

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN WEZEP NOORD 2009

bladzijde

Hoofdstuk 1	Inleiding	11
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	13
2.1	Begrenzing plangebied	13
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	13
2.3	Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	19
2.4	Ruimtelijke structuur	25
Hoofdstuk 3	Beleidskader	37
3.1	Algemeen	37
3.2	Rijksbeleid	37
3.3	Provinciaal beleid	37
3.4	Gemeentelijk beleid	39
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden omgeving / milieu	47
4.1	Archeologie	47
4.2	Bodem	48
4.3	Ecologie	49
4.4	Externe veiligheid	49
4.5	Geluid	52
4.6	Luchtkwaliteit	54
4.7	Milieuzonering	55
4.8	Nutsvoorzieningen	56
4.9	Water	56
Hoofdstuk 5	Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten	59
5.1	Ruimtelijke structuur	59
5.2	Nieuwbouwlocaties woningen	69
5.3	Nieuwbouwlocatie bedrijventerrein	77
Hoofdstuk 6	Beschrijving van het plan	81
6.1	Het plan	81
6.2	Toelichting op de plansystematiek	81
6.3	Handhaving	92
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid van het plan	93
7.1	Economische uitvoerbaarheid	93
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	94
Hoofdstuk 8	Inspraak, overleg en zienswijzen	97
8.1	Inspraak voorontwerp bestemmingsplan	97
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	99
8.3	Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan	100

INHOUDSOPGAVE SEPARATE BIJLAGEN DEEL I BESTEMMINGSPLAN WEZEP NOORD 2009

1. Bijlage I Lijst indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Wezep-Noord 2009'
2. Bijlage II Commentaarnota ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Wezep Noord 2009'
3. Bijlage III Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Wezep Noord 2009'
4. Integraal waterbeheer, watersysteem Wezep-noord, fase 2, DHV Milieu en Infrastructuur BV, juni 2001
5. Integraal waterbeheer, watersysteem Wezep-noord, fase 2, Waterhuishoudingsplan, drainageplan en rioleringsplan, DHV Milieu en Infrastructuur BV, juni 2001
6. Verkennend bodemonderzoek locatie De Bulten Wezep, De Klinker Milieu Adviesbureau te Zutphen, augustus 2002
7. Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan "Wezep Noord II" Wezep, gemeente Oldebroek, februari 2003
8. Verkennend bodemonderzoek in plangebied Wezep Noord II te Wezep, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, maart 2003
9. Vaststelling hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder, Gedeputeerde Staten van Gelderland, mei 2003
10. Nader bodemonderzoek op 4 locaties in het plangebied, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, juli 2003
11. Verkennend bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg 592 te Wezep, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, januari 2004
12. Oldebroek, Wezep-Noord II: Een Archeologische Quick Scan, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau De Steekproef te Zuidhorn, april 2004
13. Plangebied Wezep-Noord, gemeente Oldebroek; een inventariserend archeologisch onderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. te Amsterdam, september 2004
14. Verkennend bodemonderzoek, bedrijventerrein Rondweg te Wezep, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, december 2004
15. Nader bodemonderzoek aan Zuiderzeestraatweg 592 te Wezep (zink in grondwater), Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, februari 2005

16. Natuurtoets uitbreiding bedrijventerrein Wezep, Grontmij Nederland bv te Arnhem, maart 2005
17. Watertoets en waterparagraaf Bedrijventerrein Rondweg te Wezep-Noord, Grontmij Nederland bv te Arnhem, juli 2005
18. Bestemmingsplan Hattemerbroek, Toets Externe Veiligheid, Grontmij Nederland bv te De Bilt, november 2005
19. Adviesdocument ten behoeve van plangebied Wezep-Noord II, RAAP Archeologisch Adviesbureau te Amsterdam, mei 2006
20. Natuurtoets nieuwbouwlocatie Wezep-Noord II, fases 2 en 3, Tauw bv afdeling Water, Ruimte & Riolering te Deventer, mei 2006
21. Resultaten aanvullende veldonderzoeken nieuwbouwlocatie Wezep-Noord II, fases 2 en 3, Tauw bv afdeling Water, Ruimte & Riolering te Deventer, augustus 2006
22. Luchtkwaliteitsonderzoek Bestemmingsplan "Wezep Noord II, Herziening 2006", gemeente Oldebroek, augustus 2006
23. Verkennend bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg te Wezep (perceel grasland tussen Zuiderzeestraatweg 590 en 592), Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, november 2006

INHOUDSOPGAVE SEPARATE BIJLAGEN DEEL II

BESTEMMINGSPLAN WEZEP NOORD 2009

24. Waterhuishoudingsplan Uitbreidingsplan Wezep Noord fase 2, DHV Milieu en Infrastructuur B.V., februari 2007
25. Flora- en faunaonderzoek op planlocatie Wezep Noord II Marga Klompéstraat, Faunaconsult te Belfeld, juni 2007
26. Flora- en faunaonderzoek op twee locaties bij de Zuiderzeestraatweg te Wezep, Faunaconsult te Belfeld, september 2007
27. Afwikkelingsanalyse A28 - N308 Wezep, Goudappel Coffeng te Deventer, februari 2008
28. Actualisatie akoestisch onderzoek Wezep Noord, herziening 2008, gemeente Oldebroek, maart 2008
29. Verkennend bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg te Wezep, Elementair Putten te Putten, maart 2008
30. Beleidsnotitie uitgangspunten voor de bouw van een of twee extra woningen, gemeente Oldebroek, april 2008
31. Memo uitwerking waterhuishoudingsplan bedrijventerrein Wezep Noord, DHV B.V. te Amersfoort, juli 2008
32. Brief Waterschap Veluwe te Apeldoorn, juli 2008
33. Geohydrologisch onderzoek en advies ontwatering, DHV B.V. te Amersfoort, juli 2008
34. Luchtkwaliteit onderzoek bedrijventerrein Wezep-Noord, Grontmij Nederland bv Infrastructuur & Milieu te De Bilt, augustus 2008
35. Memorandum risicoberekening gastransportleiding, N.V. Nederlandse Gasunie, september 2008
36. Exploitatieplan Wezep Noord 2009, gemeente Oldebroek, november 2010

Hoofdstuk 1 Inleiding

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is een vertrekpunt van het planologisch beleid voor een bepaald gebied, met daarbij een duidelijke afweging van alle bij het beleid betrokken belangen en functies. Dit betekent wel dat dan het bestemmingsplan actueel moet zijn. Het gemiddelde bestemmingsplan binnen de gemeente Oldebroek is echter ouder dan tien jaar. Dit heeft tot gevolg dat:

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

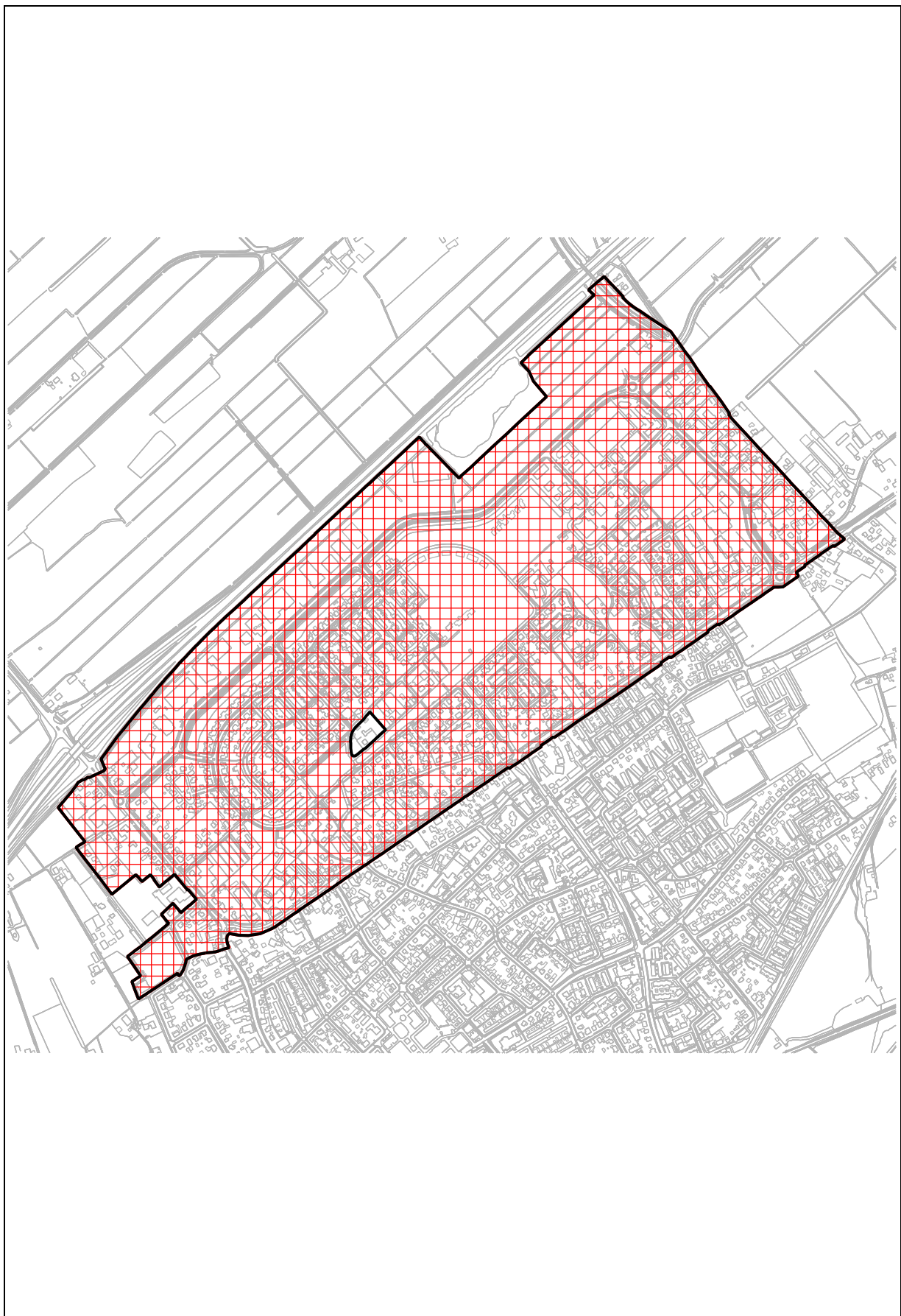
De herziening van een bestemmingsplan beoogt de verouderde plannen in een bepaald gebied van de gemeente aan te passen en zo mogelijk in één plan onder te brengen. Tevens leeft de wens binnen de gemeente om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, door de bestemmingsplannen flexibeler en beter handhaafbaar te maken door eenzelfde planmethodiek toe te passen. Daarmee krijgt het gemeentebestuur een instrument ter beschikking, waarmee over een reeks van jaren de waardevolle elementen in het gebied beschermd kunnen worden, zonder gewenste nieuwe ontwikkelingen al te zeer te belemmeren.

Het dorp Wezep maakt onderdeel uit van de gemeente Oldebroek en is circa tien kilometer ten oosten van de kern Oldebroek gelegen.

Per 1 januari 2010 bedroeg het aantal inwoners ruim 12.000. Het grootste deel van Wezep Noord is voornamelijk geregeld in een tweetal bestemmingsplan uit 1986 (ten westen van de Zuiderzeestraatweg) en uit 1992 (ten noorden van de Zuiderzeestraatweg). Hierna is nog een twintigtal bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen gemaakt in verband met nieuwbouw en wijzigingen op het oude plan, waarvan het eerste wijzigingsplan in 1993 is gemaakt en het laatste bestemmingsplan in 2009.

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

Deze herziening heeft alle bestaande en vigerende plannen ten noorden en ten westen van de Zuiderzeestraatweg in één plan ondergebracht.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied Wezep Noord omvat ten noorden van de Zuiderzeestraatweg grotendeels de jongste stedelijke uitbreiding van Wezep. Globaal wordt het plan in het noordwesten begrensd door Rijksweg A28, in het noordoosten door de Voskuilerdijk, in het zuidoosten door de Zuiderzeestraatweg, de Stationsweg en het pad tussen Stationsweg 5 en 7, de van Pallandtlaan en in het zuidwesten door het sportpark 'De Brink' en door de Heigraaf. Het perceel de Bulten 2 is buiten het onderhavige bestemmingsplan gelaten in verband met de ontwikkelingen rondom dit perceel

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

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

Voor het gebied ten westen van de Zuiderzeestraatweg geldt het bestemmingsplan 'Wezep Brink - Zuiderzeestraatweg', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 25 februari 1986, onder nummer 860316/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 september 1986, onder nummer RO86.11457-ROV/G5211 (1).

Voor nog een vrij groot deel ten noorden van de Zuiderzeestraatweg geldt het bestemmingsplan 'Wezep-Noord', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 26 mei 1992, onder nummer 921267/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 december 1992, onder nummer RG92.38394 (2).

Voor de gebieden waaraan goedkeuring was onthouden in het bestemmingsplan 'Wezep-Noord', is het bestemmingsplan 'Wezep-Noord 1^e wijziging' opgesteld, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 31 augustus 1993, onder nummer 932135/320 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 december 1993, onder nummer RG93.52403 (3).

Voor een bedrijventerrein ter weerszijden van de Ampèrestraat geldt het bestemmingsplan 'Kleine Bedrijventerrein Wezep-Noord', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 22 november 1994, onder nummer 942695/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 februari 1995, onder nummer RG94.63704 (4).

Het realiseren van 44 woningen aan de Abraham Kuyperhof waarvan een gedeelte aan de Noordsingel en één woning aan de Wolthuisweg, is geregeld in het uitwerkingsplan 'Wezep-Noord 5^e fase', dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oldebroek op 4 juli 1995, onder nummer 951967/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 september 1995, onder nummer RG95.36326 (5).



Afbeelding 2 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de reconstructie van de Waterloopweg is een bestemmingsplan 'Wezep-Noord Waterloopweg 1995' opgesteld, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 5 september 1995, onder nummer 952485/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 december 1995, onder nummer RG95.49354 (6).

Het realiseren van circa 65 woningen aan de De Savornin Lohmanhof en een gedeelte aan de Noordsingel, is geregeld in het uitwerkingsplan 'Wezep-Noord 6^e fase', dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oldebroek op 23 juli 1996, onder nummer 962184/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 18 september 1996, onder nummer RG96.42313 (7).

Het bestemmen van de gronden voor openbare en/of bijzondere doeleinden op de hoek van de Waterloopweg en de Wolthuisweg, is geregeld in het bestemmingsplan 'Wolthuisweg', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 10 september 1996, onder nummer 962762/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 december 1996, onder nummer RG96.51753 (8).

Het realiseren van circa 70 woningen aan de Groen van Prinstererlaan en aan de Noordsingel, is geregeld in het uitwerkingsplan 'Wezep Noord 7^e fase', dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oldebroek op 27 mei 1997, onder nummer 971061/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 augustus 1997, onder nummer RE97.54825 (9).

Voor een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein in Wezep Noord ten noorden van de Rondweg geldt het bestemmingsplan 'Wezep Noord Bedrijventerrein (langs A28)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 9 september 1997, onder nummer 973901/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 oktober 1997, onder nummer RE97.84275 (10).

Het bestemmen van de voormalige marechausseekazerne aan de Zuiderzeestraatweg tot wonen, is geregeld in het bestemmingsplan 'Zuiderzeestraatweg (Koopman)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 7 oktober 1997, onder nummer 974238/320 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 april 1998, onder nummer RE97.91534 (11).

Het realiseren van een vrijstaande woning op een perceel van een bestaande woning aan de Waterloopweg, is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep Noord 7^e fase B', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 18 november 1997, onder nummer 974834/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 januari 1998, onder nummer RE97.106273 (12).

Een verandering van de bestemming gemengd gebied en woondoeleinden in alleen een woonbestemming op een perceel aan de Zuiderzeestraatweg, is geregeld in het bestemmingsplan 'Zuiderzeestraatweg 528 (1997)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 18 november 1997, onder nummer 974836/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 januari 1998, onder nummer RE97.106211 (13).

Het realiseren van circa 23 woningen aan de Gerbrandystraat is geregeld in het uitwerkingsplan 'Wezep Noord 8^e fase', dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oldebroek op 2 december 1997 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 januari 1998, onder nummer RE97.112335 (14).

De bouw van een extra woning op een terrein aan De Bulten, is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep-Noord (De Bulten 1998)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 15 december 1998, onder nummer 984930/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 april 1999, onder nummer RE99.1413 (15).

Het realiseren van circa 35 woningen aan de Groen van Prinstererlaan en aan het Thorbeckehof, is geregeld in het uitwerkingsplan 'Wezep Noord 9^e fase', dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oldebroek op 28 september 1999, onder nummer 993493/320 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 30 november 1999, onder nummer RE1999.88574 (16).

Voor het centrumgebied van Wezep tussen Zuiderzeestraatweg, Waterloopweg, Noord-singel en Turfhorst, geldt het bestemmingsplan 'Centrumgebied Wezep-Noord', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 26 juni 2001, onder nummer 2001003865 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 februari 2002, onder nummer RE2001.69381 (17).

Het realiseren van een woongebied op het westelijk gedeelte van een voormalig kazerneterrein, is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep-Noord; Willem de Zwijger', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 4 september 2001, onder nummer 2001004783 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 november 2001, onder nummer RE2001.85116 (18).

Het realiseren van een kerk aan de Noordsingel is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep-Noord 2001; Kerk', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 1 oktober 2002, onder nummer 2002004159 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 maart 2003, onder nummer RE2002.98053 (19).

Het realiseren van een dubbele woning ter vervanging van een vrijstaande woning en een bestaande noodwoning aan de Turfhorst, is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep-Noord; Turfhorst 4 en 4-I', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 16 december 2003, onder nummer 2003004958 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 februari 2004, onder nummer RE2004.2183 (20).

Voor een klein gedeelte aan de noordzijde en aan de westzijde van het plangebied (bij Rijksweg A28) en twee kleine gedeeltes aan de oostzijde van het plangebied (bij de Voskuilerdijk en de Zuiderzeestraatweg), geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 februari 2004, onder nummer 2004021701 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 september 2004, onder nummer RE2004.24364 (21).

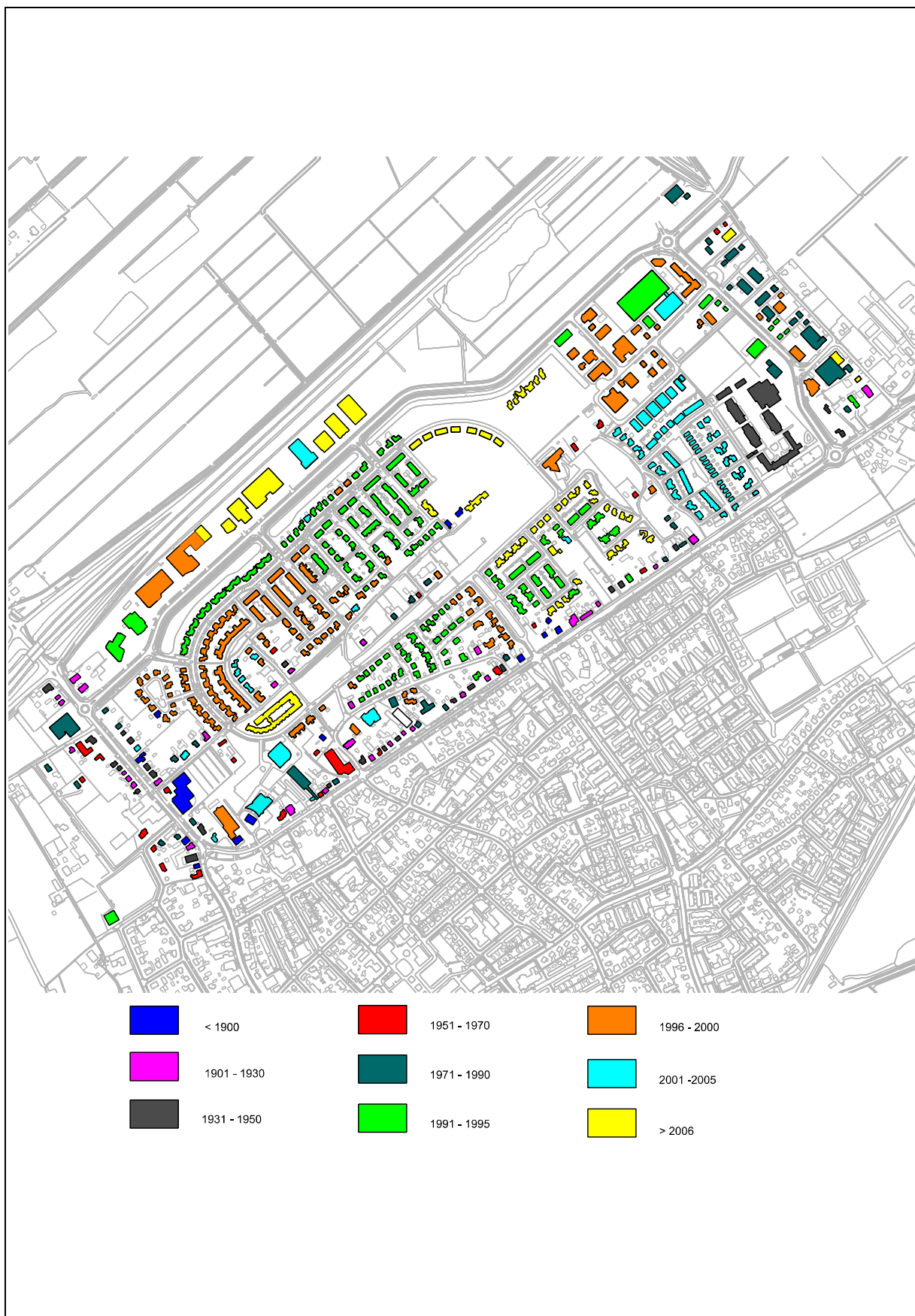
Voor het realiseren van een nieuwe woning aan de Zuiderzeestraatweg geldt het bestemmingsplan 'Wezep-Noord; Zuiderzeestraatweg 464', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 16 maart 2004, onder nummer 2004001047 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 juni 2004, onder nummer RE2004.33587 (22).

Voor het realiseren van een woongebied ten behoeve van circa 250 woningen en een klein gedeelte voor maatschappelijke doeleinden en bedrijfsdoeleinden, geldt het bestemmingsplan 'Wezep-Noord II', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 22 juni 2004, onder nummer 2004002548 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 december 2004, onder nummer RE2004.57214 (23).

Voor de aansluiting van het bedrijventerrein Hattemerbroek op de Rondweg, geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hattemerbroek van de gemeenten Oldebroek en Hattem', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 13 december 2005, onder nummer 2005005130 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 juli 2006, onder nummer RE2005.44173 (24).

Voor het realiseren van een bedrijventerrein tussen de Rondweg en Rijksweg A28, geldt het bestemmingsplan Wezep Bedrijventerrein Rondweg 2006, dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oldebroek op 3 maart 2009, onder nummer 41815 (25).

Voor het realiseren van een aantal woningen in een gebied aan de Jan Schoutenstraat/Marga Klompéstraat, geldt het bestemmingsplan Wezep Noord, herziening 2008, dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oldebroek op 15 december 2009, onder nummer 52808 (26).



Afbeelding 3 Bouwjaren hoofdbebouwing

2.3 *Ontstaansgeschiedenis en bebouwing*

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

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

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

De Zuiderzeestraatweg werd aangelegd over de weg langs het landgoed IJsselvliedt. In Wezep buigt deze weg af naar het noordoosten in de richting van Zwolle. Het tracé is hier dwars door het oude ruimtelijke patroon aangelegd. De Zuiderzeestraatweg vormt het oude lint door de gehele gemeente Oldebroek. In de loop der tijd is er een variatie aan bebouwing uit verschillende perioden langs deze weg ontstaan. Het deel van Wezep ten noorden van deze weg verloor hierdoor zijn samenhang met het deel ten zuiden van deze weg.

In tegenstelling tot de spoorlijn Utrecht - Zwolle (in 1863 geopend) aan de zuidzijde van Wezep die werd aangelegd op de grens van de landbouwgebieden en het Veluwemassief, trekt de aanleg van Rijksweg A28 een scherpe grens tussen Wezep en IJsselvliedt en doorsnijdt het polderlandschap van de polder Hattem. Eind 1958 werd het gedeelte van deze weg (voorlopig met één rijbaan) opengesteld tussen Wezep en de Geldersedijk bij de IJssel, waarna in 1960 de weg verder is verlengd naar 't Harde. In 1970 werd de nieuwe IJsselbrug bij Zwolle opengesteld. Enkele oude verbindingswegen onder andere vanuit de kern Wezep naar het open polderlandschap, zoals de Voskuilerdijk, blijven echter via viaducten verbonden.

De eerste concentratie van verspreid liggende bebouwing wordt op de rand van het veen aangetroffen, nabij de kruising Zuiderzeestraatweg/Stationsweg. Aan het eind van de 19^e eeuw ontstaat nabij deze kruising een concentratie van lintbebouwing. De dorpskerk aan deze kruising vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg.

Langs de Zuiderzeestraatweg begint zich een lang bebouwingslint uit te strekken met een diversiteit aan bebouwing en functies. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit vrijstaande panden. Er is een grote variatie in bouwmassa, leeftijd en verschijningsvorm. Ook de afstand van de bebouwing tot aan de weg varieert.

Het verspreide bebouwingspatroon ten noorden van de Zuiderzeestraatweg verandert echter weinig.

Tussen de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn ontstaat de bebouwde kom Wezep. Na het ontstaan van groepen verspreide bebouwing in het gebied tussen Nieuwlandsweg en Keizersweg en langs de Engelandsweg, werd omstreeks de dertiger jaren van de vorige eeuw begonnen met woningbouw aan de Stationsweg en ten oosten hiervan aan de Goudenregenstraat en aan de Wildekampsweg.

De eerste nieuwbouwplannen na de oorlogsjaren werden uitgevoerd op de zogenaamde 'Koeweide', een perceel heidegrond in de omgeving van de Jasmijnstraat en de Lijsterbesstraat. In de jaren daarna werd eerst het gehele gebied ten oosten van de Stationsweg inclusief het winkelcentrum gebouwd, waarna vanaf de tweede helft van de jaren zeventig van de vorige eeuw het gebied ten westen van de Stationsweg werd volgebouwd. Deze laatste wijk wordt gekenmerkt door gebogen straten, waarbij de bebouwing verscholen ligt in het groen.

In de bebouwde kom van Wezep zijn van de oorspronkelijke landwegen en de agrarische bebouwing slechts fragmenten herkenbaar. Deze fragmenten houden in de veranderde context het verleden zichtbaar. Echter over het oorspronkelijke patroon van landwegen is bij het veranderingsproces tot woongebied een geheel nieuw stratenpatroon aangelegd, met als gevolg dat oude bebouwingsfragmenten uit hun context zijn gehaald. De herkenning van waardevolle historische ensembles en historische structuren is hierdoor bijna verdwenen.

Met de aanleg van het gedeelte ten noorden van de Zuiderzeestraatweg werd in 1992 begonnen. De locatie Wezep Noord is aangewezen voor bebouwing vanwege de geringe landschappelijke waarde. Het gebied kende vrijwel geen landschappelijke elementen die de moeite waard zijn om op te nemen in het plan.

Wezep Noord kan aangemerkt worden als een compacte uitbreidingslocatie: het betreft een duidelijk afgebakend gebied, dat zowel ruimte biedt aan woningen als aan bedrijven.

De verkavelingsstructuur is gebaseerd op de smalle, rechte slagenverkaveling die het gebied vroeger kenmerkte en vormt de basis voor de ruimtelijke hoofdropzet van Wezep Noord. De noordoost-zuidwest richting bepaalt de hoofdrichting van het plan en veel woonstraten zijn haaks op deze richting gesitueerd. Vooral in het buurtmidden is de oude verkavelingsstructuur duidelijk te herkennen. Deze strook ligt geheel in noordoost-zuidwestelijke richting, waarbij bestaande landelijke weggetjes en enkele boerderijtjes gehandhaafd zijn.

De hoofdopzet van Wezep Noord kent een aantal structurerende elementen: de Rondweg, de schil van bedrijven, het centrale woongebied met het buurtmidden en aan de noordzijde naast de voormalige kazerne het woongebied Willem de Zwijger.

De Rondweg die door Wezep-Noord loopt, is aangelegd om de Zuiderzeestraatweg te ontlasten en daarmee de barrièrewerking tussen Wezep Noord en het overige deel van Wezep te verminderen. Langs de noordrand vormt de Rondweg de scheiding tussen werk- en woongebied. Er is en wordt gestreefd een enigszins representatief beeld tot stand te brengen, passend bij de beoogde allure van de Rondweg. In elk geval biedt het wegprofiel mogelijkheden om met groenvoorzieningen en bomen het na te streven beeld te ondersteunen.

Ten noorden van de Rondweg ligt een 'schil' van bedrijven. Tussen de Rondweg en Rijksweg A28 liggen grote bedrijfskavels die een passende afscherming vormen tussen Rijksweg A28 en het woongebied. Verder oostwaarts ligt een terrein met over het algemeen kleinere bedrijfskavels. Dit zogeheten 'kleine bedrijventerrein' rondom de Ampèrestraat sluit aan op het bedrijvengedeelte bij de Voskuilerdijk (Voskuil).

Het woongebied Wezep Noord omvat een belangrijk deel van het plangebied. De bebouwing langs de Noordsingel bestaat uit vrijstaande woningen, geschakelde woningen en rijenwoningen. Deze woningen vormen duidelijke straatwanden die de Noordsingel ruimtelijk begeleiden. Het gebied binnen de Noordsingel heeft een relatief hoge bebouwingsdichtheid, waar veel rijenwoningen staan. Aan weerszijden van het middengebied (De Bulten) staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen. De uiterlijke verschijningsvorm van de woningen is divers, maar vrijwel allemaal bestaan ze uit één of twee bouwlagen met een kap.

Het middengebied heeft veel van zijn oorspronkelijke landelijke karakter behouden. Dit komt tot uitdrukking in de onderlinge afstanden, de grootte van de erven, de landelijke ontsluitingsweggetjes, de weitjes en natuurlijk de van oorsprong agrarische bebouwing. De indeling en het karakter van het middengebied zijn een verwijzing naar de cultuurhistorische achtergrond als agrarisch gebied.

Aan het oostelijke uiteinde van het middengebied ligt een aantal bestaande en toekomstige bijzondere gebouwen in het groen. Zij markeren de plek waar de groenzone uitkomt bij de Noordsingel. Hier ligt het Agnietencollege (middelbare school) en direct ten noordwesten van het Agnietencollege zal nog een schoolgebouw worden gerealiseerd. Gestreefd wordt naar een relatief open bebouwingsbeeld, waarin het groen een belangrijke plaats inneemt.

Het gebied tussen de Zuiderzeestraatweg, de Turfhorst en de Waterloopweg moet de verbindende schakel vormen tussen Wezep Noord en de andere dorpsgedeelten. In dit nieuwe sociaal-culturele hart van Wezep is een aantal maatschappelijke functies gerealiseerd, zoals het dorps huis, de gemeentelijke hulpsecretarie, het bijzondere wooncomplex Turfhorst en een kerk (Noorderlicht). Een deel van het gebied is vooralsnog onbebouwd gebleven en een deel is in gebruik als parkeerterrein waar de diverse voorkomende functies optimaal gebruik van kunnen maken. Daarnaast doet een gedeelte van het onbebouwde gebied dienst als groenvoorziening (wadi).

In de directe omgeving ligt nog een aantal andere functies, waaronder een verenigingsgebouw, een autoshowroom met werkplaats, een tandartspraktijk, een kinderdagverblijf en een partycentrum (Coelenhage). Aansluitend ligt aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg nog een tweetal kerkgebouwen. De bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg heeft een gemengd karakter. Naast woningen zijn hier ook winkels, bedrijven, dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De functiemenging is het sterkst in de directe omgeving van de aansluiting Zuiderzeestraatweg-Stationsweg.

Aan de andere zijde van het plangebied, rond het Willem de Zwijgerterrein, kenmerkt de bebouwingsstructuur zich door verspreide (woon)bebouwing op relatief korte afstand van de weg. Het complex zelf daarentegen is een grootschalig gebouwencomplex en ligt op ruime afstand van de Zuiderzeestraatweg. Het terrein van de Willem de Zwijger kazerne lag enige decennia geleden op ruime afstand van de bebouwde kom langs de belangrijkste uitvalsweg richting Zwolle.

Tot 1999 heeft de Willem de Zwijgerkazerne te Wezep gefungeerd als onderkomen voor legereenheden. Sindsdien is de kazerne voor defensiedoeleinden gesloten. Het voormalig kazerneterrein maakt nu deel uit van de bebouwde kom en sluit in het westen aan op het nieuwe woongebied Wezep Noord en in het noorden en oosten op het bedrijventerrein. Het voormalige Willem de Zwijgerterrein bestaat uit een oostelijk en een westelijk deel.

Op het oostelijke deel van het oude kazerneterrein staan de voormalige legeringsgebouwen. Deze gebouwen stammen uit de jaren 30 en vormen samen een waardevol gebouwencomplex. Aan het begin van deze eeuw heeft dit complex een nieuwe functie gekregen als huisvesting voor een school/internaat, die onlangs dit complex heeft verlaten.

Door de grootte en de karakteristieke jaren-dertig-architectuur heeft het Willem de Zwijgercomplex een indrukwekkende en aantrekkelijke uitstraling op de omgeving. Gezien het waardevolle karakter van het Willem de Zwijgercomplex was het streven er op gericht de voormalige legeringsgebouwen zoveel mogelijk te behouden. De gebouwen zijn volgens een strak geometrisch patroon gerangschikt. Het poortgebouw geeft toegang tot een binnenplaats met aan weerszijden lange bebouwingswanden. Deze wanden worden onderbroken door smalle dwarsstraten die doorlopen tot de begrenzing van dit complex. Verder is er een sporthal en een sportveld aanwezig.

De buitenzijde van het complex kent een fraaie groene inrichting met enkele grote bomen. Met name de westrand van het terrein vormt een aantrekkelijke groene overgang naar de woonbuurt. In het groen liggen tevens een drietal bunkers, die grotendeels gecamoufleerd zijn met bomen en struiken. De bunkers hebben geen functie meer of dienen voor opslag. Een groot deel van de oostrand van het terrein grenst aan het bedrijventerrein en heeft geen waardevolle inrichting. Deze strook is geschikt voor de benodigde bijgebouwen.

Op het westelijke deel van het voormalige kazernecomplex is de nieuwe woonbuurt net als het Willem de Zwijgercomplex op ruime afstand van de Zuiderzeestraatweg gesitueerd. De poortbebouwing vormt hierop een uitzondering. Deze bebouwing is juist dichterbij de weg gesitueerd en sluit aan bij het karakteristieke bebouwingspatroon langs de Zuiderzeestraatweg. De woningen op deze plek met een markante uitstraling, vormen de toegang tot deze woonbuurt.

Van west naar oost wisselen openbare ruimten en privé-ruimten (wonen) elkaar af. Deze structuur is eveneens geïnspireerd op de terreininrichting van de voormalige kazerne. De woonbuurt wordt omgeven door groene randen, waarmee de buurt ruimtelijk als eenheid herkenbaar is. De bebouwing aan de Zuiderzeestraatzijde dient als een poort die toegang biedt tot een centraal middenplein.

De noordzijde van dit gebied vormt de overgang van de woonbuurt naar het kleine bedrijventerrein met bedrijfsgebouwen bestemd voor 'lichte' bedrijvigheid. Om aan te sluiten bij de woonomgeving zijn de bedrijfsgebouwen voorzien van een kap. Achter deze bedrijfsgebouwen staan aan de zuidzijde rijenwoningen en vrijstaande woningen, waarvan een aantal in gebruik is als bedrijfswoning.



Afbeelding 4 Woningcategorieën

2.4 Ruimtelijke structuur

2.4.1 Wonen

Afbeeldingen 4 en 5 geven een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke functies in het plangebied. In het midden van het plangebied overheerst de woonfunctie, omgeven in het noorden en in het oosten door een bedrijventerrein. Ten westen van de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg overheerst eveneens de woonfunctie. Langs de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg bestaat van oudsher een sterke menging van functies welke wordt verklaard door het doorgaande karakter van deze wegen.

Rijenwoningen zijn vooral langs de binnenzijde van de Noordsingel met de daaraanluitende hofjes gelegen en verder met name in het gebied tussen de Gerbrandystraat en de Willem de Zwijgerlaan. Voor het overige gedeelte zijn het overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen die het beeld bepalen.

Aan de Abraham Kuyperhof zijn veertien kleine wooneenheden in twee bouwlagen gesitueerd. De voormalige marechausseekazerne aan de Zuiderzeestraatweg is verbouwd tot 18 wooneenheden voor jongeren en/of alleenstaanden en aan de Turfhorst is een bijzondere woonvoorziening voor senioren gerealiseerd, bestaande uit 43 zelfstandige appartementen en 24 zorgeenheden.

Op het bedrijventerrein rondom de Ampèrestraat en bij de Voskuilerdijk zijn bij een aantal bedrijven ook bedrijfswoningen gelegen.

2.4.2 Aan-huis-verbonden bedrijven en kantoren

De volgende aan-huis-verbonden bedrijven en kantoren zijn in Wezep Noord aanwezig:

Dick Wolterinck, klussenbedrijf	Abraham Kuyperhof 20
Van Blankers, bestratingen	Abraham Kuyperhof 22
Mrtrading, tweedehands artikelen	Abraham Kuyperhof 38
GVO Bouw B.V.	Buurskamp 26
Masterfloor vloerafwerking	Buurskamp 30
Resence, insectenvallen	de Bulten 6
Simcon B.V.	de Bulten 8
Port Vastgoed Advies	De Savornin Lohmanhof 19
H. en G. van Leusen, bestratingsbedrijf	De Savornin Lohmanhof 26
P.J. van Bekkum, adviesburo	Elias Beeckmanstraat 16
Worldpapermoney.NL, munten	Ien Dalesstraat 10
Schoonheidssalon Daniëlle	Jan van Schaffelaerstraat 2

Rozenberg Investments B.V.

Johan v. d. Kornputstraat 1

Onderhoudsbedrijf Blom

Noordsingel 14

Coöperatieve Uitvaartvereniging 'De Frieselanden' U.A.

Noordsingel 22

LB bestratingen

Noordsingel 26

Family Holidays, reisorganisatie

Noordsingel 50

J. van de Beek, Klussenbedrijf

Noordsingel 64

Van Werven, handelsonderneming

Noordsingel 83

Veldhoen, metselbedrijf

Noordsingel 140

R. Metselaar, schoorsteenvegersbedrijf

Noordsingel 158

ACV-Accountants

Noordsingel 161

Joke Eikenaar Illustrator

Noordsingel 188

Bestratingsbedrijf T. van Boven V.O.F.

Noordsingel 189

BASTI Beheer B.V.

Noordsingel 240

Praktijk Voetplus, pedicure

P.J. Oudstraat 3

85 Products, borduurstudio & lederbewerking

P.J. Oudstraat 17

Stijl Is't, kleur, kleding, make-up advies

Schaepmanhof 20

Rijschool Chris

Schaepmanhof 26

Provoet, pedicure

Schaepmanhof 30

Geels Consultancy

Schaepmanhof 31

Rola B.V.

Thorbeckehof 4

Media Plus, pers- en nieuwbureau, Corintex Media Produkties

Tilanusstraat 8

Van Pijkeren, keukenmontage

Turfhorst 4A

BlueByte Services4u, automatiseringsbureau

Turfhorst 8A

Autorijschool Wessels

Waterloopweg 10

De Jong, bedrijfsadviesburo

Wiardi Beckmanstraat 15

W. Vierhuis Internationaal Transport

Wolthuisweg 12

Berghorst, Marketing en dienstverlening V.O.F.

Wolthuisweg 13

Van Dijk Auto's

Zuiderzeestraatweg 488

Van de Groep & Van Bruggen V.O.F., uitzendbureau

Zuiderzeestraatweg 526

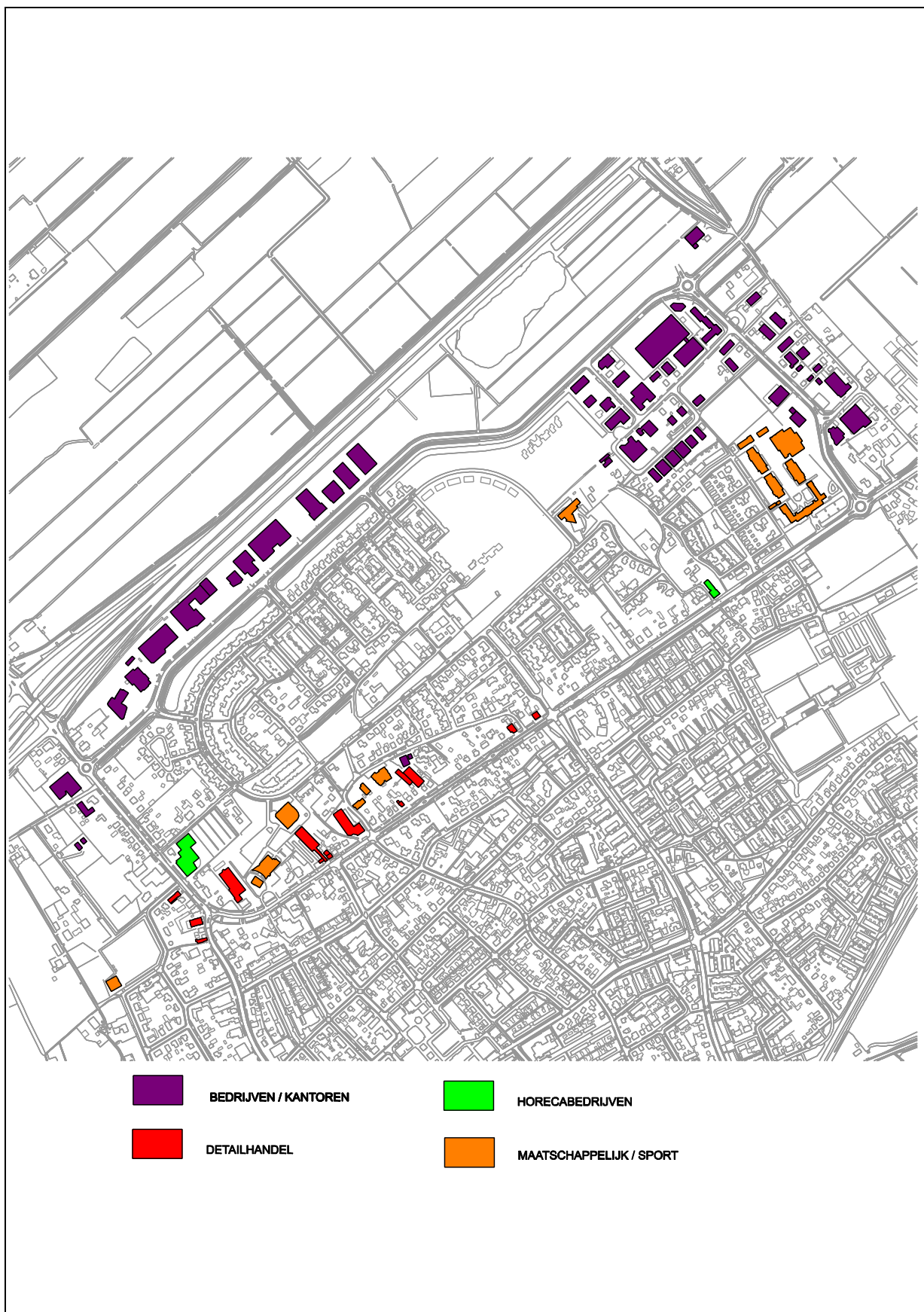
Klussenbedrijf Souman

Zuiderzeestraatweg 528

2.4.3 Bedrijven en kantoren

De volgende bedrijven en kantoren zijn in Wezep Noord aanwezig:

Van Olst Personeelsadvies	Ampèrestraat 1
Henk Boertien Autogas- en Airco Inbouw	Ampèrestraat 2
Leegstaand	Ampèrestraat 4
Miedema Exploitatie B.V.	Ampèrestraat 5
Koeriersdienst Gelo V.O.F., Gal Beheer B.V.	Ampèrestraat 6
Kuterbach Natuursteen	Ampèrestraat 7
Armada B.V., verspreidingsburo	Ampèrestraat 10
Autoschade Jansen	Ampèrestraat 14
Tromp, Auto-Reconditionering	Ampèrestraat 15
J & C Bestratingen	Ampèrestraat 16
Auto en Motor Rijschool Booij	Ampèrestraat 17
J. Fijn Techniek	Ampèrestraat 18
G. van Gelder	Ampèrestraat 18A
Imperial Collection B.V., Imperial At Home B.V.	Ampèrestraat 19
Mira-Bai, Beauty Studio	Ampèrestraat 19A
Van der Hilst Onroerend Goed B.V.	Ampèrestraat 21
Leegstaand	Ampèrestraat 22
Cor Rozendal Transport	Ampèrestraat 23
Veluwse Verlichtings Industrie	Ampèrestraat 24
Keuken- en Interieurgroep V/D Weerd	Ampèrestraat 28
Scheffer Wash-in, Car en Truckwash	Ampèrestraat 44
Willem Vermaning autobedrijf/	
Aannemingsbedrijf Borchstee	Rondweg 2
D. Bastiaan Autodemontagebedrijf V.O.F.	Rondweg 3
Van Leeuwen Motortechniek	Rondweg 4
Aannemingsbedrijf A.H. van Beek B.V.	Rondweg 5
Ir. R.R. van der Zeestichting, bedrijfsverzamelgebouw	
	Rondweg 9A t/m D, 11A t/m S en Ampèrestraat 1 t/m 7
Kings Grill-Kippen	Rondweg 10
KRC Accountants & Adviseurs BV	Rondweg 13
Gemeentewerf	Rondweg 15
Administratiekantoor Voskuil	Rondweg 15
Companjen Constructies	Rondweg 17
Van Oene Auto's	Rondweg 20A
Antiloop Tweewielers	Rondweg 21
Profi-Soft	Rondweg 25
Bastiaan Infra B.V.	Rondweg 62
Bouwbedrijf Frank Wielink	Rondweg 64
Van Diepen, installatietechniek	Rondweg 66
Boer Caravan en Aanhanger Techniek	Rondweg 68
Slaapkamerspecialzaak Koops B.V.	Rondweg 72
Veldkamp Wonen B.V.	Rondweg 74
Bredewold Grafisch Bedrijf	Rondweg 76



Afbeelding 5 Functiekaart

Scheffer Groep Betonboren-Sloopwerken B.V.,	Rondweg 82
B.S.T. Telecom Service & Installatie B.V.	Rondweg 84
Formido Bouwmarkt	Rondweg 86
Drost Installatietechniek B.V.	Rondweg 88
Usus B.V., thuiszorg / deltaWonen	
Autobedrijf A. Hartman, M.H. Services, klussenbedrijf, benzineverkooppunt	Rondweg 90
Atlant bouwdiensten	Voskuilerdijk 2
Bestratingsbedrijf G. van Gelder/Fijn vof	Voskuilerdijk 2A
Aannemersbedrijf van Breden BV	Voskuilerdijk 6
Onderhoudsburo A. van der Meer V.O.F.	Voskuilerdijk 10
W. van 't Ende v.o.f. Transport	Voskuilerdijk 16
D. Gobius du Sart B.V., bouw- en betonmaterialenhandel	Voskuilerdijk 18
TCS/Coolside Yachting	Voskuilerdijk 20
J. ter Weele Vlees & Vleeswaren	Voskuilerdijk 24
Schaftenaar's Automobiëlbedrijf B.V.	Zuiderzeestraatweg 469
Loco Media Groep-LMG	Zuiderzeestraatweg 492
Autobedrijf André Boer	Zuiderzeestraatweg 496
J.Fijn, hoveniersbedrijf	Zuiderzeestraatweg 630

2.4.4 Horeca

De volgende horecabedrijven zijn binnen Wezep Noord aanwezig:

Coelenhage restaurant, partycentrum	Zuiderzeestraatweg 486
Café Biljart 'De Passage'	Zuiderzeestraatweg 618

2.4.5 Detailhandel

De volgende detailhandelsbedrijven zijn in Wezep Noord aanwezig:

Haga, antiekwinkel	de Savornin Lohmanhof 33
Muziekcentrum Oostendorp	Stationsweg 1
AmeComputers	Stationsweg 5D
Bakkerij G. van Olst B.V.	Zuiderzeestraatweg 489
Kapsalon Alma	Zuiderzeestraatweg 493A
Aldi Markt	Zuiderzeestraatweg 510
Leegstaand	Zuiderzeestraatweg 512
Boni supermarkt en Mitra's Slijterijen	Zuiderzeestraatweg 522
Kadoshop 't Schuurtje	Zuiderzeestraatweg 532
Leegstaand	Zuiderzeestraatweg 538
Slagerij Wim en Henk Bos	Zuiderzeestraatweg 560
Het Nieuwe Stenen Tijdperk, Flintstone Grindtapijten B.V.	Zuiderzeestraatweg 564

2.4.6 (Maatschappelijke) voorzieningen

De volgende (maatschappelijke) voorzieningen zijn in Wezep Noord aanwezig:

Vrijgemaakt Gereformeerde Kerk 'Het Noorderlicht'	Mariënrade 1
Agnieten College (protestants christelijk), locatie Wezep	Noordsingel 3
Gezinsvervangend tehuis (tien plaatsen)	Noordsingel 160-162
Bijzondere woonvoorziening	Noordsingel 191
DiergezondheidsCentrum Boven-Veluwe	Rondweg 78
Politie Oldebroek	Rondweg 88A
Gezinsvervangend tehuis (elf plaatsen)	Schaepmanhof 13-17
Verenigingsgebouw Korfbalvereniging 'RoodWit' en Postduivenvereniging 'De Vriendenkring'	van Pallandtlaan 4/4A
Anniek van Tongel, Praktijk voor osteopathie	Wolthuisweg 1
Tandartsenpraktijk Wezep B.V.	Wolthuisweg 3
Kinderdagverblijf 'De Zevensprong'	Wolthuisweg 5
Lokale omroep Oldebroek	Zuiderzeestraatweg 492
Dorpskantoor gemeente Oldebroek	Zuiderzeestraatweg 498A
Dorpshuis Wezep	Zuiderzeestraatweg 500

2.4.7 Nutsvoorzieningen

De volgende nutsvoorzieningen zijn binnen Wezep Noord gelegen:

Gasontvangststation	Heigraaf 4B
Telefooncentrale en antennemast mobiele telefonie	Wolthuisweg 9

2.4.8 Verkeer en vervoer

Om de aansluiting van Wezep Noord aan het dorpsgedeelte ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg zo goed mogelijk te maken, is een tweetal samenhangende maatregelen uitgevoerd. Ten eerste is de verkeerssituatie ter plaatse van de aansluiting van de Stationsweg op de Zuiderzeestraatweg zo gewijzigd, dat in noord-zuidrichting de Zuiderzeestraatweg-Stationsweg de doorgaande route is, waarop het oostwestgedeelte van de Zuiderzeestraatweg is aangetakt. Even oostelijker is een voorrangssituatie gerealiseerd voor een langzaam verkeersverbinding Waterloopweg-Ruitersveldweg, waardoor er een doorgaande route voor het langzame verkeer tussen de noordelijke woonwijken en het zuidelijke gedeelte van Wezep met het winkelcentrum bestaat.

De wegenstructuur in Wezep Noord heeft een hiërarchische opbouw. De Rondweg heeft de functie van een hoofdontsluitingsweg waar 50 km/h gereden mag worden. De Rondweg is aangelegd als alternatief voor de Zuiderzeestraatweg. Een deel van de Zuiderzeestraatweg is nu ingericht als 30 km/h-gebied en heeft hiermee een verblijfsfunctie gekregen.

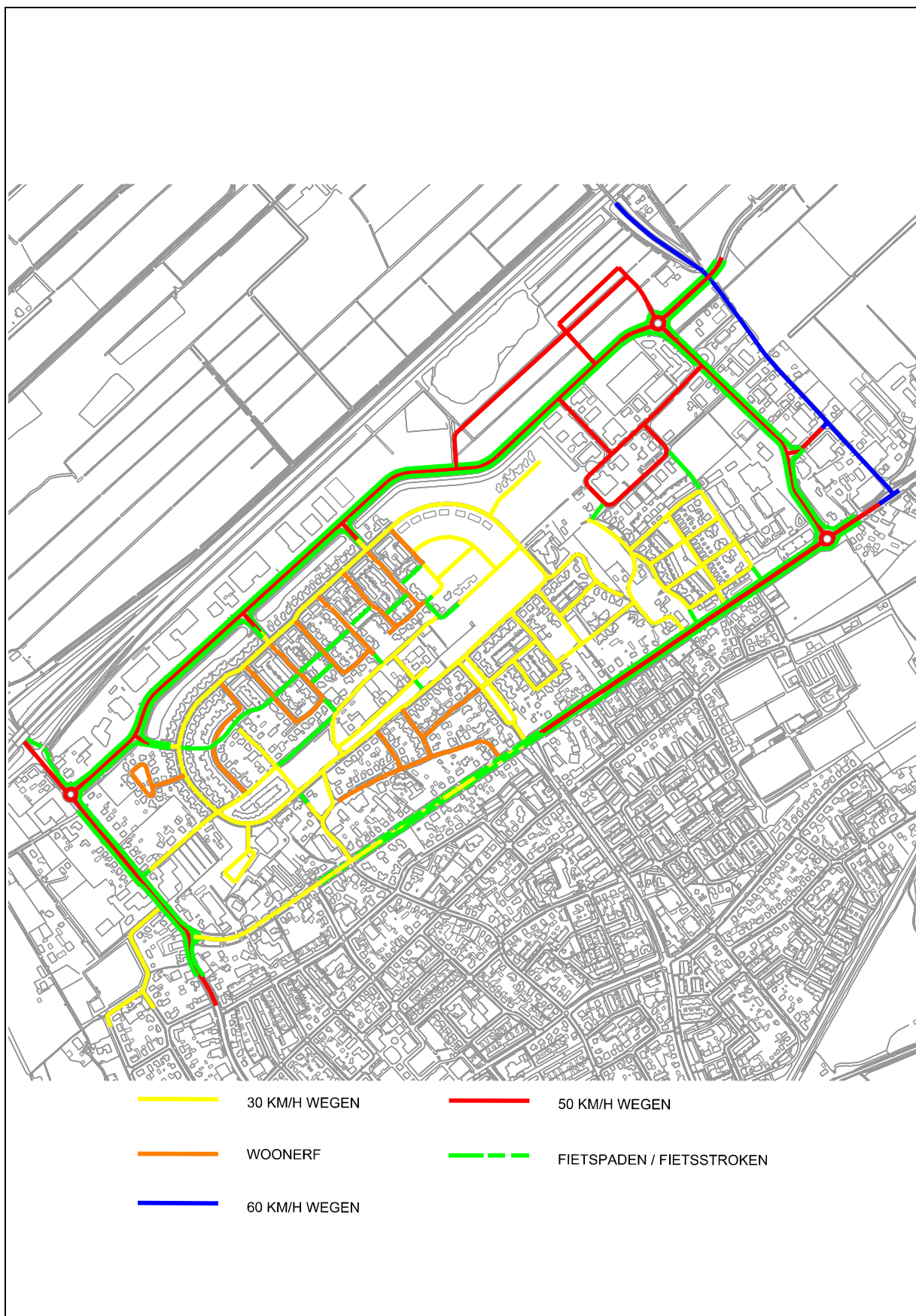
Het woongebied wordt ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Rondweg. Vanaf deze wegen loopt een beperkt aantal verbindingsstraten die aansluiten op de Noordsingel. De Noordsingel is een rondlopende buurtverzamelstraat, waarop vrijwel alle woonstraten direct zijn aangesloten en daarmee als ring functioneert, die de afzonderlijke delen van de wijk met elkaar verbindt. De woonstraten onderscheiden zich ruimtelijk van de Noordsingel door hun rechte stratenpatroon en het verschil in profiel.

Alle straten in het woongebied hebben in hoofdzaak een verblijfs- en een woonerffunctie, waar niet harder mag worden gereden dan 30 km/h. In de woonerven mag alleen stapvoets worden gereden. De Wolhuisweg heeft eenrichtingsverkeer vanaf de Zuiderzeestraatweg en de Heigraaf is een eigen weg. Bijzondere elementen in het stratenpatroon zijn enkele oorspronkelijke wegen die in de nieuwe wegenstructuur van Wezep Noord zijn opgenomen, zoals de Wolhuisweg, de Buurskamp, de Turfhorst en De Bulten. Deze laatste ontsluit het groene middengebied.

De woonbuurt Willem de Zwijger heeft een eigen ontsluitingsstructuur met een orthogonaal stratenpatroon. In de hoofdopzet is sprake van een oost-west structuur en een noord-zuid structuur, waarmee het gebied is opgedeeld in overzichtelijke eenheden. De oost-west structuur is gericht op de verweving van dit plangebied met het voormalige kazerneterrein en de wijk Wezep Noord. Deze structuur borduurt voort op het stratenpatroon binnen dit terrein, waarbij de dwarsverbindingen doorlopen in het plangebied en met name een verbindingsfunctie hebben.

De noord-zuidstructuur staat loodrecht op de Zuiderzeestraatweg en heeft een eigen aansluiting op de Zuiderzeestraatweg. Alle straten zijn zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer toegankelijk. Daarnaast zijn er paden die uitsluitend voor langzaam verkeer toegankelijk zijn. Het parkeren is voornamelijk geconcentreerd langs de oost-west straten, waardoor de verblijfsruimten daarmee zoveel mogelijk vrij blijven van geparkeerde auto's.

Om het aantal aansluitpunten van de Willem de Zwijgerbuurt op de Zuiderzeestraatweg te beperken is er op deze weg slechts één aansluiting voor gemotoriseerd verkeer en twee aansluitingen voor langzaam verkeer. De aansluitpunten voor langzaam verkeer komen uit op de vrijliggende fietspaden en voetpaden langs de Zuiderzeestraatweg. De bestaande laan in het verlengde van de Willem de Zwijgerlaan die een verbinding vormt tussen de Zuiderzeestraatweg en het bedrijventerrein aan de Ampèrestraat, is alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk.



Afbeelding 6

Verkeersstructuur

De aansluiting van de woonbuurt op Wezep Noord is met name gericht op langzaam verkeer met een vrijwel rechtstreekse verbinding op de Noordsingel. Voor gemotoriseerd verkeer is er een beperkte mogelijkheid om via de Buurskamp Wezep Noord te bereiken. Een snelle verbinding is hier vermeden om de autoverplaatsingen zoveel mogelijk te beperken tot de hoofdwegen. Het voormalige kazerneterrein is privaat terrein en maakt geen onderdeel uit van doorgaande routes.

Om sluipverkeer te voorkomen bestaan er voor gemotoriseerd verkeer geen verbindingen tussen de woonbuurt en het bedrijventerrein.

De verkeersstructuur van Wezep Noord is zodanig opgezet dat het lopen en het gebruik van de fiets wordt bevorderd. Het netwerk van langzaamverkeerroutes is fijnmazig en sluit zo direct mogelijk aan op de omliggende woongebieden, de voorzieningen en het bedrijventerrein. Diverse paden zijn daarbij uitsluitend voor langzaam verkeer toegankelijk. Het woongebied van Wezep Noord is compact waardoor de afstanden binnen het dorp voor langzaam verkeer goed af te leggen zijn. Het centrum van Wezep ligt tussen de 500 en 1500 meter van Wezep Noord en is daarmee snel met de fiets bereikbaar.

Buslijn 100s van de busmaatschappij Veolia verbindt de plaatsen Zwolle en Nunspeet via onder meer Hattemerbroek en Wezep.

De route loopt via de Zuiderzeestraatweg waarbij in het dorp een drietal haltes zijn gelegen, waarvan de eerste ligt bij de Hoeloosweg, de tweede bij de Veluwelaan en de derde bij de Turfhorst. Het betreft een vrij frequente buslijn, met overdag een halfuursdienst, waardoor het dorp goede verbindingen heeft met andere gedeelten van de gemeente en met de plaatsen Elburg en Zwolle.



Afbeelding 7 Groenstructuur

2.4.9 Groen

Landschappelijk gezien maakt de omgeving van Wezep Noord onderdeel uit van het overgangsgebied van de Veluwe naar het open polderlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door openheid met pleksgewijs verdichtingen. Het gebied is voornamelijk in gebruik als grasland. Langs de snelweg liggen enkele zandgaten, de zandwinplas langs Rijksweg A28 is hier een voorbeeld van. De verkaveling is een slagenverkaveling, waarbij de kavels loodrecht op de in de noordwest-zuidoost gerichte rechte wegen liggen. Het gebied wordt verder doorsneden door twee autosnelwegen (Rijkswegen A28 en A50).

De verspreide woonbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg geeft de zuidzijde van het plangebied een landelijk karakter. Als hoofdontsluitingsweg van Wezep is dit een belangrijke lijn in de groene dorpsstructuur, die aansluit bij het patroon van het landschap (evenwijdig aan en loodrecht op de richting van de Veluwerand). De historische Zuiderzeestraatweg is herkenbaar als een lange, door bomen begeleide lijn door de dorpen Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek, waarbij de bomen grotendeels in onderbeplanting of in gras staan.

De groenstructuur wordt bepaald door de openbare groene ruimten en het groen in de straten. Structuurbepalend groen ligt met name in het zogeheten buurtmidden, een brede centrale groenzone. In deze zone, grotendeels onbebouwd gebleven, wordt het beeld bepaald door de oorspronkelijke boerderijen op grote erven en kleine weitjes. Om de landelijke sfeer te handhaven is bij de inrichting gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting, zoals gras en inheemse boomsoorten.

Ter hoogte van de mogelijke toekomstige woningen bij het 'Agnietencollege' krijgt het buurtmidden een parkachtig karakter, dat tussen de gebouwen kan worden voortgezet. Er wordt naar gestreefd de landelijke sfeer van het bestaande buurtmidden hier voort te zetten. Via de groenzone in de Gerbrandystraat heeft de centrale groenzone van het buurtmidden verbinding met de groene wijkstructuur in Wezep Oost.

Daarnaast zijn er in Wezep Noord kleinere groenplekken aangelegd, die gebruikt worden als speel-, zit- en kijkgroen. In het centrale buurtmidden ligt een groot speelveld voor de oudere jeugd in de wijk en op de kleinere groenplekken in de buurt zijn speelterreintjes voor de jongere kinderen aangelegd, die evenwichtig zijn verdeeld over het plangebied. Om flexibel te zijn in de inrichting van de openbare ruimte zijn in onderhavig plan geen specifieke speelplekken aangegeven.

Langs diverse wegen staat wegbeplanting die de hiërarchie van de wegen benadrukt en de oriëntatie binnen Wezep Noord vergemakkelijkt. De Noordsingel is een belangrijk onderdeel van de groene wijkstructuur en wordt begeleid door grote bomen en wegbeplanting. Langs de woonstraten zijn kleinere bomen geplant. De drie wijkentrees vanaf de Rondweg naar de Noordsingel zijn met bomen geaccentueerd.

De langzaam verkeersroutes worden begeleid door open beplanting en lage hagen, waarmee de routes veilig en overzichtelijk blijven.

In het woongebied ten noorden van het buurtmidden zijn de diverse groene ruimtes met elkaar verbonden via een smalle groenzone met een langzaam verkeersroute. Deze route loopt evenwijdig aan de Noordsingel en begint in het westen bij de Zuiderzeestraatweg en gaat naar het oosten via het bedrijventerrein naar de Rondweg.

De Buurskamp vormt de overgang tussen Wezep Noord en de Willem de Zwijgerbuurt. Deze zone heeft een landelijk karakter. De inrichting langs de kronkelende weg bestaat uit eenvoudig groen met hier en daar een enkele boom.

Het midden van de Willem de Zwijgerbuurt vormt de centrale plek binnen deze buurt. De openbare ruimte heeft met name een verblijfsfunctie (spelen, wandelen et cetera) en wordt vormgegeven als plein, waarbij de inrichting bestaat uit verharding en groen. De woningen langs de randen vormen strakke bebouwingswanden, waarmee de pleinruimte een heldere begrenzing krijgt.

De oostelijke rand heeft vooral een groen karakter, waarbij de sfeer voornamelijk wordt bepaald door bestaande eiken- en beukenbomen. Ten behoeve van de bomen zijn aan weerszijden van de woningen brede stroken vrijgehouden van bebouwing. De laan naast het voormalige kazerneterrein heeft hierdoor grotendeels haar vroegere inrichting behouden.

De zuidelijke rand vormt als het ware het voorerf van de woonbuurt. De inrichting sluit aan bij die van het voormalige kazerneterrein: gras en hier en daar een boom op een bijzondere plek.

Aan de noordzijde van de bedrijvenstrook is een zone aangelegd met buffergroen, in combinatie met geluidswerende voorzieningen langs Rijksweg A28.

Voorts wordt er een recreatieve verbinding aangelegd met de zandwinplas aan de A28 (gelegen buiten het plangebied). Hierdoor gaat de plas deel uitmaken van de groenstructuur van heel Wezep Noord en zal het tot de recreatieve mogelijkheden van het gebied behoren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Aansluitend bij de woningbehoefte is het gewenst dat de woningvoorraad van het dorp Wezep als geheel toe zal nemen, waarbij met name de aandacht uitgaat naar specifieke doelgroepen en daarop afgestemde woningtypen. Een dergelijke toename dient echter wel te passen binnen het rijksbeleid en het provinciale beleid. Deze ontwikkeling is uiteraard afgestemd op het gemeentelijke beleid. Hieronder wordt op een en ander ingegaan.

3.2 Rijksbeleid

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

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

3.3 Provinciaal beleid

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

- 'Groenblauw raamwerk', gebieden die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Hierbij zijn van belang:
 - bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
 - realisering van ecologische verbindingszones, die de ecologische kerngebieden verbinden;
 - afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
 - maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier.

- 'Rood raamwerk', waarbij de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken en regionale centra met daarin aanwezige regionale voorzieningen voorop staan. Hierbij zijn van belang:
 - bereikbaarheid in (boven)regionaal en (inter)nationaal verband;
 - behoefte aan regionale bedrijventerreinen accommoderen in aansluiting op infrastructurele knooppunten;
 - benutten van de toplocaties primair door stedelijke vernieuwing/herstructurering;
 - zorgen voor voldoende recreatie en groen in en om de steden.
- 'Multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie beslaat. Het omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. De ontwikkeling binnen dit gebied vindt plaats door:
 - uitvoering van reconstructieplannen;
 - accommoderen van nieuwe economische dragers;
 - accommoderen van behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
 - inspelen op de regionale structuurkenmerken;
 - gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

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

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

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

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

In het streekplan is tevens aangegeven dat nieuwbouwwijken (uitbreidingen) moeten zijn opgenomen in de zoekzones voor stedelijke uitbreidingen. De nieuwbouwlocatie 'Wezep Noord' is gelegen binnen de stedelijke functies bestaand bebouwd gebied conform het VROM-bestand 1-1-2000 en/of bestaand bebouwd gebied 2000-2005. Op basis daarvan voldoet de nieuwbouwlocatie aan de structuurvisie.

Aangezien Wezep Noord ver buiten het Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) ligt, is het beleidskader zoals geformuleerd in de nota 'Veluwe 2010, een kwaliteitsimpuls!' niet van toepassing voor het onderhavige bestemmingsplan.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen

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

Voor de beoordeling van de locatie en de woningbouwdifferentiatie op de nieuwbouwlocatie 'Wezep Noord', is gebruik gemaakt van de Structuurvisie 2000-2030 en het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 van de gemeente Oldebroek, het evaluatierapport Woonruimteverdeelsysteem Wezep 2002 van deltaWonen en de wachtlijst voor gemeentelijke bouw kavels (kern Wezep) van de gemeente Oldebroek. Deze beoordeling heeft geleid tot een indicatief woningbouwprogramma van de woningbouwlocatie 'Wezep Noord'. De woningbouwvoornemens zijn getoetst aan de uitkomsten van het woonwensenonderzoek 2007 en de gemeentelijke kernnota 1996-2005.

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

3.4.2 Structuurvisie 2000-2030 (2003)

De Structuurvisie voor de gemeente Oldebroek geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030. Het merendeel van de ontwikkelingen wordt geconcentreerd in de grotere kernen Wezep en Oldebroek. Diverse ontwikkelingen die in de Structuurvisie worden genoemd zijn inmiddels in uitvoering.

Uitbreiding vindt plaats in het noordelijkste deel van Wezep Noord, waar nog tot 2012 gebouwd kan worden. Door de ligging tussen de snelweg, de spoorlijn en de bossen van de Veluwe heeft Wezep op een gegeven moment zijn maximale omvang bereikt. Uitbreiding aan de westkant in het landschappelijk waardevolle gebied De Soppe is niet aan de orde. Ook het bedrijventerrein zal met een kleine uitbreiding bij Rijksweg A28 zijn maximale omvang hebben bereikt.

In de Structuurvisie is het gebied tussen Hattemerbroek en Rijksweg A28 aangegeven als zoekgebied voor een woon- en werklocatie op de langere termijn en voor een intergemeentelijk bedrijventerrein in samenwerking met de gemeenten Hattem en Heerde. Deze omgeving biedt goede mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven die niet inpasbaar zijn in de schil rond Wezep, vanwege de minimaal vereiste kavelafmetingen en/of een relatief hoge milieubelasting.

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

Op 17 oktober 2006 is het bestemmingsplan van het intergemeentelijke bedrijventerrein, voor wat betreft het gedeelte van het bestemmingsplan dat gesitueerd is op het grondgebied van de gemeente Oldebroek, onherroepelijk geworden.

Momenteel is de gemeente bezig met de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijventerrein.

3.4.3 Welstandsnota (2004)

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

Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat hierbij het zogenaamde 'Welstandsniveau 1' als basis wordt aangehouden. Dit niveau geldt voor structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente. Ook gebieden met bijzondere architectonische, cultuurhistorische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken krijgen een zware toetsing. Verder wordt niveau 1 toegekend aan alle ontwikkelings- en herstructureringsgebieden in de gemeente: gebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan, zoals het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein.

De Zuiderzeestraatweg, de belangrijkste ontsluitingsweg van de gemeente met aansluitend de Stationsweg, valt onder 'Welstandsniveau 1' op grond van zowel het functionele belang van de weg als het belang als onderdeel van de historische hoofdstuctuur met karakteristieken die gezichtsbepalend zijn voor de gemeente. Het beleid van de gemeente is gericht op het handhaven van het bestaande afwisselende beeld van het bebouwingslint. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de kleinschalige karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing.

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

3.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2005)

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

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

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

Bij de gemeente komen veel aanvragen binnen voor de bouw van één of twee woningen op open plekken of op plekken waar de bestaande bebouwing gesloopt zou kunnen worden, met andere woorden aanvragen voor de bouw van één of twee woningen op kleine inbreidingslocaties.

Daarom is een beleidsnotitie opgesteld die dient als een objectief toetsingskader, aan de hand waarvan kan worden beoordeeld in hoeverre dergelijke verzoeken kunnen worden behandeld. Doel van de notitie is het vormen van een toetsingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met individuele verzoeken voor de bouw van één of twee extra woningen.

De notitie heeft een reactief karakter: pas wanneer een particulier vraagt om nieuwbouw op een kleine inbreidingslocatie, zal er aan de criteria van deze notitie worden getoetst en kan op basis daarvan een gemotiveerde toewijzing of afwijzing voor nieuwbouw worden gegeven.

Verder wordt verwezen naar de beleidsnotie die als bijlage is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

3.4.6 Groenvisie gemeente Oldebroek (2007)

De Groenvisie geeft een brede visie op het gebied van beleid, inrichting en beheer van het openbaar groen. De groenvisie wordt als een duurzaam instrument beschouwd als onderkenning van structureel en duurzaam te beschermen groenstructuren en overig groen en omvat onder meer een omschrijving van het groenbeleid voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, beheer en gebruik van gemeentelijk groen. Verder dient het als informatiebron, als ideeënboek bij planontwikkeling en als beleidskader voor integrale plantoetsingen.

Om de gewenste groenstructuur op een duurzame manier te realiseren is het beleid voor instandhouding en beheer van het openbaar groen van groot belang. Daarbij is het belangrijk dat de gemeente onderscheid maakt tussen de verschillende functies. De inrichting en het beheer kunnen dan beter op de aanwezige functie worden afgestemd.

3.4.7 Waterplan Oldebroek (2009)

Het Waterplan Oldebroek 'Water waarderen!' is een gezamenlijk plan van de gemeente Oldebroek en het Waterschap Veluwe. Het geldt voor de planperiode 2009-2015. Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en een veerkrachtig watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en een gezonde leefomgeving.

Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem en waterketen. Uitgangspunt is de zogenaamde drietrapsstrategie van vasthouden, bergen en afvoeren (niet afwentelen van waterproblemen) en schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

3.4.8 Beeldkwaliteitsplan

In het plangebied is een aantal gebieden aan te wijzen met bijvoorbeeld een sterke beeldbepalende positie of een bijzonder karakter. Dit zijn met name de Noordsingel, het Buurtmidden, de Buurskamp en de Willem de Zwijgerbuurt. De gemeente heeft gekozen voor de inzet van een beeldkwaliteitsplan als beleidsinstrument om met name voor deze deelgebieden de bovenbeschreven stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden nader te preciseren. In het kader van de aanvraag van een bouwvergunning kunnen door welstand nadere eisen gesteld worden aan de hand van het beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan legt de uitgangspunten voor het architectonisch ontwerp van de woningen en het ontwerp van de buitenruimte in hun onderlinge samenhang vast.

Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het realiseren van een goede aansluiting op de omgeving en het tot stand brengen van een samenhangend beeld van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het gewenste karakter ofwel de identiteit van de verschillende ruimten speelt daarin een belangrijke rol. Verder wordt in het beeldkwaliteitsplan aandacht besteed aan aspecten die naast de beeldkwaliteit een belangrijke rol spelen in de beleving van de woonomgeving zoals sociale veiligheid en duurzaam bouwen.

In het beeldkwaliteitsplan ligt de nadruk op de vormgeving, de inrichting en het materiaalgebruik van de planelementen afzonderlijk, gezien vanuit een visie op het totaal.

Over beeldkwaliteit kan men tot op zekere hoogte in objectieve termen oordelen. Onderzoek en ervaring leren dat een woongebied een grote beeldkwaliteit bezit als aan de hieronder beschreven algemene criteria kan worden voldaan:

- Orde en complexiteit
Enerzijds wil men zich kunnen oriënteren in een wijk of buurt, anderzijds wil men steeds verrast worden en nieuwe indrukken op kunnen doen.
Een goede oriëntatie wordt bevorderd door een goede ordening van de gebouwde omgeving. Wat echter in de herinnering blijft en waar een buurt zijn unieke karakter aan ontleent, zijn opvallende details of de geboden variatie in de gebouwde en in de onbebouwde omgeving.
- Ruimtelijke structuur
Een goede ruimtelijke structuur met de nodige oriëntatiemogelijkheden voor de bewoner en de bezoeker wordt in de eerste plaats gekenmerkt door een duidelijke ontsluitingsstructuur met een zekere hiërarchische ordening. Daarom is het van belang dat de hiërarchische opzet van de ontsluitingsstructuur in het stedenbouwkundig ontwerp tot uitdrukking komt en dat er duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de hoofdroute en de minder belangrijke routes, straten en wegen.
Verder wordt de helderheid van de ruimtelijke structuur bevorderd door de aanwezigheid van goede oriëntatiepunten in de vorm van opvallende objecten of plekken die vanuit de omgeving en de weg goed waarneembaar zijn.
- Identiteit
De identiteit van de gebouwde omgeving wordt mede bepaald door de mate waarin het met gebruikmaking van ruimtelijke ingrepen of maatregelen gelukt is om een gebouw, een buurt of een wijk een eigen karakter te geven. Deze identiteit of eigenheid kan de emotionele gehechtheid van de bewoners aan hun woonmilieu bevorderen.

3.4.9 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

Bepaalde landschappelijke waarden als bomen, bosjes, houtwallen, waterlopen et cetera, hebben voor een deel een duidelijke samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. Om deze geschiedenis te behouden en zichtbaar te maken, zijn deze landschappelijke waarden waar nodig beschermd binnen de bestemmingen, zoals een groenbestemming of het behouden van een bepaalde mate van openheid door geen bebouwing toe te staan.

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

Volgens de 'Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)' van januari 2008 ligt het plangebied in een gebied variërend van een lage tot een hoge archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde van archeologie gaat niet over de waarde van het bodemarchief, maar is een indicatie van de aantrefkans van archeologische vondsten. Op de locaties waar het onderhavige plan nieuwe ontwikkelingen toelaat, is afzonderlijk naar de archeologische aspecten gekeken.

Verder heeft de gemeente als beleid dat bij een bouwaanvraag zal worden bekeken wat de verwachtingswaarde op de locatie is en zal dan in overleg met een deskundige bepalen of er nader onderzoek noodzakelijk is.

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

In het plangebied is één bouwwerk in de zin van de Monumentenwet aangewezen als gemeentelijk monument, namelijk het pand Wolhuisweg 1.

Het betreft een voormalig schoolgebouw gelegen op de hoek van de Wolhuisweg en de Waterloopweg. De school werd tussen 1920 en 1930 gebouwd en is nu in gebruik als praktijk voor osteopathie met een bovenwoning.

Het pand is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een voorbeeld van een dorpschooltje, waarvan het oorspronkelijke karakter goed bewaard is gebleven. Bouwkundig is het eenvoudig met bijzondere aandacht voor de detaillering.

De school is gebouwd op een samengesteld grondplan en bestaat uit één bouwlaag en een zolderverdieping. De samengestelde kap heeft rondom een overstek en is gedekt met gesmoorde Muldenpannen. De gevels zijn opgetrokken in baksteen, waarvan het metselwerk is uitgevoerd in kruisverband. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld en verticaal geleed in drie traveeën in tegenstelling tot de achtergevel die asymmetrisch is ingedeeld. Het gevelvlak verspringt waarbij op de hoek met de linkerzijgevel een portiek is uitgebouwd.

Het gevelvlak van de linkerzijgevel is een geheel blinde muur, voorzien van enig siermetselwerk. Op de hoek met de achtergevel is een portiek uitgebouwd, waarin zich de entree bevindt, waarbij in de bestaande deuropening een meerruitsindeling is aangebracht.

3.4.10 Bed en Breakfast

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

Omdat een bed en breakfast voorziening gezien wordt als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod, is bij de bestemmingen 'Wonen- 1' tot en met 'Wonen - 3' een regeling opgenomen bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden af te wijken van het bestemmingsplan, om een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken.

3.4.11 Ondersteunende horeca

De gemeente Oldebroek kende geen beleidskader waarmee ondersteunende horeca wordt gereguleerd. Dit gemis leidde tot onduidelijkheid over de (on)mogelijkheden, tevens leidde dit tot handhavingsactiviteiten.

Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer men in een inrichting, die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft, (kleine) eetwaren en/of dranken kan consumeren en men daarvoor moet betalen.

Er zijn voortdurend nieuwe trends en ontwikkelingen, waarbij onder andere ondersteunende horeca wordt gezien als een aanvulling op de gevestigde horeca en positief kan bijdragen aan de inkomsten van sociaal-culturele instellingen en winkels.

Het is echter geen positieve ontwikkeling als hierin een wildgroei ontstaat of wanneer deze ondersteunende activiteiten in feite belangrijker worden dan de hoofdactiviteiten en/of er oneigenlijke concurrentie ontstaat voor de al gevestigde horeca.

Daarom is er in 2009 een beleidskader opgesteld om ondersteunende horeca bij de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' en 'Sport' planologisch mogelijk te maken.

3.4.12 Paardenbakken

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

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

Het aanleggen van paardenbakken is onder bepaalde voorwaarden met name geregeld in de bestemming 'Agrarisch', waar tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen. In de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' is voor de aanleg van een paardenbak een regeling opgenomen om bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden af te wijken van het bestemmingsplan.

3.4.13 Schuilgelegenheden

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

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

4.1 Archeologie

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

4.1.1 Aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden

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

4.1.2 Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het onderhavige plangebied ligt in een gebied variërend van een lage tot een hoge archeologische verwachtingswaarde. Eerdere onderzoeken, uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van Wezep Noord, hebben geen indicatoren opgeleverd die kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten.

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

4.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

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

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet 1988 toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m², geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd. Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in dit artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

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

Bij projecten die groter zijn dan 100 m² moet een archeologische toets plaatsvinden zodra er sprake is van te verwachten archeologische waarden. Bij zowel een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, moet er een toets plaatsvinden of een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal archeoloog of bij de provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen. Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

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

4.2 Bodem

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

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

De gemeente Oldebroek past het generiek beleid toe en er is een bodemfunctiekaart vastgesteld. Wezep Noord, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, wordt voornamelijk ingedeeld met de functies 'Wonen' en 'Industrie'. De functie 'Industrie' is toegekend aan de percelen met de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' tot en met 'Bedrijventerrein - 3'. De overige bestemmingen hebben de functie 'Wonen'.

Voor de nieuwbouwlocaties die in het plan zijn opgenomen zijn verkennende bodemonderzoeken verricht. Deze onderzoeken zijn als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

4.3 *Ecologie*

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan waarbij het bestaande gebruik wordt voortgezet. Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijkt gebied. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- **Gebiedsbescherming**

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

Het plangebied ligt op circa 500 meter afstand tot aan het Natura 2000-gebied 'Veluwe' en de EHS. Ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt mogen geen (significante) negatieve effecten hebben op deze gebieden. Het onderhavige bestemmingsplan staat geen dussdanige ontwikkelingen toe dat effecten op het Natura 2000-gebied verwacht kunnen worden. Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd te worden.

- **Soortenbescherming**

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

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

4.4 *Externe veiligheid*

4.4.1 **Algemeen**

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

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

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

Het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te houden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt als uitgangspunt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.

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

In dit plan gaat het om opslag van gevaarlijke stoffen en een tankstation met LPG. Daarnaast komt in de gemeente vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en spoorwegen voor en ligt er in het plangebied een hoofdtransportleiding voor aardgas.

Verder zijn er in of in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

4.4.2 LPG-station

Bedrijven die risicovolle activiteiten verrichten dicht bij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit zijn bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-stations en bedrijven die veel chemicaliën opslaan. Het besluit verplicht overheden om bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met veiligheidsnormen.

Plaatsgebonden risico

Voor het bestaande LPG-tankstation aan de Rondweg is in de milieuvergunning de jaarlijkse doorzet voor LPG gemaximaliseerd.

Om te voorkomen dat er situaties ontstaan die in strijd is met het Bevi, is de bijbehorende risicocontour zoals vermeld in tabel 1 van bijlage 1 van de Revi, op de verbeelding aangegeven. Voor het betreffende LPG-station geldt een risicocontour van 45 meter. Binnen deze contour zijn echter geen kwetsbare objecten (woningen) gelegen en tevens mogen er ook geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Voor het LPG-tankstation geldt verder dat voldaan wordt aan de afstanden behorend bij bestaande situaties zoals vermeld in tabel 2a van bijlage i van de Revi. Dat betekent dat er binnen die risicocontouren geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen.

Groepsrisico

Hoewel de situatie ten aanzien van het aanwezige LPG-tankstation niet verandert, dient naast de beoordeling van het plaatsgebonden risico (PR) eveneens een beoordeling plaats te vinden betreffende het groepsrisico (GR).

Voor een LPG station geldt als aandachtsgebied met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico, een afstand van 150 meter.

Met behulp van het 'Stappenplan groepsrisicoberekeningen LPG-stations' van 6 juni 2008 is het betreffende LPG-tankstation doorgerekend. Daaruit is gebleken dat ruimschoots wordt voldaan aan de oriënterende waarde.

4.4.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied is Rijksweg A28 gelegen, waarover dusdanige hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd, dat er in het kader van de externe veiligheid aandacht aan moet worden besteed in het voorliggende bestemmingsplan.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijksweg A28 leidt zowel in de huidige situatie (2001) als in de toekomstige situatie (2020) niet tot een 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen beperkingen op voor het onderhavige bestemmingsplan.

Wel geldt er door Rijksweg A28 een 'plasbrandaandachtsgebied', dat rekening houdt met de effecten van een plasbrand (verbranding van bijvoorbeeld door lekkage ontstane plas van brandbare vloeistof) in een zone rond de infrastructuur. In principe geldt voor Rijksweg A28 een zone van dertig meter vanaf de buitenzijde van de weg. Voor het bestemmingsplan Wezep Noord 2009 heeft dat verder geen consequenties.

Omdat het onderhavige bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend is, zal er geen toename van het groepsrisico optreden. Tevens wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over Rijksweg A28 niet overschreden. Op grond van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' dient het groepsrisico verantwoord te worden bij een toename of een overschrijding van de oriënterende waarde. Aangezien hier geen sprake van is, hoeft het groepsrisico ten gevolge van Rijksweg A28 in het kader van dit bestemmingsplan niet verantwoord te worden.

4.4.4 Gasleiding

Uit het oogpunt van externe veiligheid dient er in het onderhavige geval een bepaalde veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de ter plaatse aanwezige gasleiding en de toekomstige bebouwing en dient het aantal personen langs het leidingtracé tot een bepaalde afstand beperkt te zijn (de oriëntatiewaarde).

Ten noorden van de Rondweg is het nieuwe bedrijvengedeelte gelegen. Ten aanzien van het ruimtebeslag van dat bedrijventerrein is door de 'N.V. Nederlandse Gasunie' in september 2008 een memorandum risicoberekening gastransportleiding opgesteld, waaruit blijkt dat ten aanzien van het plaatsgebonden risico wordt voldaan aan de veiligheidsafstand en ten aanzien van het groepsrisico wordt voldaan aan de oriënterende waarden, waarbij de inrichting van het bedrijventerrein wel moet voldoen aan de VROM richtlijn 1984 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen'.

Aangezien het hier dezelfde gasleiding betreft en het bestemmingsplan voornamelijk een conserverend karakter heeft, geeft het bedoelde memorandum voldoende inzicht in de risico's van de in het plangebied gelegen hogedruk aardgastransportleiding. Het memorandum is als bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek opgenomen.

4.4.5 Rioolwatertransportleiding

Deze leiding is in eigendom van het Waterschap Veluwe en loopt vanaf de zuiveringsinrichting in Hattemerbroek naar het gemaal 't Wissel aan de Mheneweg Noord bij Oosterwolde. In onderhavig plan loopt het tracé grotendeels via de Zuiderzeestraatweg. Ter bescherming van deze leiding moeten ook hier bepaalde afstanden in acht worden genomen tot de eventuele toekomstige bebouwing.

4.5 *Geluid*

4.5.1 Algemeen

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

4.5.2 Geluidszones wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen dit bestemmingsplan liggen alle wegen binnen de bebouwde kom. Vrijwel alle wegen liggen binnen het 30 km/h-gebied of zijn ingericht als een woonerf.

Een uitzondering hierop vormen de Rondweg, de Stationsweg, de Zuiderzeestraatweg (alleen het gedeelte in het verlengde van de Stationsweg en het gedeelte vanaf de Gerbrandystraat richting Hattemerbroek) en de wegen op het bedrijventerrein. Voor al deze wegen bestaande uit één of twee rijstroken is de geluidszone 200 meter. Verder heeft de ten noorden van het plan gelegen Rijksweg A28 zijn uitstraling in het plangebied, met een zonebreedte van 400 meter.

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

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

Bovendien is bij de ontwikkeling van Wezep Noord een geluidsscherm langs Rijksweg A28 geplaatst, zodat het plangebied geen ontoelaatbare hinder ondervindt van het wegverkeerslawaaai. Bovendien is het gebied zo gezoneerd dat de bedrijven het dichtst bij Rijksweg A28 zijn gesitueerd en de woningen op een grotere afstand daarvan.

Dit geldt ook voor de Rondweg, waarbij een combinatie van een scherm en de aangehouden afstand zorgdraagt voor een aanvaardbaar geluidsniveau in de woonwijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk conserverend. Er worden echter op een gering aantal locaties binnen de geluidszones nog wel nieuwe woningen toegestaan. Bij de meeste van deze geprojecteerde woningen wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voldaan. Bij een aantal woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Deze woningen worden op dezelfde locaties geprojecteerd als in het vigerende bestemmingsplan. In het kader van de vaststelling van dat bestemmingsplan zijn er door de provincie in 2003 voor die woningen al hogere waarden vastgesteld.

Omdat de nog te realiseren woningen in het voorliggende bestemmingsplan op dezelfde locaties worden geprojecteerd als in het vigerende bestemmingsplan en de akoestische situatie nagenoeg niet is gewijzigd, hoeven er geen nieuwe hogere waarden te worden vastgesteld. De vaststelling hogere waarden uit 2003 is als bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek gevoegd.

4.5.3 Geluid afkomstig van inrichtingen

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

4.6 *Luchtkwaliteit*

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

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

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

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

Het betreft de volgende categorieën:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen';
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

Uit een recente rapportage, behorend bij de ontwikkeling van diverse bedrijfsterreinen in en aansluitend aan het plangebied, zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit geconstateerd.

Ook ten aanzien van de invloed van het wegverkeer op de luchtkwaliteit, zijn in en nabij het plangebied eveneens geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd. In de nabije toekomst kan eventueel een potentieel knelpunt ontstaan op de locatie waar de Rijkswegen A28 en A50 samenkomen. Deze locatie is echter buiten het plangebied gelegen.

Gelet op het bovenstaande en vanwege het feit dat het voorliggende plan voornamelijk conserverend is (met uitzondering van het aan de noordzijde gelegen bedrijventerrein), waarbinnen geen ontwikkelingen worden toegestaan die in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit in het plangebied, kan worden gesteld dat er aan de grenswaarden van de 'Wet luchtkwaliteit' wordt voldaan en dat er ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit te verwachten is.

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

4.7 *Milieuzonering*

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

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

Op het gehele bedrijventerrein zijn in het algemeen bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1.

Alleen op het gedeelte van het bedrijventerrein ten noorden van de Lorentzstraat is een tweetal categorieën bedrijven uit de milieucategorie 3.2 (goederenwegvervoerbedrijven en houtzagerijen) ook mogelijk.

Op het gedeelte van het bedrijventerrein aan de Ampèrestraat dat grenst aan de achterzijden van woningen gelegen in het aangrenzende woongebied, zijn in beginsel slechts bedrijven toegestaan met milieucategorie 1 of 2.

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

4.8 *Nutsvoorzieningen*

Op een binnenterrein achter de Heigraaf is een gasontvangststation van de Nuon gelegen en aan de Wolthuisweg 9 is een telefooncentrale van Kpn telecom gesitueerd, waarbij op het terrein ook een antennemast (hoogte 31,00 meter) voor mobiele telefonie aanwezig is.

4.9 *Water*

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21^e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij provinciale, regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en bij ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

In het Waterplan Oldebroek 2009 – 2015 'Water Waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik en is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren.

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

In het plangebied komen in hoofdzaak kalkloze zandgronden voor. In het noordelijke gedeelte van het plangebied (langs de Rondweg) komen (ook) moerige gronden voor. De maaiveldhoogten ten opzichte van +NAP variëren van 0 tot 4 meter.

Van belang is de ligging van Wezep Noord in het overgangsgebied tussen het hoger gelegen Veluwegebied en de lager gelegen polders. In dit overgangsgebied gaat infiltratie over in kwel. De verwachting is dat door klimaatsverandering en reductie van grondwateronttrekkingen de grondwaterstanden in dit gebied zullen gaan stijgen.

Het oorspronkelijke kwelwater kan terugkomen. In de woonkernen in het overgangsgebied zou hierdoor grondwateroverlast kunnen ontstaan. Dit kan worden opgelost door aanleg van duurzame drainagesystemen en tegelijk het vergroten van de bergingscapaciteit voor het vasthouden en bergen van het af te koppelen hemelwater. Op dit moment is nog niet duidelijk welke ingrepen zullen gaan plaatsvinden.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Veluwe'. Het plan biedt ten opzichte van het vigerende plan uit 1992 en een aantal geëffectueerde partiële herzieningen geen nieuwe functies. Ondanks het feit dat onderhavig plan conserverend van aard is, is het toch wenselijk dat het afvoeren van grondwater (draineren) beperkt dient te worden. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

De bestaande woningen, de bedrijven en de overige functies in het betreffende plangebied zijn aangesloten op twee soorten rioolstelsels, te weten:

- het gemengde rioolstelsel;
- het gescheiden rioolstelsel, zodat het vuile rioolwater en het regenwater gescheiden worden afgevoerd.

Het gescheiden rioolstelsel is globaal gezien aanwezig in het gebied dat gelegen is tussen de Buurskamp, de Colijnhof, de Gerbrandystraat, de Rondweg en de Zuiderzeestraatweg (met uitzondering van de percelen die zelf gelegen zijn aan de Zuiderzeestraatweg).

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

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

Hoofdstuk 5 Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten

5.1 *Ruimtelijke structuur*

5.1.1 Algemeen

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

Langs de randen van het gebied is vrij veel bebouwing aanwezig, hoofdzakelijk langs de Zuiderzeestraatweg en met kavels van sterk wisselende diepte. Functioneel gezien heeft deze bebouwing een sterk gemengd karakter. Naast een groot aantal woningen vindt men er winkels, dienstverlenende en productiebedrijven, een kerkgebouw, het dorpshuis van Wezep, een dorpskantoor en het voormalige kazerneterrein. In het middengedeelte van de Zuiderzeestraatweg, het dichtst bij het dorpscentrum gelegen, is de functiemenging het sterkst; meer naar buiten toe overweegt de woonfunctie.

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

Het plangebied wordt van de overige dorpsbebouwing gescheiden door de Zuiderzeestraatweg, die nog steeds een belangrijke verkeersfunctie heeft. Het wegprofiel met de grotendeels vrijliggende fietspaden is daarop afgestemd. Naast een functie voor het lokale dorpsverkeer heeft de weg ook een belangrijke betekenis voor het doorgaande verkeer. De relaties tussen de aan weerszijden van de weg gelegen dorpsdelen zijn sterk geïntensiveerd temeer daar de belangrijkste sportvoorzieningen als winkels, scholen en sportvoorzieningen zich aan de zuidzijde van de weg bevinden. Er dienen dus hoge eisen te worden gesteld aan een goede en veilige bereikbaarheid daarvan.

Door een functieverandering van de Zuiderzeestraatweg is de barrièrewerking van deze weg grotendeels opgeheven, waardoor het mogelijk was om de indeling en de inrichting van de verkeersruimte aan te passen.

Tevens is er een alternatieve verkeersroute buiten de woonbebouwing om aangelegd. Aan de westzijde sluit deze route (de Rondweg) aan op de Zuiderzeestraatweg door middel van een rotonde, die circa 125 meter ten zuiden van de zuidelijke oprit naar Rijksweg A28 is gelegen. Aan de oostzijde sluit de Rondweg aan op de Zuiderzeestraatweg tussen Wezep en Hattemerbroek, eveneens met een rotonde. De weg voert over het bedrijventerrein, waar voldoende ruimte was om de weg een dusdanig profiel te geven, waarmee een zekere allure is bereikt dat belangrijk is voor het karakter van deze rondweg. In het noordwesten is in verband met de aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein ten noorden van Hattemerbroek ook een rotonde aangelegd.

De Rondweg is zodanig gelegen, dat een strook bedrijventerrein langs Rijksweg A28 rechtstreeks vanaf de Rondweg kan worden ontsloten. Doordat de weg aan de zuidzijde is gecombineerd met voor de afwatering van het gebied noodzakelijke waterpartijen en een groenzone, ontstaat een ruimtelijke geleiding die de functioneel verschillende plandelen van elkaar onderscheidt en tevens voor enige afstand tussen woongebied en bedrijventerrein en tussen woongebied en Rijksweg A 28 zorgt.

Aan de noordzijde van de bedrijvenstrook langs de Rijksweg is een zone aangelegd met buffergroen in combinatie met geluidswerende voorzieningen. Deze zone geeft de bedrijven in die strook een forse groene rugdekking naar de Rijksweg toe.

5.1.2 Wonen

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

- het toekomstige woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing als vaste uitgangspunten bij nieuwbouwplannen te laten zijn; de toekomstige stedenbouwkundige structuur dient aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke kenmerken, zoals verkaveling, karakter bestaande bebouwing en aanwezige beplantingen;
- het grotendeels handhaven van de huidige bouwmassa, waardoor de aanwezige structuur van de bebouwing aanwezig blijft;
- speciale aandacht voor het behoud en de versterking van de groenstructuur;
- het weren uit de woonstraten van het verkeer met een bestemming elders;
- het realiseren van nieuwe woningen op mogelijk vrijkomende terrein(en), passend in de schaal en het architectonische karakter van het dorp;
- het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen;
- het bevorderen van de instandhouding van de voorzieningen voor de leefbaarheid van het dorp;
- het bouwen van levensloopbestendige woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn, waardoor gedifferentieerde buurten ontstaan;
- het bouwen of verbouwen van woningen met een optimale energie- en waterbesparing, door het toepassen van een combinatie van maatregelen uit het nationale pakket Duurzaam Bouwen;
- de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie belangrijke aspecten te laten zijn bij het bouwen van woningen.

Het woongebied bevindt zich geheel ten zuiden van de Rondweg. Min of meer centraal in het woongebied is evenwijdig aan de hoofdrichting van het plangebied een zone met een bijzondere stedenbouwkundige karakteristiek gelegen, die aangeduid is als het buurtmidden.

De structuur van Wezep Noord wordt in belangrijke mate bepaald door de Noordsingel en het zogenaamde buurtmidden, een centrale groenzone waarin het oorspronkelijk landelijke karakter van het gebied tot uitdrukking komt. Om de groenzone zoveel mogelijk vrij te houden van wegen volgen de meeste woonstraten binnen de wijkontsluitingsring een regelmatig patroon van rechte straten die als lussen aantakken op de Noordsingel. Deze straten vertonen een duidelijke verwantschap. Buiten de ring daarentegen geven verschillende plekken in de wijk aanleiding tot een verbijzondering in de bebouwing of in de verkaveling.

Het buurtmidden met zijn specifieke stedenbouwkundige karakter is niet alleen van betekenis als herkenbaar element in het woongebied. De inrichting en het karakter van het gebied vormen ook een verwijzing naar de cultuurhistorische achtergrond van het hele plangebied als agrarisch gebied. Het is de centrale groenzone in Wezep Noord en loopt evenwijdig aan de hoofdrichting van het plangebied. Het is een vrij open gebied, waarin onder andere oude boerderijtjes, ruime erven en landelijke weggetjes gehandhaafd zijn.

Deze elementen geven het buurtmidden een bijzonder karakter, waarin de oorspronkelijke landelijke sfeer tot uitdrukking komt. Verder biedt het buurtmidden ruimte voor speelweiden en bebouwing met een bijzondere functie en vorm. Het buurtmidden is met name gericht op het langzame verkeer en wordt zo min doorsneden door wegen voor gemotoriseerd verkeer. De bestaande weggetjes zijn zoveel mogelijk gehandhaafd voor de ontsluiting van de langsgelegen bebouwing en voor het overige als onderdeel van wandel- en fietspaden.

Aan de beide uiteinden van het buurtmidden zijn gebouwen met bijzondere functies gesitueerd, de bijzondere woonvoorziening 'Turfhorst' aan de zuidzijde en het 'Agnietencollege' aan de noordzijde, die door hun vorm en functie centraal in het plangebied gelegen zijn en tevens een bouwvorm met zich meebrengen die voldoende ruimte voor een groene aankleding heeft overgelaten (gebouwen met een bijzondere functie, vorm en betekenis in het groen). De school aan de noordzijde ligt op een zichtbare en goed bereikbare plaats. Uitgangspunt voor de vormgeving van het schoolgebouw vormt enerzijds een markering van de plek aan de Noordsingel en anderzijds een continuering van de groenzone. De school, is daarom opgebouwd uit drie geschakelde massa's.

De woningbouw is hoofdzakelijk in laagbouw uitgevoerd. Een uitzondering is gemaakt voor de bijzondere woonvoorziening dat uit twee tot vier bouwlagen bestaat. Voor het overige gaat het om bekende woningtypen van geschakelde woningen in rijen, via dubbele woningen naar vrijstaande woningen in de huur- en in de koopsector. Grote en kleine woningen zijn afgestemd op de behoeften en mogelijkheden van de verschillende huishoudens.

Een groot deel van de woonstraten takt aan op de ontsluitingsring, waarbij het rechte stratenpatroon wordt gecontinueerd. Een uitzondering hierop vormt het meest oostelijke deel van het plangebied. Hier ligt een smalle slingerende weg, de Buurskamp en in het verlengde daarvan de Adolf van Nassaustraat. De situering aan de grens van het plangebied en het landelijke en informele karakter van dit weggetje geven aanleiding om af te wijken van de rechte verkavelingsstructuur van Wezep-Noord.

Om de herkenbaarheid van de Noordsingel te versterken zal het bebouwingspatroon langs de gehele Noordsingel worden voortgezet. De positie van de Noordsingel binnen Wezep-Noord maakt de woonbebouwing langs deze singel beeldbepalend voor de wijk. Het is dan ook belangrijk dat er veel aandacht is en wordt besteed aan de maat, de schaal en de architectuur van de woningen.

De weg zelf dient voornamelijk voor een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer binnen de wijk. De weg heeft een ruim profiel met aan weerszijden een groene berm met bomen en daarnaast een trottoir. Parkeren geschiedt op eigen erf dan wel op straat.

De woonstraten kenmerken zich door overwegend rechte straatwanden waarlangs eengezinswoningen gesitueerd zijn. Ten zuiden van het buurtmidden bestaat de verkaveling uit gangbare woningtypen. Langs de randen zijn met name halfvrijstaande en vrijstaande woningen gesitueerd. Op een meer besloten plek binnen de buurt staan rijenwoningen.

De woonstraten hebben in hoofdzaak een erffunctie voor de aangrenzende woningen. Het profiel van deze straten bestaat uit een smalle rijstrook met aan weerszijden een trottoir. Aan één zijde bevindt zich een groen/parkeerstrook met bomen. Waar mogelijk hebben de woningen een parkeerplaats op eigen erf.

Zoals eerder vermeld is de Buurskamp een woonstraat en vormt een afwijkende verkaveling binnen Wezep-Noord. Het profiel heeft een landelijk karakter met een smalle rij/wandelstrook met aan weerszijden brede groenbermen met bomen. Om dit karakter te versterken bestaat de bebouwing uitsluitend uit vrijstaande woningen, die de slingerende weggetjes ruimtelijk begeleiden. Dit buurtje heeft door zijn vorm, ligging en type woningen een heel eigen karakter gekregen. Er is gestreefd naar een samenhangend beeld van stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

Wezep Noord is gefaseerd ontwikkeld en gebouwd, waarbij alleen de noordoostelijke hoek nog in ontwikkeling is. Het nieuwe woongebied is opgebouwd uit meerdere kleinschalige deelprojecten, zijn marktconform gebouwd en krijgen een duidelijk imago mee dat onder meer naar voren komt in een meer uitgesproken vormgeving.

Bij de ontwikkeling van dit gebied is veel aandacht besteed aan de architectonische/stedenbouwkundige uitstraling, waarbij in de verkavelingsopzet een helder onderscheid tussen openbaar en privé tot stand is komen.

Aan de hoekoplossingen is veel aandacht besteed en er zijn zelfs specifieke woontypen ontwikkeld, waarbij de vormgeving van de verschillende bebouwingseenheden zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd.

5.1.3 Bedrijven en detailhandel

Bedrijven

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

Naast de te verwachten milieuhinder spelen ook ander beleidsoverwegingen een rol in het toestaan van bedrijven in de dorpen. Zo is in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' een selectie toegepast: alleen kleinschalige bedrijven binnen de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 (alleen voor een tweetal specifiek vermelde bedrijvigheid) welke passend zijn in de dorpen, zijn in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen.

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

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

In het plangebied wordt onderscheid gemaakt in vier vestigingstypen voor bedrijven:

- Op het nog te realiseren deel van het bedrijventerrein ligt tegen Rijksweg A28 aan een gedeelte waar vanwege de grotere afstand tot woningen een zwaardere categorie bedrijvigheid is toegelaten.
- De schil van bedrijven langs de Rondweg. Dit zijn over het algemeen grotere bedrijven en de diversiteit aan bedrijven die hier gevestigd zijn is groot, variërend van een diergezondheidscentrum tot grootschalige detailhandel. Er zijn geen bedrijfswoningen toegelaten. Het constructiebedrijf gelegen aan de zuidzijde van de Rondweg kan ook tot deze categorie worden gerekend.
- Het bedrijventerrein rondom de Ampèrestraat en bij de Voskuilerdijk (Voskuil). Binnen deze gebieden zijn bedrijven van beperkte omvang gevestigd en tevens zijn bij een aantal bedrijven bedrijfswoningen gesitueerd.
- Een aantal verspreid gelegen bedrijven in het plangebied, zoals een garagebedrijf aan de Zuiderzeestraatweg (nabij de aansluiting met Rijksweg A28), een gasontvangststation aan de Heigraaf, een telefooncentrale aan de Wolhuisweg en een tweetal horecabedrijven aan de Zuiderzeestraatweg.

De bebouwing op de bedrijventerreinen hebben in hoge mate een functioneel karakter. De terreinen worden gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en door een sobere afwerking. Bij recente uitbreidingen is aan de randen van de terreinen een hoger kwaliteitsniveau bereikt, waarbij aan de plaatsing van de bebouwing, de architectuur en de inrichting van het erf en de openbare ruimte veel aandacht is gegeven. Dit vindt enerzijds plaats vanuit het streven van de gemeente naar een goede ruimtelijke ordening waarbij het aspect duurzaamheid een belangrijke rol speelt, anderzijds wordt door bedrijven waarde gehecht aan de vormgeving van hun bedrijfspand en het omliggende terrein.

Detailhandel en maatschappelijk

De menging van functies is van oudsher typerend voor de Zuiderzeestraatweg. Niettemin wordt er naar gestreefd om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het winkelcentrum Meidoornpassage/Meidoornplein. De elders gevestigde winkels kunnen op hun huidige locatie blijven zitten. Nieuwe winkelvestigingen zijn echter niet gewenst. Een omschakeling naar een dienstverlenende of maatschappelijke functie zou mogelijk kunnen zijn in een vrijkomend detailhandelspand.

Voor wat betreft de voorzieningenstructuur staat in de Structuurvisie dat het commerciële hart van Wezep in het winkelcentrum 'Meidoornpassage' en het Meidoornplein ligt. Gevoelsmatig ligt het hart van het dorp echter op een andere plek: het gebied ter hoogte van de bocht in de Zuiderzeestraatweg, bij enkele kerken en winkels. Hier zijn echter verder weinig voorzieningen en er is weinig ontmoetingsruimte. Door de ontwikkeling van Wezep Noord komt dit gebied steeds meer centraal in het dorp te liggen.

Dit geeft aanleiding om in dit gebied het 'dorpshart' van Wezep te versterken door een concentratie van de sociaal-culturele voorzieningen van Wezep, naast het bestaande en verder in commerciële richting te ontwikkelen winkelcentrum een paar honderd meter zuidelijker. Dit sociaal-culturele hart zal moeten fungeren als verbindende schakel tussen de wijk Wezep Noord en de andere dorpsgedeelten en moet van alle kanten goed bereikbaar zijn.

Door een nieuwe inrichting van het gebied kan het zich ontwikkelen tot een centraal gelegen, aantrekkelijk verblijfsgebied met een aantal publieksgerichte voorzieningen, die elders in Wezep te kampen hebben met ruimtegebrek. Inmiddels zijn hier een nieuw sociaal cultureel centrum/dorpshuis en een kerk gerealiseerd. In de ruimte tussen de bocht in de Zuiderzeestraatweg en de nieuwbouw in Wezep Noord wordt een plein ontwikkeld, waarbij de bestaande boerderij is gehandhaafd als beeldbepalend element waarin het dorpskantoor van de gemeente is gevestigd. Om de levendigheid van dit gebied te vergroten wordt ook ruimte gegeven aan nieuwe economische activiteiten en aan wonen.

De plek zelf moet de aangename kenmerken krijgen van een verblijfsgebied met een dorpse sfeer en een menselijke schaal. Het beeld dat voor ogen staat is dat van een brinkachtige ruimte, als intermediair en gemeenschappelijk erf voor een aantal gebouwde voorzieningen zoals het dorps huis, een kerk en soortgelijke functies. De onbebouwde brink heeft een belangrijke ontmoetings- en verblijfsfunctie als onderdeel van het openbare gebied.

5.1.4 Verkeer en vervoer

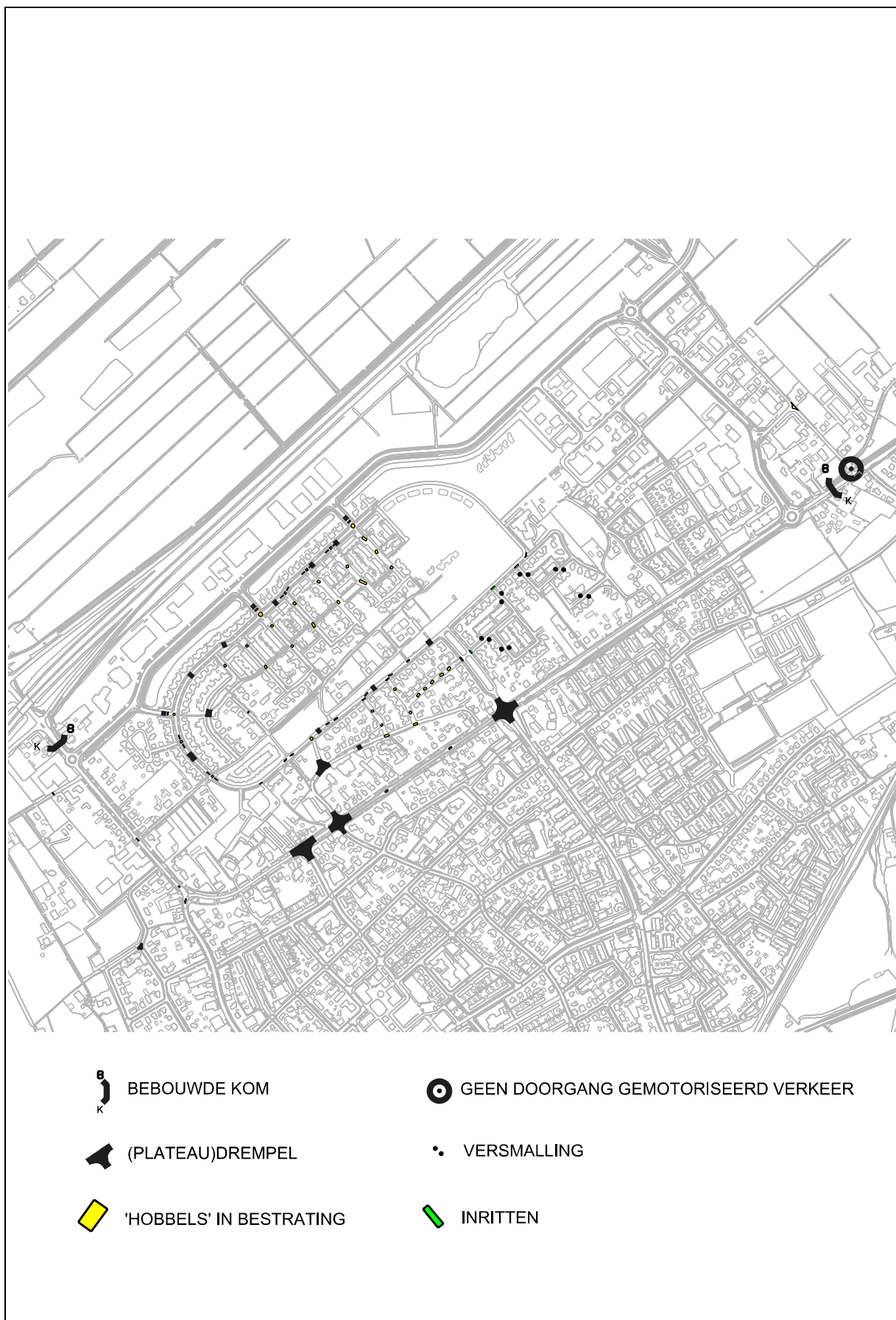
Vervoerswijze en tracékeuze zullen (nog) meer dan tot nu toe moeten stoelen op de visie, dat het kostbare en het kwetsbare woonmilieu van de gemeente Oldebroek in het algemeen en die van Wezep in het bijzonder, zowel moet worden beschermd, als hoogwaardig moet worden ontsloten. Het particuliere autoverkeer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

Concreet houdt dit in, dat de verkeersruimten niet worden uitgebreid, maar dat de bestaande infrastructuur beter moet worden benut. Binnen het grootste deel van het plangebied vinden verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer. Alleen de Rondweg, de Stationsweg en de Zuiderzeestraatweg verwerken ook bovenlokaal verkeer. Buiten deze wegen zijn de overige wegen binnen het plangebied gecategoriseerd als erftoegangswegen en vallen binnen het 30 km/h-gebied (waaronder het gedeelte van de Zuiderzeestraatweg tussen Stationsweg en Gerbrandystraat) of zijn ingericht als woonerf. Op de wegen op het bedrijventerrein mag 50 km/h worden gereden, alleen de Voskuilerdijk valt binnen het 60 km/h-gebied.

Door middel van beheersmaatregelen zullen dan ook binnen deze gebieden verkeersbewegingen met een te hoge snelheid ontmoedigd moeten worden. De wijze van bestemmen belet deze ontwikkeling niet. Afbeelding 8 geeft een overzicht van de bestaande verkeersmaatregelen.

De verkeersstructuur van Wezep Noord kent een hiërarchische opbouw van ontsluitende wegen (Rondweg/Stationsweg/Zuiderzeestraatweg), een rondlopende wijkontsluitingsweg (Noordsingel) met zowel een stroomfunctie voor het verkeer, als een erffunctie voor de bereikbaarheid van de aangrenzende woningen, woonstraten die alle zijn aangesloten op de Noordsingel en langzaamverkeerroutes. De Rondweg met een rijbaanbreedte van zeven meter met aan weerszijden vrijliggende fietspaden heeft in hoofdzaak een verkeersfunctie, hier mag dan ook 50 km/h gereden worden. Deze weg is aangelegd om de Zuiderzeestraatweg te ontlasten en hiermee de barrièrewerking tussen Wezep Noord en het overige deel van Wezep te verminderen.

Een deel van de Zuiderzeestraatweg tussen de Stationsweg en de Gerbrandystraat is ingericht als 30 km/h gebied en heeft hiermee een verblijfsfunctie gekregen. Tussen de Gerbrandystraat en de Clematisstraat heeft de Zuiderzeestraatweg wel aparte fietsstroken. Vanaf de Gerbrandystraat behoudt de Zuiderzeestraatweg in oostelijke richting haar verkeersfunctie om zowel Wezep, als Wezep Noord op een goede manier te kunnen ontsluiten. Langs dit gedeelte liggen dan ook aan beide zijden van de weg vrijliggende fietspaden.



Afbeelding 8 Bestaande verkeersmaatregelen

Voor gemotoriseerd verkeer is het onderhavige gebied centraal bereikbaar vanaf de Zuiderzeestraatweg via de Gerbrandystraat en vanaf de Rondweg via de Mackaystraat en de verbindingstraten in het verlengde van De Savornin Lohmanhof en de Schaepmanhof. Deze straten komen uit op de Noordsingel, waarbij het profiel voor een groot deel bestaat uit een rijwegbreedte van circa zes meter met aan weerszijden een groen/parkeerstrook en een trottoir. De aanliggende woningen hebben waar mogelijk een parkeerplaats op eigen erf.

Verder is het gebied vanaf de Zuiderzeestraatweg bereikbaar via twee smalle toegangen via de Buurskamp en via de Waterloopweg naar de Noordsingel. Ten behoeve van de verkeersveiligheid hebben alle straten binnen Wezep Noord in hoofdzaak een verblijfsfunctie, waarbij de woonstraten als erf worden aangemerkt. In het hele gebied mag niet harder dan 30 km/h worden gereden.

De woonstraten onderscheiden zich ruimtelijk van de Noordsingel (ring) door hun rechte stratenpatroon en het verschil in straatprofiel. Op deze wijze ontstaat een heldere verkeersstructuur waarbij elke functie per auto te bereiken is. De hiërarchie van de verkeersruimten draagt ook bij aan de verkeersveiligheid omdat:

- op eenvoudige wijze duidelijk wordt in welk type straat of type weg de verkeersdeelnemer zich bevindt;
- een op de functie van de straat of van de weg afgestemde inrichting als logisch zal worden ervaren.

Voor het langzaam verkeer zijn bij de gekozen hoofdopzet kortere doorgaande routes in een fijnmaziger systeem gerealiseerd, waardoor de voertuigkeuze binnen het woongebied en voor ritten tussen het woongebied en de directe omgeving, eerder voor de fiets of lopen zal uitvallen, waarmee tevens een bijdrage aan de verkeersveiligheid wordt geleverd.

Alle straten zijn toegankelijk voor het langzaam verkeer en daarnaast bestaan er specifieke langzaamverkeerroutes, zodat alle delen binnen het plangebied rechtstreeks bereikbaar zijn.

Daarnaast zal er een recreatieve route naar de zandwinplas aangelegd worden. In de toekomst kan deze recreatieve route nog verder worden doorgezet richting ijsbaan en toekomstig landgoed aan de overzijde van Rijksweg A28.

5.1.5 Groen en buitenspeelruimte

Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook ruimtes gereserveerd voor buitenspeelruimte.

In een beleidsbrief heeft het ministerie van VROM de gemeenten verzocht een bijdrage te leveren aan het beschikbaar stellen van voldoende en van goede buitenspeelruimte.

De richtlijn voor buitenspeelruimte is ongeveer drie procent van de voor wonen bestemde gebieden, waarbij stoepen en vergelijkbare openbare ruimten niet worden meegeteld.

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

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

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

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

Voor het blokniveau geldt voor een speelvoorziening, zoals een grasveldje of een zandbak, een oppervlakte van minimaal 100 m², op het buurniveau is ruimte benodigd voor een trapveld van minimaal 1.225 m² en de voorziening op wijkniveau, zoals een basketbalveld, moet minimaal 6.400 m² bedragen.

Binnen het onderhavige plangebied, waarbinnen het woongebied een oppervlakte heeft van ongeveer 80 hectare, zijn ruimtes opgenomen voor een trapveld met een oppervlakte van circa 1.400 m², een tweetal speelvoorzieningen met elk een oppervlakte van circa 1.000 m² en een speelvoorziening met een oppervlakte van circa 800 m².

Tot slot ligt er ten westen van de Zuiderzeestraatweg aan de Van Pallandtlaan een sportveld met een oppervlakte van ongeveer 7.000 m², die voornamelijk wordt gebruikt door de korfbalvereniging.

Behalve de gereserveerde ruimten voor het buitenspelen die dan ook als zodanig zullen worden ingericht, is in principe alle openbare ruimte, dus de totale woonomgeving inclusief groenvoorzieningen, voor kinderen, jongeren en ouderen als speelruimte of als ruimte voor spelactiviteiten te beschouwen.

Verder is het beleid erop gericht om het groen dat in het dorp aanwezig is, te behouden en waar nodig te versterken en uit te breiden. Daarom zijn de belangrijkste boom- en groenstructuren zoals beschreven in paragraaf 2.4.9 bestemd tot 'Groen'.

5.2 *Nieuwbouwlocaties woningen*

5.2.1 Locatie Wezep Noord, fase II

Het gebied wordt grotendeels omsloten door de De Bulten, de Colijnhof, de Noordsingel en de Troelstrahof. Het stedenbouwkundig plan voor dit gedeelte, wordt gekenmerkt door de volgende uitgangspunten:

- de stedenbouwkundige hoofdopzet voor het bestaande gedeelte van Wezep Noord zal in dit plan zoveel mogelijk worden voortgezet;
- er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woonmilieu; hierbij zijn de woningen gesitueerd aan de ring (Noordsingel), aan het buurtgroen of aan het buurtmidden;
- het buurtgroen is geclusterd tot één gebied centraal in het plangebied, met voldoende ruimte voor speelvoorzieningen, recreatie en een wadi.

De stedenbouwkundige hoofdopzet van Wezep Noord wordt voortgezet in deelplan II. De Noordsingel wordt doorgetrokken en voltooid als ontsluitingsring. In tegenstelling tot het rechte stratenpatroon van het bestaande gedeelte, wordt in dit gedeelte ingespeeld op de boog van de Noordsingel door als het ware een binnenboog hier parallel aan te leggen. Zo krijgt men een fraaie beëindiging van het centrale groengebied dat gedeeltelijk als wadi en gedeeltelijk als speelterrein zal worden benut.

Behalve de bestaande Colijnhof komt er alleen nog een nieuwe aansluiting op de ontsluitingsring, in het verlengde van de Bulten tussen de nieuwbouwlocatie en het buurtmidden, vanaf de bestaande woning (nr. 16). Vanaf deze bestaande woning richting het zuidwesten naar het bestaande gedeelte van De Bulten, komt een ontsluiting voor het langzaamverkeer.

De bebouwing aan de noordzijde van de Noordsingel wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfvrijstaande woningen in maximaal twee bouwlagen met een langskap, afwisselend gecombineerd met een (gecentreerde) dwarskap. Het beeld naar buiten toe is transparant.

De woningen aan de zuidzijde van de Noordsingel vormen een duidelijke straatwand, die de Noordsingel ruimtelijk begeleidt. Hier komen rijenwoningen in twee bouwlagen en bestaan uit drie tot vier woningen aaneen en hebben grotendeels een langskap met incidenteel een dwarskap. Het beeld is in tegenstelling tot de woningen aan de noordzijde gesloten.

De positie van de Noordsingel binnen Wezep Noord, een statige met bomen begeleide laan, maakt de woonbebouwing langs deze laan beeldbepalend voor de wijk. Het is dan ook belangrijk dat er veel aandacht wordt besteed aan de maat, aan de schaal en aan de architectuur van de woningen.

De woonstraten kenmerken zich door overwegend rechte straatwanden waarlangs de woningen zijn gesitueerd, behalve de eerder vermelde binnenboog waarlangs voornamelijk rijenwoningen van vijf woningen aaneen met langskappen en met een afwisselende zowel hoge als lage gootlijn zijn gesitueerd. Op de meeste straathoeken staan (vrijstaande) overhoekse woningtypen.

Rondom het buurtgroen liggen eenvoudige rijenwoningen, zowel met de achterzijde als met de voorzijde op het groen gericht.

De rijenwoningen aan de zuidzijde van het groen vormen in tegenstelling tot de rijenwoningen langs de binnenboog twee langere blokken van zeven woningen aaneen. Hiervan zijn aan de voorzijde drie woningen met een hoge gootlijn en vier met een lage gootlijn en langskappen zijn uitgevoerd, maar echter wel de kleur en de materiaalstelling overeenkomen.

Aan de westzijde van het groen liggen dezelfde rijenwoningen maar deze bestaan uit twee korte blokken van vier woningen aaneen met de lage gootlijn aan de voorzijde en langskappen. Ook deze woningen hebben dezelfde kleur en materiaalstelling als de eerder vermelde woningen. In tegenstelling tot de andere woningen hebben alle woningen een parkeerplaats op eigen terrein.

De vijf rijenwoningen aan de zuidzijde van de Colijnhof komen overeen met de woningen aan de binnenboog. De halfvrijstaande woningen aan de Schaepmanhof hebben ook hetzelfde materiaalgebruik en detaillering, maar het kleurgebruik is echter overeenkomstig met die van de al bestaande rijenwoningen aan de Colijnhof.

De halfvrijstaande woningen die gelegen zijn aan de Bulten bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een langskap en incidenteel een dwarskap. Het beeld is gesloten en de kleurstelling en materiaalgebruik komen overeen met de woningen rondom het buurtgroen.

De woningdifferentiatie is afgestemd op het woningbouwprogramma voor de kern Wezep. Het plan heeft een capaciteit van circa 115 woningen op basis van de indicatieve verkavelingsschets. Op grond van de lokale kwalitatieve woningbehoefte zullen per woningtype de volgende (indicatieve) aantallen gebouwd worden (waarvan inmiddels 81 woningen zijn gerealiseerd):

• Koop eengezinswoningen goedkoop	< € 170.000 v.o.n.	44
• Koop eengezinswoningen middelduur	€ 170.000 - € 250.000 v.o.n.	21
• Koop eengezinswoningen duur	> € 250.000 v.o.n.	<u>50</u>
Totaal aantal woningen		circa 115

Bij realisatie van deze locatie wil de gemeente uitvoering geven aan het woonbeleid met kwaliteit. Dit betekent dat de gemeente met betrokken partijen afspraken wil maken over duurzaamheid, levensloopbestendig bouwen en keuzevrijheid. Ook wordt aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit.

De Noordsingel heeft naast een erffunctie voor de bereikbaarheid van de aangrenzende woningen, een stroomfunctie als buurtverzamelstraat. Het profiel van de Noordsingel is een voortzetting van het bestaande gedeelte en bestaat uit een rijwegbreedte van circa zes meter met aan weerszijden een groen/parkeerstrook met grote bomen en een trottoir.

De vrijstaande en de halfvrijstaande woningen en de hoekwoningen van de rijenwoningen hebben minimaal één parkeerplaats op eigen erf. Bij de woningen die gelegen zijn aan de oostzijde van de Colijnhof hebben alle woningen een parkeerplaats op eigen terrein. Bovendien is er voor bezoekers rekening gehouden met extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De woonstraten hebben in hoofdzaak een erffunctie voor de aangrenzende woningen. Het profiel van deze straten bestaat uit een smalle rijstrook met aan weerszijden een trottoir. Aan één zijde bevindt zich een groen/parkeerstrook met kleine bomen en een trottoir. Waar mogelijk hebben de woningen een parkeerplaats op eigen erf.

Gemiddeld is er rekening gehouden met ruim 1,6 parkeerplaatsen (in parkeerhavens) per woning. Dit betekent bij een totaal van circa 115 woningen, waarbij 72 woningen een parkeerplaats op eigen erf hebben, dat er nog minimaal 112 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn gesitueerd.

In het gebied ten noorden van het buurtmidden is sprake van een aaneenschakeling van buurtgroen, waarbij de plekken onderling verbonden zijn middels een langzaamverkeersroute. De route loopt van west naar oost vanaf de Zuiderzeestraatweg evenwijdig aan de Noordsingel en komt uiteindelijk uit in het onderhavige plangedeelte, waar een wat pleinachtige groene ruimte is opgenomen, met ruimte voor een speelvoorziening en een wadi voor de wateropvang. Vanuit deze groene ruimte is een groene verbinding naar het noorden opgenomen, waarbij na het oversteken van de Rondweg een verbinding met de zandwinplas wordt gecreëerd.

5.2.2 Locatie Wezep Noord, fase III

Locatie basisschool

Ter vervanging van twee verouderde basisschoolgebouwen in Wezep is voor een betere spreiding van basisscholen binnen Wezep, gezocht naar een locatie in Wezep Noord. Door middel van een locatiestudie naar een vijftal locaties, waarbij is gekeken naar de factoren centrale ligging, exploitatie, risico planschade, stedenbouw en verkeersveiligheid, is gekozen voor een locatie aan de Noordsingel in de nabijheid van het Agnieten College (een school voor voortgezet onderwijs).

De gekozen locatie biedt een aantal voordelen ten opzichte van de bij de studie betrokken overige locaties:

- geen aparte procedure nodig voor de bouw van een school, maar kan binnen dit plan worden opgenomen;
- de verkeersaantrekkende werking van een school wordt op deze locatie onderhouden door het aanleggen van een parallelweg met parkeren. Op deze manier wordt de Noordsingel niet extra belast, met het eventuele in- en uitstappen van de kinderen en in verband hiermee het kortparkeren;
- door de situering aan een langzaamverkeersroute is ook de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers optimaal. Wel moet extra aandacht worden gegeven aan de oversteekmogelijkheden van de Noordsingel, omdat een groot deel van de wijk ten zuiden van de nieuwe locatie ligt;

- voldoende parkeren bij bijzondere gelegenheden op school, waardoor er geen extra druk ontstaat op de buitenruimte bij de omliggende woningen;
- een aantal parkeerplaatsen voor het personeel, gescheiden van de overige parkeerplaatsen, zodat deze 'langparkeerders' geen beslag leggen op de kortparkeerplaatsen;
- de locatie naast het Agnieten College kan voordelen bieden voor overlappende activiteiten die op één locatie kunnen worden uitgevoerd;
- omdat een school in verband met geluidshinder moet voldoen aan een afstandseis van 30 meter tot omringende woningen, kunnen op deze locatie binnen deze afstand de extra verkeersvoorzieningen worden getroffen, zonder dat dit extra ruimte kost.

Aan de achterzijde kost het echter wel extra ruimte omdat de afstandseis van 30 meter in verband met de hinder van het buitenspelen van schoolkinderen, geldt vanaf de bestemmingsgrens. In verband met deze overlast is voor dit gedeelte de bestemming 'Groen' opgenomen met een wro-zone – wijzigingsgebied. Mochten er in de toekomst maatregelen worden getroffen om de overlast te beperken, dan kunnen hier eventueel woningen worden gebouwd.

Locatie woningbouw

De ontsluiting van dit gebied vanaf de Noordsingel wordt gevormd door de Troelstrahof die ongeveer 30 meter ten zuiden van de watergang langs de Rondweg ligt en door middel van een rechte hoek een verbinding vormt met de Buurskamp.

De bebouwing aan de noordzijde en aan de oostzijde van de Troelstrahof wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfvrijstaande woningen in maximaal twee bouwlagen met een langskap, afwisselend gecombineerd met een (gecentreerde) dwarskap. Het beeld naar buiten toe is transparant. Inmiddels zijn hier vier halfvrijstaande woningen en vier vrijstaande woningen gerealiseerd.

Aan de zuidzijde en aan de westzijde van de Troelstrahof liggen rijenwoningen in drie blokken van vijf woningen. Door een goothoogte van maximaal zes meter en een langskap vormen deze woningen een goede begeleiding van de ontsluitingsweg.

Aansluitend aan de bestaande vrijstaande woning aan de Buurskamp naast het Agnietencollege, kunnen nog twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Met de situering moet echter rekening worden gehouden met de ligging van een diepriool.

Voor het parkeren is bij de vrijstaande en de halfvrijstaande woningen rekening gehouden van een parkeerplaats op eigen terrein met daarnaast nog 0,8 parkeerplaatsen in openbare parkeerstroken. Voor de rijenwoningen is bij twee hoekwoningen een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig en zijn er verder voor elke woning 1,8 parkeerplaatsen in openbare parkeerplaatsen.

De woningdifferentiatie is afgestemd op het woningbouwprogramma voor de kern Wezep. Het plan heeft een capaciteit van circa 35 woningen (waarvan inmiddels 8 woningen zijn gerealiseerd) op basis van een indicatieve verkavelingsschets. Op grond van de lokale kwalitatieve woningbehoefte zullen per woningtype de volgende aantallen gebouwd worden:

• Koop eengezinswoningen goedkoop	< € 170.000 v.o.n.	15
• Koop eengezinswoningen duur	> € 250.000 v.o.n.	<u>20</u>
Totaal aantal woningen		circa 35

Bij realisatie van deze locatie wil de gemeente uitvoering geven aan het woonbeleid met kwaliteit. Dit betekent dat de gemeente met betrokken partijen afspraken wil maken over duurzaamheid, levensloopbestendig bouwen en keuzevrijheid. Ook wordt aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit.

5.2.3 Locatie Marga Klompéstraat / Jan Schoutenstraat

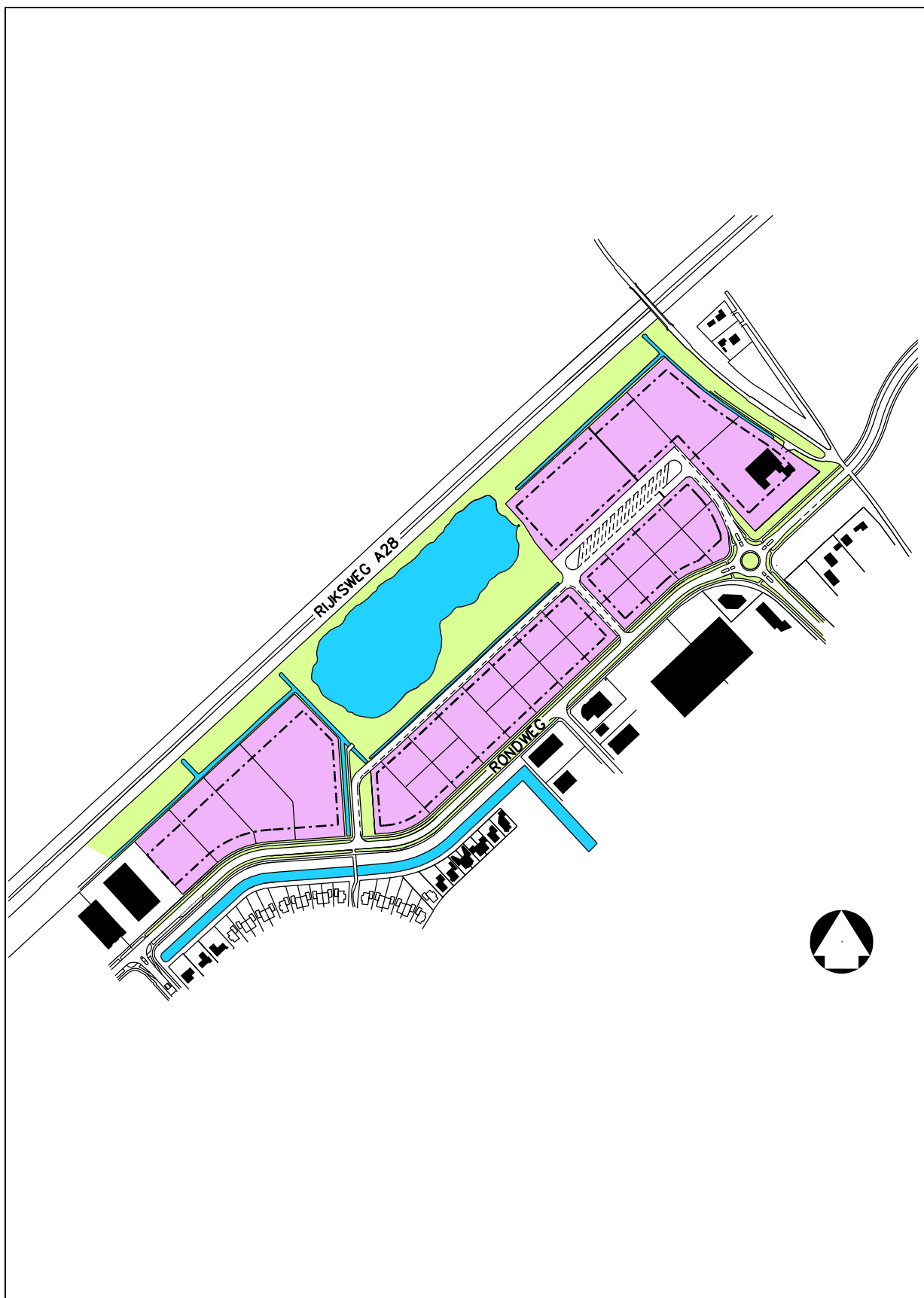
De stedenbouwkundige hoofdopzet van het gedeelte van Wezep Noord gelegen tussen de Gerbrandystraat, de Noordsingel, de Aletta Jacobsstraat, de Buurskamp en de Zuiderzeestraatweg wordt gekenmerkt door een centrale groene ruimte, met mogelijkheden van spel en wateropvang. In verband met problemen met de grondverwerving kon destijds het centrale gedeelte niet worden voltooid. Nu dit probleem is opgelost kan dit gedeelte worden gerealiseerd, door zowel de Jan Schoutenstraat en de Marga Klompéstraat te verlengen en te verbinden met de Willem Dreesstraat en het Beelhof. Zodoende krijgen de twee buurten aan weerszijden van de groene ruimte een goede onderlinge ontsluiting, zowel met elkaar als naar buiten toe.

De bebouwing aan de noordzijde van de groene ruimte wordt gekenmerkt door twee blokken met woningen in twee bouwlagen met respectievelijk zes woningen en vijf woningen. De beide hoeken van de twee rijen met eengezinswoningen van respectievelijk vier en drie woningen, bestaat uit een tweetal appartementen. De bebouwing aan de zuidzijde van de groene ruimte wordt gekenmerkt door twee halfvrijstaande woningen en drie vrijstaande woningen. Hierbij zijn de halfvrijstaande woningen tegenover de korte zijde van de appartementen gesitueerd. De woningen komen in één lijn te liggen met de reeds bestaande woningen aan de Marga Klompéstraat.

De woningdifferentiatie is afgestemd op het woningbouwprogramma voor de kern Wezep. Het plangebied heeft een capaciteit van in totaal 16 woningen. Op basis van de lokale kwalitatieve woningbehoefte zullen per woningtype de volgende aantallen gebouwd worden:

• Koop eengezinswoningen goedkoop	< € 170.000 v.o.n.	7
• Koop appartementen goedkoop	< € 170.000 v.o.n.	4
• Koop eengezinswoningen vrije sector		<u>5</u>
Totaal aantal woningen		16

De goedkope koopwoningen zijn bedoeld als starterskoopwoningen, geschikt voor starters en lagere inkomensgroepen. De woonstraten hebben in hoofdzaak een erffunctie voor de aangrenzende woningen.



Afbeelding 11 Verkavelingsindicatie van het nieuwe bedrijventerreingedeelte

Het profiel van deze straten ligt op één niveau bestaande uit een smalle rijstrook met aan weerszijden een trottoir en afwisselend aan de linkerzijde of aan de rechterzijde een parkeerstrook. De vrijstaande en de halfvrijstaande woningen hebben minimaal één parkeerplaats op eigen erf. Bovendien is er voor bezoekers rekening gehouden met extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Gemiddeld is er rekening gehouden met ruim 1,6 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent bij een totaal van 16 woningen, waarbij 5 woningen een parkeerplaats op eigen erf hebben, dat er nog minimaal 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn gesitueerd.

De nieuwe vrijstaande woning aan de Zuiderzeestraatweg heeft een parkeerplaats op eigen erf en voor eventuele bezoekers is er voldoende parkeerruimte aan de Zuiderzeestraatweg.

5.3 *Nieuwbouwlocatie bedrijventerrein*

Wezep Noord kan aangemerkt worden als een compacte uitbreidingslocatie. Het betreft een duidelijk afgebakend gebied, dat zowel ruimte biedt aan woningen als aan bedrijven, waarbij gestreefd is naar een efficiënt ruimtegebruik. Verder is het gebied zó gezoned dat de bedrijven dichtbij de belangrijkste lawaaibron Rijksweg A28 zijn gesitueerd en de woningen op een grote afstand daarvan.

In de stedenbouwkundige hoofdopzet voor Wezep Noord is de strook grond ten noorden van de Rondweg geheel bestemd voor bedrijventerrein. Het westelijke deel van deze strook is reeds als zodanig ingericht, waar de onderhavige locatie op aansluit. Ten zuidwesten van de Rondweg ligt het woongebied van Wezep Noord, dat al voor een groot deel is gerealiseerd. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de geluidswal langs Rijksweg A28 en een zandwinplas. Ten oosten sluit de locatie aan op het nieuwe intergemeentelijk bedrijventerrein ten noorden van Hattemerbroek en in het zuidoosten sluit de locatie aan op het bestaande bedrijventerrein van Wezep.

De bedrijvenlocatie maakt inmiddels deel uit van het stedelijk gebied. Het gebied wordt visueel begrensd door de omliggende bebouwing en Rijksweg A28. De locatie Wezep Noord is destijds aangewezen vanwege de geringe landschappelijke (en agrarische) waarde van dit ingesloten gebied en de reeds bestaande verspreide bebouwing. Het plangebied bevat geen landschappelijke elementen (meer) die de moeite waard zijn om als ruimtelijk element in het plan op te nemen.

De totale oppervlakte van het bedrijventerrein dat in ontwikkeling wordt gebracht (het uitgeefbare terrein plus de ontsluitingsstructuur - exclusief Rondweg - en de groenstructuur) bedraagt circa 10.5 hectare. De oppervlakte van het uitgeefbare bedrijventerrein zal circa 7.1 hectare bedragen, exclusief een reeds bestaand bedrijf (met een bedrijfswoning) aan de Voskuilerdijk met een oppervlakte van circa 0.75 hectare.

Als men de oppervlakte van het uitgeefbare nieuwe bedrijventerrein (circa 7.1 hectare) vergelijkt met de gevraagde oppervlakte aan nieuwe bedrijfsgrond voor bedrijven (circa 7.3 hectare), dan is de conclusie gerechtvaardigd dat het gebied binnen enige jaren kan worden uitgegeven op een wijze die overeenkomt met de gewenste ruimtelijke opzet van het terrein. Op het terrein is zonder meer de vestiging mogelijk van de toegelaten bedrijfstypen die in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen. Deze bedrijvenlijst is afgestemd op de behoefte zoals die blijkt een lijst met inschrijvers en op de aard van dit terrein. Voorbeelden van toegelaten bedrijven zijn: bakkerijen, grafische bedrijven, groothandelsbedrijven, handelsbedrijven in auto's en kledingateliers. Deze bedrijven vallen in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Alle toegelaten bedrijven uit milieucategorie 3.1 dienen een afstand van minimaal 50 meter tot de meest nabijgelegen hindergevoelige bestemming in acht te nemen. Hierop zijn twee uitzonderingen gemaakt. Het noordelijkste deel van de gronden zijn bestemd voor goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) en houtzagerijen. De afstand tot gevoelige bestemmingen voor deze bedrijfscategorieën bedraagt minimaal 100 meter.

Het college is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om bedrijfstypen op het terrein toe te laten die niet in de bedrijvenlijst zijn opgenomen, maar er qua milieuprofiel wel mee overeenkomen. Verder kunnen ook detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen worden toegelaten. Voorwaarde is wel dat aangetoond kan worden dat het lokale distributiepatroon niet wordt verstoord.

Om een samenhangend ruimtelijk beeld te creëren, gelden voor het nieuwe terreingedeelte nagenoeg dezelfde regels omtrent de inrichting van het terrein en de omvang van de bebouwing als voor het reeds bestaande bedrijventerrein in Wezep Noord.

Het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt 60%. Het plan biedt de mogelijkheid om dit percentage te verhogen tot maximaal 75%, mits onder meer kan worden aangetoond dat de bedrijven in het geval van calamiteit bereikbaar blijven.

Het aantal percelen waarin het terrein zal worden uitgegeven is variabel. De grootte van de percelen wordt bepaald op basis van de behoefte. Gelet op de lijst met aanvragen kan de oppervlakte variëren tussen circa 1.000 m² en 7.000 m². De kleinere bedrijven zullen worden gesitueerd tussen de Rondweg en de ontsluitingsweg die daaraan parallel loopt. De grotere bedrijven worden gesitueerd aan de west- en aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Afbeelding 11 geeft een beeld van een mogelijke verkaveling van het terrein.

De verkeersstructuur van Wezep Noord heeft een hiërarchische opbouw. De Rondweg heeft in die structuur de functie van hoofdontsluitingsweg van de wijk. Een deel van de bedrijfspercelen wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Rondweg. De overige percelen liggen aan een nieuwe ontsluitingsweg die op drie punten op de Rondweg aansluit.

De nieuwe bedrijven zullen extra verkeer aantrekken. Bij de aanleg van de Rondweg is daar al rekening mee gehouden. De Rondweg loopt buiten de reeds bestaande woonwijk om en heeft een breed en overzichtelijk profiel om de verschillende verkeersstromen (auto's, vrachtwagens en fietsers) goed te kunnen verwerken. De weg is voorzien van een vrijliggend fietspad zodat het bedrijventerrein goed met de fiets bereikbaar is.

Voor wat betreft de aansluiting van de Rondweg op de rotonde bij de Zuiderzeestraatweg en de aansluiting met Rijksweg A28, zijn afwikkelingsberekeningen uitgevoerd voor de huidige vormgeving van de wegen. Uit de berekeningen blijkt, dat er op de met verkeerslichten geregelde aansluiting van de Zuiderzeestraatweg met Rijksweg A28, op dit moment nog geen sprake is van een onaanvaardbare verkeersafwikkeling, maar voor de langere termijn hiervoor mogelijk infrastructurele maatregelen moeten worden getroffen.

Voor de benodigde maatregelen, ook in verband met de uitvoering van het bedrijventerrein ten noorden van Hattemerbroek, is momenteel een studie gaande, waarbij door verschillende overheden wordt onderzocht welke maatregelen er voor de langere termijn moeten worden genomen.

Om de zandwinplas vanuit Wezep Noord voor de recreant bereikbaar te maken wordt een voetpad aangelegd dat vanaf de Rondweg naar deze plas loopt.

De parkeerruimte voor de nieuwe bedrijven dient gevonden te worden op het eigen bedrijfsperceel. Als richtlijn voor de te realiseren parkeerplaatsen gelden de volgende cijfers:

- minimaal 1,6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) voor ambachtelijke bedrijven, bouwbedrijven, groothandelsbedrijven en industriële bedrijven;
- minimaal 3,2 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. voor garagebedrijven.

Het nieuwe bedrijvengedeelte biedt tevens plaats aan een gemeenschappelijke parkeerplaats voor vrachtwagens waarvan de chauffeurs woonachtig zijn in de gemeente Oldebroek. Door aanleg van deze parkeerplaats wordt voorkomen dat chauffeurs hun veelal grote vrachtwagencombinaties in een woonwijk parkeren. Bovendien geldt in de kern van Wezep een algemeen parkeerverbod voor vrachtwagens.

Vanwege de verwachte toename van het aantal arbeidsplaatsen op het nieuwe bedrijvengedeelte zal gestreefd worden naar een verbetering van de ontsluiting van het terrein middels het openbaar vervoer.

Hoofdstuk 6 Beschrijving van het plan

6.1 *Het plan*

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

6.2 *Toelichting op de plansystematiek*

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

6.2.1 Indeling planregels per bestemming

De planregels zijn als volgt ingedeeld:

- 1 Bestemmingsomschrijving.
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.
- 2 Bouwregels.
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

3 Nadere eisen.

Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;
- b de milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
- d de sociale veiligheid:
uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;
- e de verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

4 Afwijken van de bouwregels.

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.

Van geval tot geval zal een afweging moeten worden gemaakt. Het afwijken van de basisregeling is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarbij bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.

Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan, gelden specifieke procedureregels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- 5 Specifieke gebruiksregels.
In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.
- 6 Afwijken van de gebruiksregels.
Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestaande gebruik. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

6.2.2 Bestemmingen

Agrarisch

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

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

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

Bedrijf

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

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

Toegelaten zijn de bestaande bedrijven en de bedrijven vermeld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage is opgenomen achter de planregels. Vanwege de ligging van deze percelen in de woonomgeving worden bestaande bedrijven toegelaten en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Met een functieaanduiding is aangegeven of er ter plaatse een bedrijfswoning is toegelaten.

Bedrijventerrein - 1, Bedrijventerrein - 2 en Bedrijventerrein - 3

Deze bestemmingen hebben betrekking op de uitgeefbare bedrijfsgronden, inclusief de daarbinnen gelegen greppels en/of sloten, waarbij bedrijfsgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. Hierbij is op het bedrijvengedeelte ten noorden van de Rondweg een minimale afstand van 50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van Rijksweg A28 aangehouden.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn bedrijven toegelaten met milieucategorie 1, 2 en 3.1, die op een afstand van minimaal 50 meter uit de woonbebouwing toelaatbaar zijn. Alleen binnen deze bestemming zijn ook bedrijfswoningen toegestaan, die met een functieaanduiding op de verbeelding zijn aangegeven en waarvan de maximale goothoogte 3,50 meter en de maximale bouwhoogte 8,00 meter bedraagt. Het gaat hierbij om bestaande bedrijfswoningen; nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Hierop zijn twee uitzonderingen gemaakt. De reeds vergunde bedrijfswoning Rondweg 2C is nu ook met een functieaanduiding op de verbeelding opgenomen. Verder is de tweede bedrijfswoning aan de Voskuilerdijk 24 mogelijk gemaakt om op de verbeelding op dit perceel een wro-zone – ontheffingsgebied op te nemen, waarbij in de planregels is geregeld dat binnen dit gebied het college kan afwijken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving dat er alleen een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

In verband met de geringe afstand tot aangrenzende woonbebouwing, is op twee bedrijfsgedeelten door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven, dat ter plaatse slechts bedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan (minimaal 10 meter) en op twee bedrijfsgedeelten dat ter plaatse slechts bedrijven uit categorie 1 of categorie 2 (minimaal 30 meter) zijn toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' zijn ook bedrijven met milieucategorie 1, 2 en 3.1 toegelaten, die op een afstand van minimaal 50 meter uit de woonbebouwing toelaatbaar zijn. Binnen deze bestemming zijn echter geen bedrijfswoningen toegestaan. Met een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' is het bij een garage behorende bestaande verkooppunt motorbrandstoffen met lpg aangegeven.

Alleen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' zijn ook goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) en houtzagerijen toegelaten, waarvan de bouwpercelen maximaal 6.900 m² mogen bedragen (milieucategorie 3.2). De afstand tot gevoelige bestemmingen voor deze bedrijfscategorie bedraagt minimaal 100 meter.

Bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijn in alle bestemmingen niet toegelaten.

In de bijlage achter de planregels zijn de verschillende bedrijven met de toegelaten milieucategorieën opgenomen.

Het college is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels en kan onder voorwaarden toestaan het bebouwingspercentage te verhogen van 60% naar 75%.

Ook is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels en bedrijfstypen op het bedrijventerrein toelaten die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar er qua milieuprofiel wel mee overeenkomen. Verder kunnen ook detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen worden toegelaten.

Kantoren zijn alleen als ondergeschikte functie toelaatbaar, behalve het bedrijfsverzamelgebouw, het daarnaast gelegen kantoorpand en een pand aan de Rondweg nabij de Mackaystraat, die met een functieaanduiding 'kantoor' zijn aangegeven.

De gronden vóór de achtergevel van het hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het parkeren en de verkeersafwikkeling op het bedrijfsperceel.

De maximale goothoogten en de maximale bouwhoogten bedragen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' respectievelijk 6,00 en 9,00 meter en binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 2' en 'Bedrijventerrein - 3' respectievelijk 8,00 en 12,00 meter en de afstand van de gebouwen tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 4,00 meter.

Detailhandel – 1, Detailhandel - 2 en Detailhandel - 3

De onder deze bestemming vallende detailhandelsbedrijven en die gelegen zijn aan de Zuiderzeestraatweg, hebben alle een bouwvlak gekregen afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa. Bij elke vestiging is tevens een bedrijfswoning toegestaan, behalve ter plaatse waar de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2 bedrijfswoningen' zijn opgenomen. Tevens is er een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, waarbij het bouwvlak in het algemeen volledig kan worden bebouwd.

Gemengd

De autoshowroom annex museum met daaraan ondergeschikt een werkplaats aan de Zuiderzeestraatweg bij de Stationsweg is onder deze bestemming opgenomen. Voor de vestiging is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd, waarbij tevens een bedrijfswoning is toegestaan.

Groen

Overeenkomstig de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende elementen zoals beschreven in paragraaf 2.4.9 bestemd tot 'Groen'. Tevens zijn mogelijke infiltratievoorzieningen (wadi's) in deze bestemming opgenomen. Het plaatsen van speeltoestellen is in zijn algemeenheid toegelaten, waarbij het trapveld in het midden van het plangebied met een functieaanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Het overige aanwezige kleinschalige woongroen en/of ondergeschikte groen is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer'.

Op het terrein van de voormalige kazerne aan de Zuiderzeestraatweg zijn drie bunkers gelegen, die met een functieaanduiding binnen de bestemming 'Groen' zijn aangegeven.

Binnen deze bestemming is een zestal gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 t/m 5' opgenomen ten behoeve van een mogelijke wijziging van de bestemming 'Groen'. Ten noorden van de Mariënrade is het wijzigingsgebied 1 te wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk' en ten noorden en ten zuiden van de Mariënrade op de hoek met de Noordsingel (wijzigingsgebied 2) naar de bestemming 'Maatschappelijk' waar ook wonen is toegestaan.

In het midden van het plangebied ten zuiden van de Bulten is een wijzigingsgebied 3 opgenomen, om het gebied te kunnen wijzigen in een aantal woonbestemmingen en gedeeltelijk in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water'. Aansluitend aan de nieuwe schoollocatie aan de Noordsingel kan de bestemming 'Groen' binnen het wijzigingsgebied 4 gewijzigd worden in een aantal woonbestemmingen en de bestemming Verkeer. Ten slotte is aan de Aletta Jacobsstraat en aan de Buurskamp een tweetal wijzigingsgebieden 5 opgenomen, die gewijzigd kunnen worden in de bestemming 'Wonen - 1', vrijstaande woningen met een lage goothoogte.

Mocht het binnen deze gebieden tot een wijziging van de bestemming komen, dan moeten hiervoor wijzigingsplannen worden gemaakt die los van dit bestemmingsplan een eigen procedure zullen krijgen.

Horeca

Het restaurant en partycentrum 'Coelenhage' (inclusief het erachter gelegen parkeerterrein) op de hoek van de Zuiderzeestraatweg en de Turfhorst en het café-biljart 'De Passage' op de hoek van de Zuiderzeestraatweg en de Buurskamp zijn onder deze bestemming geregeld. Voor de vestigingen is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd. Tevens is er bij 'De Passage' één bedrijfswoning toegelaten en bij 'Coelenhage' twee bedrijfswoningen.

Maatschappelijk - 1 tot en met Maatschappelijk - 5

In paragraaf 2.4.7 is een overzicht gegeven van de aard van deze activiteiten. In algemene termen gesteld kunnen gebouwen met deze bestemming benut worden voor educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen en uitvaart, sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen. Een asielzoekerscentrum is echter expliciet uitgesloten.

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

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

Het monument aan de Wolhuisweg 1 heeft een functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - monument' gekregen, om aan te geven dat bij dit gebouw de instandhouding van de bestaande monumentale hoofdvorm wordt nagestreefd. Ook is hier een (boven)woning toegestaan.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 4' (het terrein van de voormalige kazerne) is tevens een bijzonder woongebouw opgenomen, een tot bewoning bestemd gebouw van organisaties zoals een opleidingsinternaat.

Sport

Het sportpark met de entree aan de van Pallandtlaan valt onder deze bestemming. Binnen deze bestemming ligt het terrein ten behoeve van de korfbalvereniging.

Voor het clubgebouw met kleedkamers, kantines en bergingen is een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa.

Bij de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel de reclamebouwwerken als de reclamemasten met een grotere bouwhoogte opgenomen.

Tuin

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

De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter mag zijn.

Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied die zowel gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, als op de ontsluiting van het omliggende gebied, vallen onder deze bestemming. Ook de parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen.

De inrichting zal in de eerste plaats gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid van het langzame verkeer, waaronder het voetgangersverkeer.

Binnen deze bestemming is een gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' opgenomen ten behoeve van een mogelijke wijziging van de bestemming 'Verkeer' ten zuiden van de Mariënrade. In samenhang met de bestemming 'Groen' kan deze bestemming worden gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk'.

Mocht het binnen dit gebied tot een wijziging van de bestemming komen, dan moet hiervoor een wijzigingsplan worden gemaakt die los van dit bestemmingsplan een eigen procedure zal krijgen.

Water

Het water dat gelegen is aan de zuidzijde van de Rondweg en dat belangrijk is voor zowel de ontwatering van het gebied als voor de kwaliteit van de omgeving is onder deze bestemming geregeld.

Wonen - 1 tot en met Wonen - 12

- **Woningen**

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

De woonfunctie binnen het plangebied blijft volledig gehandhaafd. Alle bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Voor de bouwvlakdiepte is bij de halfvrijstaande woningen en bij de rijenwoningen in de meeste situaties een maat van twaalf meter aangehouden, zodat over het algemeen de meeste woningen nog naar achteren kunnen uitbreiden.

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

De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde bedraagt minimaal 3,00 meter.

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

Wonen - 1	vrijstaande woningen met een lage goothoogte;
Wonen - 2	vrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 3	vrijstaande woningen met een extra hoge goothoogte;
Wonen - 4	halfvrijstaande woningen met een lage goothoogte;
Wonen - 5	halfvrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 6	halfvrijstaande woningen met een extra hoge goothoogte;
Wonen - 7	vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 8	rijenwoningen met een lage goothoogte;
Wonen - 9	rijenwoningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 10	woongebouw met een hoge goothoogte;
Wonen - 11	woongebouw met een extra hoge goothoogte;
Wonen - 12	bijzondere woonvoorziening in vier bouwlagen.

Voor de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 4' geldt een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Voor de bestemming 'Wonen - 8' geldt een goothoogte van maximaal 4,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Voor de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Wonen - 5', 'Wonen - 7' en 'Wonen - 9' geldt een goothoogte van minimaal 4,50 meter en maximaal 6,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Voor de bestemmingen 'Wonen - 3' en 'Wonen - 6' geldt een goothoogte van maximaal 9,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Voor de bestemming 'Wonen - 10' geldt een goothoogte van maximaal 7,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter, voor de bestemming 'Wonen - 11' geldt een goothoogte van maximaal 8,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter en voor de bestemming 'Wonen - 12' geldt voor zowel de goothoogte als de bouwhoogte maximaal 12,50 meter.

- **Bijbehorende bijgebouwen**

Bij de meeste woningen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², met de beperking dat de maximale gezamenlijk bebouwde oppervlakte van het bouwperceel 50% bedraagt bij de bestemmingen 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 3', 60% bedraagt bij de bestemmingen 'Wonen - 4' tot en met 'Wonen - 7' en 70% bedraagt bij de bestemmingen 'Wonen - 8' tot en met 'Wonen - 12'.

Bij de bestemmingen 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 4' mogen de bijbehorende bouwwerken slechts aan één zijde van de woning op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, aan de andere zijgevel dient een afstand te worden bewaard van ten minste 3,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van overkappingen) bedraagt maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter en dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- **Nevenfuncties van woningen**

Een ieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 100 m², van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of van een aan-huis-verbonden bedrijvigheid. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet hoeven te voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Het college is bevoegd af te wijken van de gebruiksregels en onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening in een vrijstaande woning met de bestemmingen 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 3' toe te staan.

- Bij de bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden via een afwijking bij een omgevingsvergunning onder meer bouwwerken geregeld ten behoeve van een paardenbak, waarvoor binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' specifieke regels zijn opgenomen.

Leiding - gas

Deze dubbelbestemming ligt voor het grootste gedeelte op de Rondweg en in het verlengde daarvan en geldt naast de andere voor dit gebied aangewezen bestemmingen. De veiligheidszone voor de hogedruk aardgastransportleiding heeft een breedte van 10,00 meter.

Leiding - riool

Deze dubbelbestemming ligt voornamelijk op de Zuiderzeestraatweg en in het verlengde daarvan en geldt naast de andere voor dit gebied aangewezen bestemmingen. De beschermingszone voor de rioolwatertransportleiding heeft eveneens een breedte van 10,00 meter.

Waarde - Archeologie

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

Overige regelingen

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

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

De watergang die tussen de Rondweg en de Noordsingel ligt is een A-watergang. Hierbij is de Keur van het Waterschap Veluwe van toepassing. Dit houdt in dat er geen activiteiten en/of werkzaamheden mogen plaatsvinden binnen een zone van vijf meter vanuit de insteek van de watergang zonder een keurvergunning. Indien men toch werkzaamheden binnen deze strook wil uitvoeren, dan dient tijdig een keurvergunning bij het Waterschap Veluwe te worden aangevraagd.

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

De wijk Wezep Noord is grotendeels bestemd voor 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op de bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegelaten. In de begrippen van de planregels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep', om iedere twijfel hieromtrent te voorkomen. De vestiging van seksinrichtingen is evenmin wenselijk binnen de overige bestemmingen in dit plangebied, omdat deze bestemmingen zich bevinden in of in de directe nabijheid van woongebieden. Zekerheidshalve is hiertoe in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

Het betreft een grotendeels flexibel plan, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen worden gestimuleerd. Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kunnen deze binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven door middel van ontheffingen nader gestalte krijgen.

6.2.3 Overgangsrecht

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

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

6.2.4 Relatie met de Bouwverordening

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

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Hierin is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

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

6.3 *Handhaving*

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijkere plaats in. In het collegeprogramma is aangegeven dat handhaving op alle beleidsterreinen een hoge prioriteit geniet. Met het oog hierop worden/zijn extra middelen vrijgemaakt ter ondersteuning van de toezichthouders op het gebied van de ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht. De inzet van deze extra middelen is echter beperkt waardoor toch een zekere prioritering aangebracht moet worden.

In verband hiermee is op 16 juni 2003 de gemeentelijke beleidsnota 'Handhaving Bouwen en Ruimtelijke Ordening' vastgesteld. Deze nota bevat tevens een prioriteitstelling met betrekking tot de handhavingstaken en -gebieden.

Daarnaast zal de gemeente vooral investeren in het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving bestaat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Het uitvoeren van een stringenter handhavingsbeleid betekent meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en bedrijven, terwijl ook de gemeente zich gebonden weet aan de regels van dit vastgestelde beleid. Hiermee worden willekeur en strijdigheid met het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel voorkomen.

Ingeval er sprake is van een illegale situatie die op grond van de geldende bestemmingsplanregels niet kan worden gelegaliseerd, bestaat er in beginsel een afspraak dat opgetreden zal worden met de inzet van bestuursrechtelijke dwangmiddelen, gelet op de ruimtelijke bescherming die het bestemmingsplan biedt. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhaving.

Kortom, handhaven moet indien er geen uitzicht op legalisering bestaat en er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan afgezien zou moeten van handhaving.

Een nieuw bestemmingsplan betekent echter niet dat met de wet en/of verordening strijdige situaties met betrekking tot bebouwing en gebruik gelegaliseerd worden. Per geval zal worden beoordeeld of optreden noodzakelijk is.

In de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen (zoals permanente bewoning van recreatiewoningen) en kortdurende overtredingen (zoals detailhandelsactiviteiten in loodsen) is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan omvat de wijk Wezep Noord ten noorden en ten westen van de Zuiderzeestraatweg. Het bestemmingsplan bevat een aantal locaties waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Voor één van deze locaties, een woningbouwlocatie aan de Jan Schoutenstraat en de Marga Klompéstraat is het niet gelukt anterieure overeenkomsten met alle aanwezige grondeigenaren te sluiten. Om het kostenverhaal bij het verlenen van de bouwvergunning of het sluiten van een posterieure overeenkomst zeker te stellen is voor deze locatie een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan 'Wezep Noord 2009' maakt deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Uit de exploitatieplanberekening blijkt dat er geen sprake is van macro-aftopping en dat de financiële uitvoerbaarheid middels de exploitatiebijdrage is verzekerd.

Op de woningbouwlocaties Wezep Noord II fase 2 en 3 en het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg is het kostenverhaal verzekerd door de gronduitgifte van de gemeente. Deze locaties maken deel uit van het exploitatiegebied Wezep Noord. De exploitatie heeft inmiddels een looptijd van ongeveer veertien jaar en zal nog zeker zes jaar doorlopen. De exploitatieopzet van het complex Wezep Noord wordt jaarlijks herzien en vastgesteld door de gemeenteraad. De laatste exploitatieopzet is van mei 2009 en is door de gemeenteraad vastgesteld in november 2009. De exploitatieopzet sluit met een positief resultaat.

Aan de Mariënrade zijn een aantal functiewijzigingen in een tweetal wro-zone – wijzigingsgebied opgenomen. Aan het wijzigen van de bestemming wordt medewerking verleend indien wordt aangetoond dat deze economisch uitvoerbaar is.

Daarnaast liggen er nog vier gebieden met een wro-zone - wijzigingsgebied in onderhavig bestemmingsplan. Deze gebieden zijn in eigendom van de gemeente en zullen door middel van een wijzigingsplan een eigen economische paragraaf krijgen.

De kosten voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en de initiatiefnemers van de hiervoor genoemde bouwplannen. Het aandeel van de gemeente zal uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In 2004 is het dorpsgericht werken gestart met de naam 'Dorpen in Beeld'.

De belangrijkste doelen zijn hierbij:

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

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

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

Het college stelt jaarlijks een dorpsplan op en komt naar de dorpen toe om dat plan aan de inwoners toe te lichten. Op 6 april 2009 heeft het laatste dorpsgesprek met de wijk Wezep Noord en Oost plaatsgevonden.

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 **Inspraak, overleg en zienswijzen**

8.1 *Inspraak voorontwerp bestemmingsplan*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009', heeft vanaf woensdag 30 september 2009 tot en met dinsdag 10 november 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak.

Bovendien is er een informatie/inloopavond gehouden in het dorpshuis te Wezep op dinsdag 13 oktober 2009.

Gedurende bovenvermelde termijn kon een ieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009' indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek.

Er zijn in totaal vijf inspraakreacties binnengekomen die zijn ingediend door:

- 1 Fam. H.J. Schutte, Turfhorst 6, 8091 EH WEZEP
- 2 De heer A. van der Meer, Voskuilerdijk 30, 8094 PW WEZEP
- 3 De heer A. Boer, Zuiderzeestraatweg 496, 8091 CT WEZEP
- 4 De heer S. Puttenstein, Rondweg 24, 8091 XB WEZEP
- 5 Ontwikkelingsmaatschappij BEMOG/De Gilden, t.a.v. de heer E.D. van de Werfhorst, Postbus 30200, 8003 CE ZWOLLE

De binnengekomen reacties worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1 Fam. H.J. Schutte, Turfhorst 6, 8091 EH WEZEP

Verzocht wordt om rekening te houden met het realiseren van een twee-onder-één-kap woning op het perceel Turfhorst 6

Het (gemeentelijk) woningbouwprogramma biedt de komende jaren geen mogelijkheden voor nieuwe initiatieven. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is een uitwerking van het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP). In het KWP worden regionaal afspraken gemaakt met de provincie. Begin dit jaar is gestart met het opstellen van een nieuw woonprogramma (KWP 3) voor de komende jaren. Het blijkt dat er plannen bestaan voor netto ongeveer 12.000 woningen. Door de provincie is echter berekend dat de regionale behoefte een omvang van netto circa. 6.600 woningen heeft. Het aantal woningbouwplannen moet daarom flink worden teruggeschroefd.

Ook in milieuhygiënisch opzicht is het realiseren van een extra woning problematisch. Aan de overzijde van de weg is het parkeerterrein van café-restaurant en zalencentrum Coelenhage gelegen. Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, moet vanuit het oogpunt van geluidshinder een afstand van 50 meter vanaf de grens van dit parkeerterrein worden aangehouden. Uw perceel is geheel binnen de zonering van dit parkeerterrein gelegen zodat voor een dergelijke woning op de voorgestelde locatie geen verantwoord woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Gelet op de strijdigheid met het (gemeentelijk) woningbouwprogramma en de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' kan niet worden meegewerkt aan het verzoek.

2 De heer A. van der Meer, Voskuilerdijk 30, 8094 PW WEZEP

Aangegeven wordt dat er een vergunning is verkregen voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw.

Uit nader onderzoek is gebleken dat er in juli 2009 een bouwvergunning is verleend voor een bedrijfsverzamelgebouw. Inmiddels is er gestart met de bouw. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' gekregen.

3 De heer A. Boer, Zuiderzeestraatweg 496, 8091 CT WEZEP

Verzocht wordt om de bestemming 'Groen' om te zetten naar de bestemming 'Detailhandel' conform bestaande rechten.

Allereerst is de bestemming 'Detailhandel' omgezet naar de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming sluit beter aan bij de feitelijke situatie. De bestemming 'Groen' is omgezet naar de bestemming 'Gemengd' (onbebouwd) .

4 De heer S. Puttenstein, Rondweg 24, 8091 XB WEZEP

Verzocht wordt de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' om te zetten naar een bedrijfsbestemming.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de percelen bestemd als bedrijventerrein, maar worden niet als dusdanig gebruikt. Ook is niet gebleken dat op korte termijn de gronden bedrijfsmatig in gebruik worden genomen. Het bestemmen conform het feitelijk gebruik ligt daarom in de rede.

5 Ontwikkelingsmaatschappij BEMOG/De Gilden, t.a.v. de heer E.D. van de Werfhorst, Postbus 30200, 8003 CE ZWOLLE

Verzocht wordt een deel van Wezep Noord II (conform tekening) en buurtmidden te wijzigen naar 'Wonen - nader uit werken' zonder randvoorwaarden inzake de te bouwen woningen.

De gemeente heeft in een apart traject besloten geen wijzigingen toe te laten voor de percelen in Wezep Noord II. In de bestemming 'Wonen - uit te werken' moet echter exact worden aangegeven wat er in de toekomst komt. Daarom is voor het buurtmidden, een terrein aansluitend aan de nieuwe schoollocatie en langs de Buurskamp het feitelijk gebruik bestemd (groen of agrarisch) met een wijzigingsbevoegdheid naar onder meer wonen. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kan het college het bestemmingsplan wijzigen, door middel van een wijzigingsplan met een eigen procedure, met behoudt van flexibiliteit.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009' in september 2009 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland.
- 2 VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem.
- 3 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.
- 4 N.V. Gasunie te Groningen
- 5 Kamer van Koophandel te Harderwijk
- 6 KPN Telecom te Zwolle
- 7 Rijkswaterstaat Oost Nederland te Arnhem
- 8 Bedrijvenkring Oldebroek

De instanties onder 1, 4 en onder 6 hebben laten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan te hebben. De instanties onder 5, 7 en 8 hebben geen reactie gegeven.

De reacties van de overige instanties worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

2 VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem

Op basis van het bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009' kan een nieuw bedrijventerrein worden gerealiseerd langs de A28. Dit nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is van invloed op de externe veiligheid. Geadviseerd wordt om onderzoek te laten doen naar de externe veiligheid langs de A28 op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.4.3 'Vervoer van gevaarlijke stoffen' abusievelijk vermeld dat bedrijfsgebouwen kunnen worden gerealiseerd op het 'nieuwe' bedrijventerrein.

Dat is echter niet helemaal juist. Het bedoelde bedrijvengedeelte is namelijk geborgd in het vorig jaar van kracht geworden bestemmingsplan 'Wezep Bedrijventerrein Rondweg 2006'. Het bedrijventerrein is al voluit in ontwikkeling. Planologisch gezien is er dus sprake van een bestaande situatie. Omdat het voorliggende bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is, is een nieuw onderzoek naar externe veiligheid zoals voorgesteld in de brief van de VROM-Inspectie van 6 januari 2010, niet noodzakelijk.

3 Waterschap Veluwe te Apeldoorn

Ten aanzien van paragraaf 5.2 wordt opgemerkt dat het beheerstaak van het Waterschap aan de watergang "Noordsingel" onder druk komt te staan. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de keurzone van 5 meter langs de Noordsingel (5 meter vanuit de insteek).

Verzocht wordt om in de toelichting te benadrukken dat de keur van het Waterschap van toepassing is en dat er zonder keurontheffing geen activiteiten en/of werkzaamheden mogen plaatsvinden.

Naar aanleiding van de ingediende reactie is in paragraaf 6.2.2 van de toelichting onder overige regelingen het bovenstaande toegevoegd.

8.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009' heeft van woensdag 7 april 2010 tot en met dinsdag 18 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

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

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

De zienswijzen zijn ingediend door:

1	Rondweg	24	8091 XB	WEZEP	de heer S. Puttenstein
2	Zuiderzeestraatweg	537	8091 CP	WEZEP	Schoonheidsinstituut Cyelle, t.a.v. mevrouw J. Bette-Koele
3	Zuiderzeestraatweg	596	8091 CX	WEZEP	De heer H.J. Franken
4	Johan van den Kornputstraat	20	8091 WL	WEZEP	Mevrouw D.J. Boerman - Franken
5	Bovenheigraaf	85a	8095 PB	'T LOO - OLDEBROEK	Inris b.v. t.a.v. de heer E. Koele
6	De Bulten	2	8091 EC	WEZEP	De heer G.J.J. Bastiaan
7	Abraham Kuyperhof	47	8091 XN	WEZEP	De heer E. Korenberg
8	Postbus	10100	5000 JC	TILBURG	Stichting Achmea Rechtsbijstand t.n.v. mevrouw M. van Hooren, woonachtig aan De Bulten 12a
9	Abraham Kuyperhof	49	8091 XN	WEZEP	De heer J.H. Buijserd
10	Julius de Haasstraat	2	7672 AN	VRIEZENVEEN	Bolte Vastgoed BV t.a.v. de heer J. Bolte

In bijlage I is de lijst met indieners van de zienswijzen opgenomen, in bijlage II is de commentaarnota ingediende zienswijzen opgenomen, waarbij de zienswijzen in het kort zijn weergegeven met daarbij de reactie van de gemeente en in bijlage III zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

De drie bijlagen zijn opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.