan het waterwingebied wat praktische problemen oplevert zoals

¹⁴ Advies inzake ontwerp bestemmingsplan Wezep, de Zeuven Heuvels, 11 januari 2016, kenmerk 15-27297/16-040827.

hoogteverschillen. Tevens zal in het kader van de natuurbeschermingswet toestemming noodzakelijk zijn. Tot slot levert een extra weg parallel aan het spoor, in de richting van de Stationsweg eveneens praktische en eigendomsproblemen op en lost tevens het door de brandweer geschetste probleem niet op.

Gezien bovenstaande punten is het niet mogelijk om ten behoeve van de bereikbaarheid voor hulpdiensten niet mogelijk om een tweede aanrijroute te creëren. Wel zal ten behoeve van de ontvluchting van het gebied een ontsluiting naar het waterwingebied wordt gerealiseerd voor voetgangers en fietsers. Daarnaast kunnen de bewoners via de Ruitersveldweg eveneens te voet of met de fiets het gebied verlaten. In geval van een calamiteit hebben de bewoners van de nieuwe wijk dus voldoende vluchtmogelijkheden.

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

Provincie Gelderland

De Provincie Gelderland heeft geen inhoudelijke opmerkingen, maar enkele tekstuele opmerkingen doorgegeven.

Antwoord gemeente:

De tekstuele opmerkingen zijn verwerkt. Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

6.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wezep, de Zeuven Heuvels' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 maart 2016 tot en met 3 mei 2016 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden en ook de vooroverlegpartners op de hoogte gesteld.

Er zijn binnen de gestelde termijn 7 zienswijzen binnengekomen.

Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Zienswijzennota bestemmingsplan Wezep, de Zeuven Heuvels', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de reacties, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk worden diverse aspecten besproken die van belang zijn voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7.1 Kostenverhaal en grondexploitatie

Inleiding

Het plan dat in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, reconstructie en herstructurering van het gebied de Zeuven Heuvels, maakt deel uit van de exploitatie van de woonwijk Zeuven Heuvels. Voor dit gebied is een exploitatiebegroting opgesteld.

Zeuven Heuvels

Het woongebied Zeuven Heuvels wordt uitgevoerd door BBG Projecten BV. De bedrijfsvoering vindt plaats aan de hand van een sluitende grondexploitatie. Daarmee is veilig gesteld dat het grondexploitatierisico voor de gemeente Oldebroek uiterst beperkt is. Het opstalrisico komt voor rekening van de opstalontwikkelaar.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente in de gelegenheid om, indien het gemeentelijk kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, een exploitatieplan vast te stellen. Dit moet tegelijk met het bestemmingsplan gebeuren. Door middel van het exploitatieplan kan de gemeente kosten verhalen, maar is het ook mogelijk om locatie-eisen te stellen.

Het kostenverhaal wordt middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Oldebroek en BBG projecten bv anderszins verzekerd. Een exploitatieplan wordt derhalve niet vastgesteld.

Het openbaar gebied wordt door BBG projecten bv ingericht en overgedragen aan de gemeente Oldebroek ná realisatie.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

BBG projecten BV wordt in staat geacht het plan uit te voeren. Het bestemmingsplan kan derhalve financieel uitvoerbaar worden geacht.