



GEMEENTE OLDEBROEK

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

WEZEP OOST 2010

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN WEZEP OOST 2010

bladzijde

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
2.1	Begrenzing plangebied	11
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	11
2.3	Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	15
2.4	Ruimtelijke structuur	20
Hoofdstuk 3	Beleidskader	35
3.1	Algemeen	35
3.2	Rijksbeleid	35
3.3	Provinciaal beleid	35
3.4	Gemeentelijk beleid	38
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden omgeving / milieu	49
4.1	Archeologie	49
4.2	Bodem	51
4.3	Ecologie	52
4.4	Externe veiligheid	53
4.5	Geluid	56
4.6	Luchtkwaliteit	58
4.7	Milieuzonering	59
4.8	Water	61
Hoofdstuk 5	Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten	63
5.1	Ruimtelijke structuur	63
5.2	Nieuwbouwlocaties en ontwikkelingen	71
Hoofdstuk 6	Beschrijving van het plan	79
6.1	Het plan	79
6.2	Toelichting op de plansystematiek	79
6.3	Handhaving	90
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid van het plan	93
7.1	Economische uitvoerbaarheid	93
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93
Hoofdstuk 8	Inspraak, overleg en zienswijzen	95
8.1	Inspraak voorontwerp bestemmingsplan	95
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	101
8.3	Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan	105

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN WEZEP OOST 2010

- 1 Bijlage I "Commentaarnota op zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep Oost 2010", 10 april 2012, kenmerk: 98655.
- 2 Bijlage II "Nota van ambtshalve wijzigingen vaststelling bestemmingsplan Wezep Oost 2010, 10 april 2012, kenmerk: 98656.
- 3 Beleidsnotitie uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen binnen de bebouwde kom, gemeente Oldebroek, april 2008.
- 4 Rapportage archeologisch onderzoek Veldheem te Wezep, Regio Noord-Veluwe te Harderwijk, mei 2011.
- 5 Verkennend bodemonderzoek Klinkenberg 15 - 61 te Wezep, Tauw bv afdeling Bodem & Milieu te Deventer, juni 2011.
- 6 Toetsing beschermde natuurwaarden locatie Veldheem Klinkenberg 15 - 61 te Wezep, Tauw bv afdeling Bodem & Milieu te Deventer, juni 2011.
- 7 Watertoets locatie Veldheem Klinkenberg 15 - 61 te Wezep, Tauw bv afdeling Bodem & Milieu te Deventer, juni 2011.
- 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Klinkenberg te Wezep, Tauw bv Business Unit Bedrijven te Deventer, juni 2011.
- 9 Groepsrisicoberekeningen van LPG-tankstation Vika Stationsweg 38 te Wezep, Save te Deventer, juni 2010.
- 10 Risicoberekeningen spoorvervoer Wezep ten behoeve van bestemmingsplannen Wezep Oost 2010 en Wezep Engeland 2010, Save te Deventer, juni 2011.
- 11 Verkennend bodemonderzoek, Veluwelaan 2A te Wezep, Boluwa Eco Systems BV, 29 maart 2012.
- 12 Verkennend bodemonderzoek, Zuiderzeestraatweg 567 te Wezep, Boluwa Eco Systems BV, 29 maart 2012.
- 13 Inrichtingsplan parkeerterrein Snacksalon Het Middelpunt, Zuiderzeestraatweg 587 te Wezep, 5 april 2012.

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 bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden is;
- er relatief veel omgevingsvergunningen nodig zijn om plannen te realiseren.

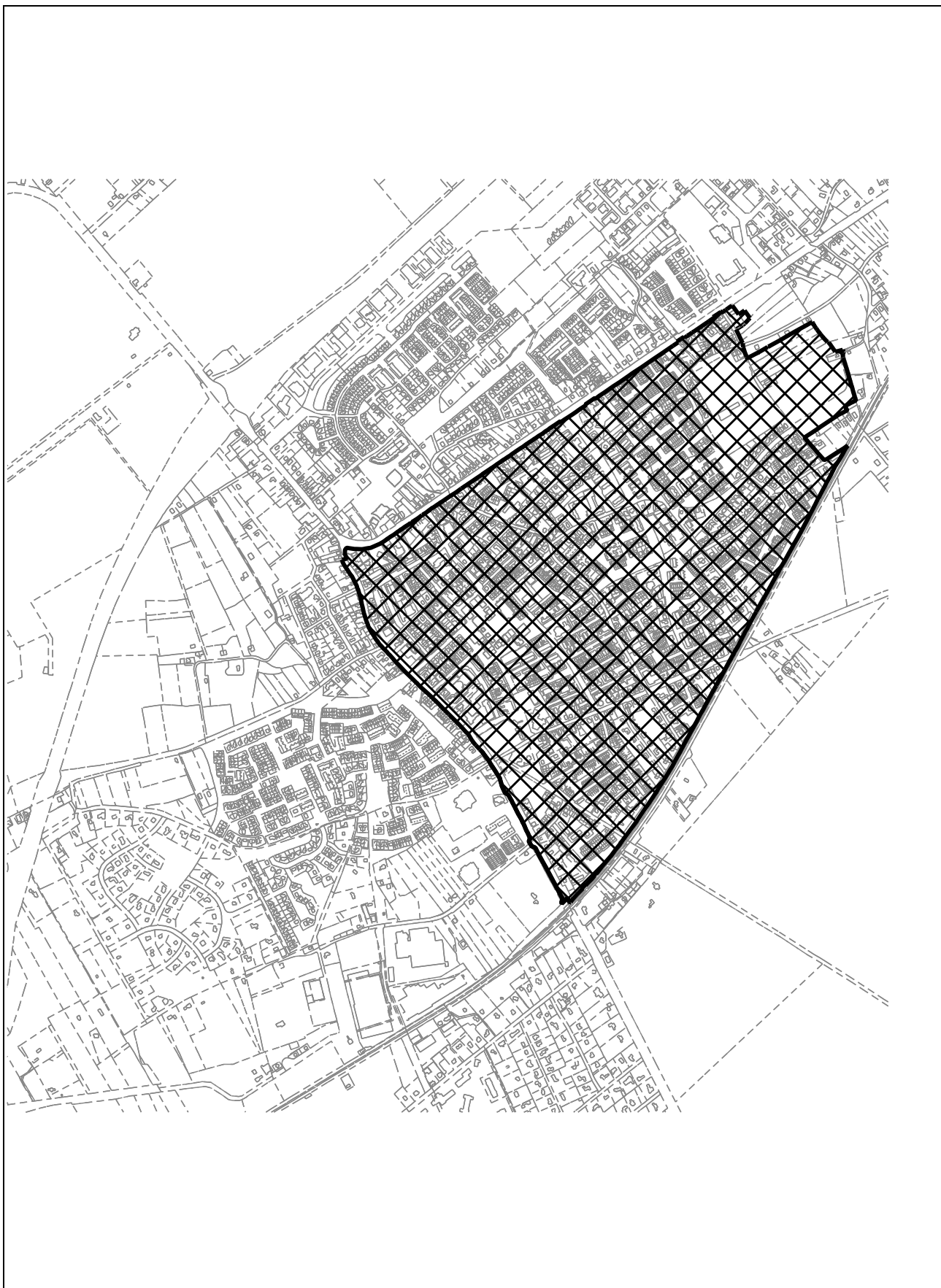
De herziening van een bestemmingsplan beoogt de verouderde plannen in een bepaald gebied van de gemeente aan te passen en zo mogelijk in één plan onder te brengen. Tevens leeft de wens binnen de gemeente om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, 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 circa 12.000.

Het grootste deel van Wezep Oost is voornamelijk geregeld in een viertal bestemmingsplannen uit 1986 (ten noorden van de Klimopstraat), uit 1989 (ten zuiden van de Keizersweg), uit 2000 (ten oosten van de Ruitersveldweg) en uit 2001 (ten zuiden van de Klimopstraat en ten westen van de Ruitersveldweg). Naar aanleiding van een aantal nieuwe ontwikkelingen is nog een tiental kleinere bestemmingsplannen en/of wijzigingsplannen gemaakt, waarvan het eerste bestemmingsplan in 1996 is opgesteld en het laatste bestemmingsplan in 2010.

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 van de spoorlijn, ten oosten van de Stationsweg en ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg in één plan ondergebracht.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 *Begrenzing plangebied*

Het plangebied Wezep Oost wordt globaal in het noordwesten begrensd door de Zuiderzeestraatweg, in het noordoosten door de Hoeloosweg en de achtertuinen van de woningen aan de Verlengde Kerkweg, het Sportpark Mulderssingel en de Oude Voskuilersteeg, in het zuidoosten door de spoorlijn Amersfoort - Zwolle en in het zuidwesten door de Stationsweg.

2.2 *Vigerende bestemmingsplannen*

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

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

Voor het gebied gelegen ten zuiden van de Keizersweg en ten westen van de Ruitersveldweg geldt het bestemmingsplan 'Wezep-Koeweide', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 28 februari 1989, onder nummer 890445/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 augustus 1989, onder nummer RO89.9131-ROV/G5218. De twee gedeelten waaraan goedkeuring was onthouden zijn alsnog goedgekeurd door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 21 november 1990, onder nummer 90.022501 (2).

Voor een klein gedeelte van de Stationsweg bij de spoorlijn geldt het bestemmingsplan 'Julianapark (dorp: Wezep)', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 19 september 1989, onder nummer 891580/2 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 januari 1990, onder nummer RO89.34086-RWG/G5211 (3).

Voor een klein gedeelte van de Veluwelaan ter plaatse van de aansluiting met de Zuiderzeestraatweg geldt het bestemmingsplan 'Wezep-Noord', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 26 mei 1992, onder nummer 921267/2a en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 december 1992, onder nummer RG92.38394 (4).

Het realiseren van een woning op een perceel aan de Goudenregenstraat bij de Kamperfoeliestraat is geregeld in het bestemmingsplan 'Goudenregenstraat (Ernst)', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 21 mei 1996, onder nummer 961655/320 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 augustus 1996, onder nummer RG96.31683 (5).



Afbeelding 2

Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Wezep Oost 2010
GEWIJZIGD VASTGESTELD

TOELICHTING
 31 mei 2012

Voor het bouwen van een winkel aan de Clematisstraat geldt het bestemmingsplan 'Wezep-Winkelcentrum (Clematisstraat)', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 2 juli 1996, onder nummer 962100/320 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 oktober 1996, onder nummer RG96.39624 (6).

Het realiseren van een woning aan de Ruitersveldweg bij de Zuiderzeestraatweg, is geregeld in het bestemmingsplan 'Ruitersveldweg (Van Rijssen)', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 6 juli 1999, onder nummer 993038/320 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 september 1999, onder nummer RE1999.65142 (7).

Voor het gebied ten oosten van de Ruitersveldweg geldt het bestemmingsplan 'Wezep- Oost', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 19 december 2000, onder nummer 2000005298 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 maart 2001, onder nummer RE2001.867 (8).

Voor het gebied ten zuiden van de Klimopstraat, ten westen van de Ruitersveldweg en ten noorden van de Keizersweg (met uitzondering van het bestemmingsplan 'Wezep-Winkelcentrum (Clematisstraat)' en het perceel op de hoek van de Berberisstraat en de Keizersweg), geldt het bestemmingsplan 'Wezep-Centrum', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 27 maart 2001, onder nummer 2001002115 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 juni 2001, onder nummer RE2001.35585 (9).

Om aan de Cotoneasterstraat bij de Keizersweg een woning te realiseren ter vervanging van de bestaande woning, geldt het bestemmingsplan 'Wezep Koeweide/Cotoneaster-straat', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 16 januari 2002, onder nummer 2002000473 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 maart 2002, onder nummer RE2002.13324 (10).

Het realiseren van de bouw van achttien woningen op het terrein van de voormalige dislocatie van de christelijke basisschool 'De Bron', is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep-Centrum; Dislokatie de Bron', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 21 januari 2003, onder nummer 2003000287 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 maart 2003, onder nummer RE2003.16711 (11).

Het mogelijk maken om een amateurzendmast op te richten op een binnenterrein van een perceel aan de Kerkweg bij de Ruitersveldweg, is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep-Centrum 2002; Amateurzendmast Kerkweg 57', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 20 mei 2002, onder nummer 2003002176 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 juli 2003, onder nummer RE2003.53926 (12).

Een woning gelegen tussen de sportvelden en de Oude Voskuilersteeg, de volkstuinten en de kinderboerderij gelegen ten zuiden van de sportvelden en een perceel grond aansluitend aan een woonperceel gelegen tussen de Wildekampsweg en de spoorlijn, zijn nu nog geregeld in het in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 17 februari 2004, onder nummer 2004021701 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 september 2004, onder nummer RE2004.24364 (13).

Om de bouw mogelijk te maken van een vervangende woning op een perceel aan de Zuiderzeestraatweg bij de Ruitersveldweg waarbij de woning de plaats inneemt van de (voormalige) bedrijfsopstallen en een dienstwoning, is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep-Oost 2003; Zuiderzeestraatweg 529 en 533', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 16 november 2004, onder nummer 2004004290 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 februari 2005, onder nummer RE2004.113785 (14).

Een gedeelte van de Stationsweg is nu nog geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep- West', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 13 september 2005, onder nummer 2005003960 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 maart 2006, onder nummer RE2005.40643 (15).

Het bestemmingsplan 'Oldebroek-Dorp, Wezep-Centrum en Wezep-Oost (1e partiële herziening) 2005', waarin geregeld is dat het aantal woningen in de vermelde plangebieden als maximum geldt, is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 19 september 2006, onder nummer 2006003478 en is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 april 2007, onder nummer 2006-019486. Bij besluit van de Raad van State van 20 februari 2008, onder nummer 200704141/1 is het plandeel Wildekampsweg 89 buiten deze 1^e partiële herziening gelaten. Vervolgens is alsnog bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland gedeeltelijk (alleen betrekking hebbend op het perceel Wildekampsweg 89) goedkeuring onthouden aan de 1^e partiële herziening bij besluit van 23 april 2009, onder nummer 2006-019486.

Het realiseren van een vijftal woningen bij gelijktijdige amovering van de bestaande woning is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep, Wildekampsweg/Houthakkersweg', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 29 juni 2010, onder nummer 62669 (16).

Het realiseren van een zestiental woningen op de locatie van de voormalige gemeentewerf is geregeld in het bestemmingsplan 'Wezep, Oude Wapenveldseweg', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 29 juni 2010, onder nummer 62677 (17).

Een klein gedeelte in de noordoosthoek van het plangebied is in verband met de eigendomssituatie en een vergroting van het parkeerterrein binnen de bestemming 'Horeca - 1' uit het bestemmingsplan Buitengebied 2007 gehaald en in het onderhavige plan opgenomen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 15 december 2009, onder nummer 52331 (18).

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 *wisō* dat 'weide' betekent; het tweede element van Wezep is het Germaanse *apa*, en betekent 'water'. Wezep betekent dus eigenlijk 'natte weide' of 'opwellend bronwater in een weiland'.

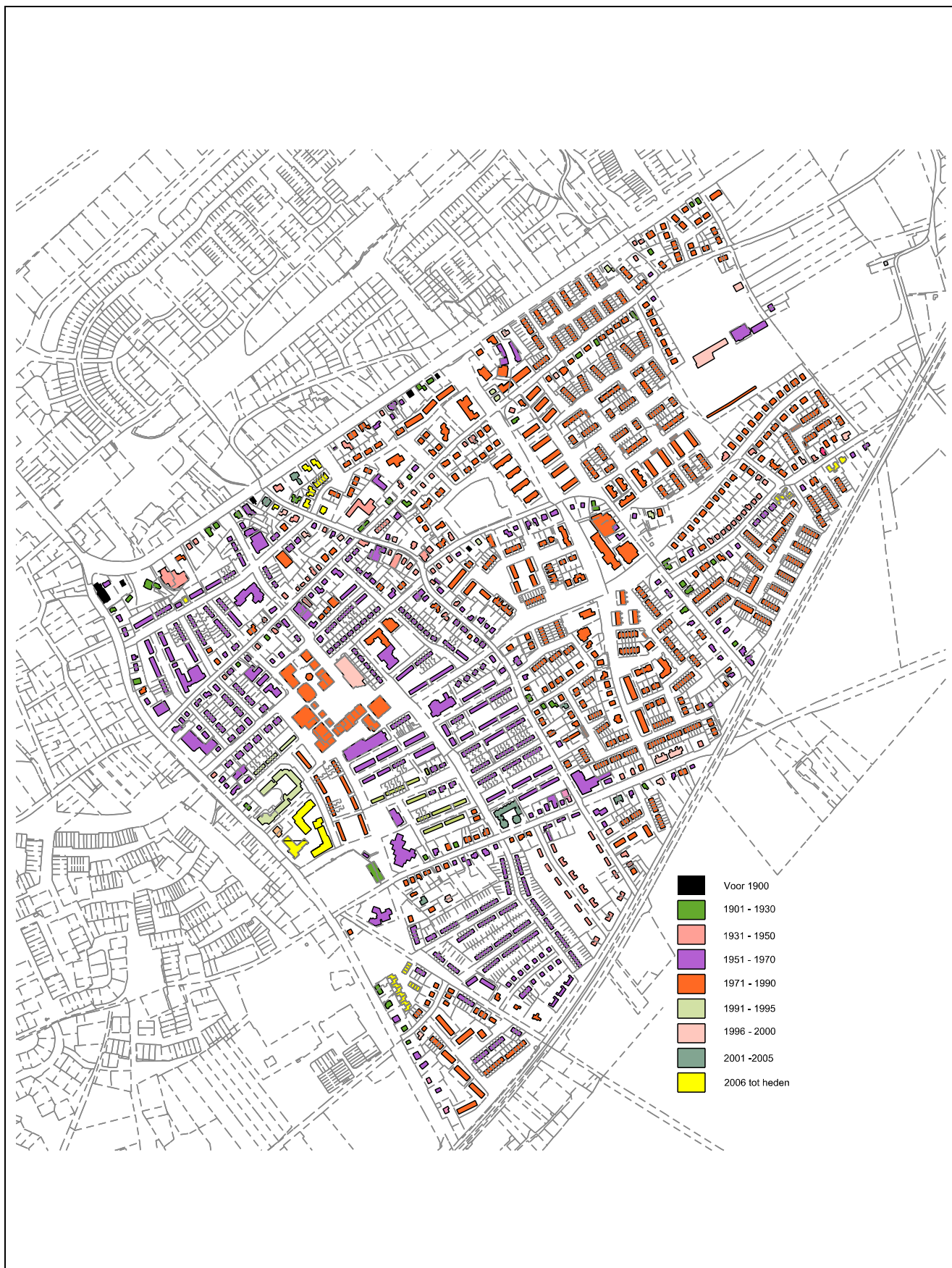
Wezep is ontstaan als een agrarische nederzetting op de rand van het Veluwemassief en de polder Hattem. Het dorp ligt dus op de grens van het bos en het agrarische landschap, waarbij deze sferen in de bebouwde kom doordringen. Een aantal oude veldwegen slingerde in zuid-west-/noordoostrichting langs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

De Zuiderzeestraatweg 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.

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

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

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.



Afbeelding 3 Bouwjaren hoofdbebouwing

Bestemmingsplan Wezep Oost 2010
GEWIJZIGD VASTGESTELD

TOELICHTING
 31 mei 2012

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

Er zijn dan ook verder nauwelijks waardevolle historische ensembles en structuren te herkennen. Zo is de Veluwelaan voor een gedeelte over het tracé van de voormalige Molenweg aangelegd, waarbij alleen het eerste gedeelte van de Molenweg vanaf de Zuiderzeestraatweg tot aan de Verlengde Kerkweg nog is behouden als toegangsweg tot enige bedrijfspanden. Daarbij is de Veluwelaan voorzien van een zeer breed profiel waarbij een zeer ruime afstand is aangehouden tussen de weg en de bebouwing.

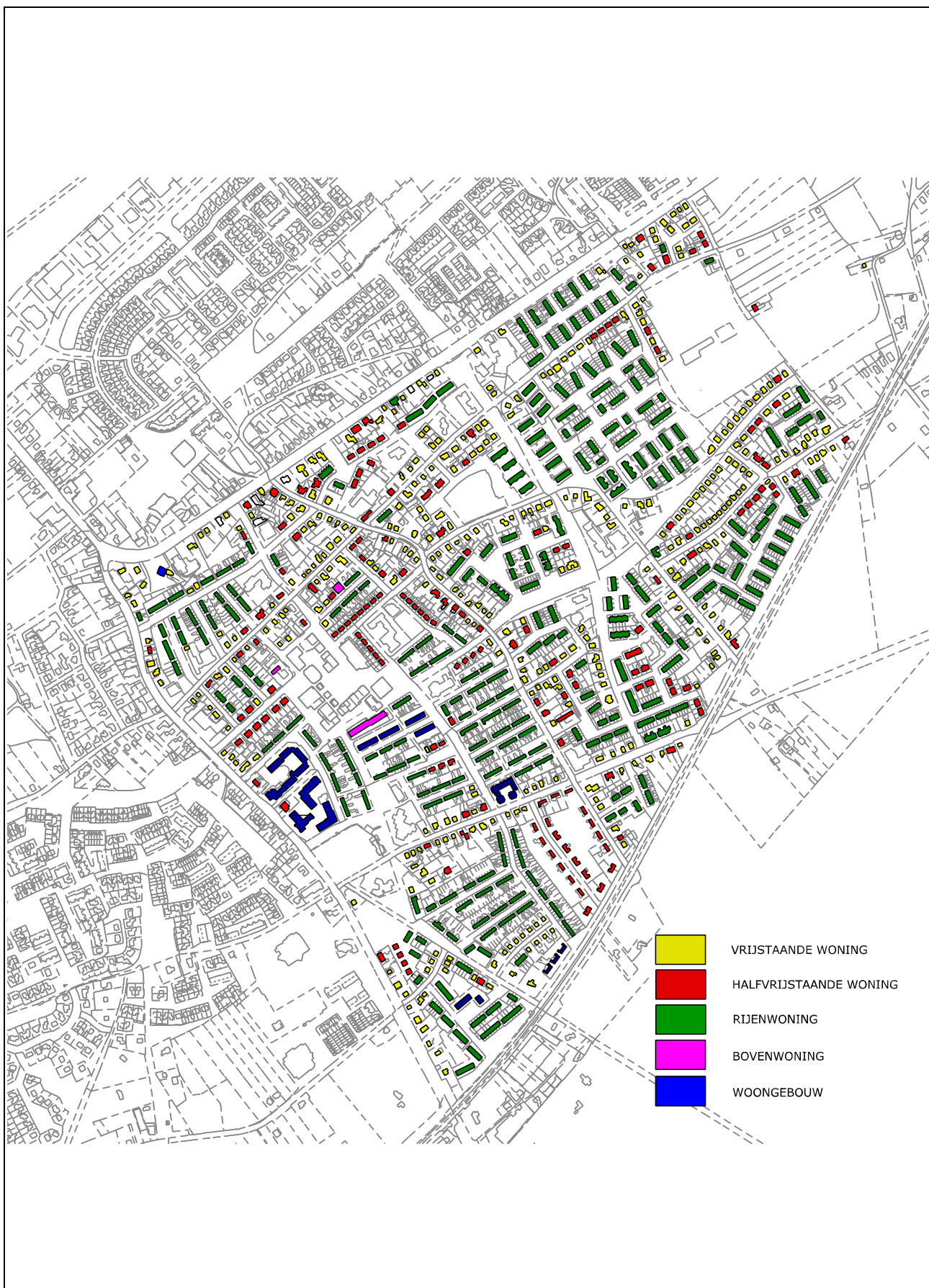
Langs de Kerkweg, de Molenweg, de Nieuwlandsweg, de Ruitersveldweg, de Schapendrift en de Wildekampsweg treft men nog enige restanten van agrarische bebouwing en oudere lintbebouwing aan.

De verkaveling in het oudere dorpsgebied met de karakteristieke stedenbouwkundige kenmerken van een woongebied uit de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw, wordt gekenmerkt door een rechthoekige verkaveling. De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijenwoningen en hier en daar halfvrijstaande woningen met voor- en achtertuinen. De straatprofielen zijn over het algemeen vrij ruim. Voornamelijk langs de Keizersweg, de Kerkweg, de Ruitersveldweg en de Stationsweg ligt een groot deel van de oorspronkelijke dorpsbebouwing, over het algemeen bestaande uit kleine vrijstaande woningen. De wijk ontleent zijn ruimtelijke kwaliteit aan de geboden afwisseling tussen oud en nieuw en de afwisseling tussen openheid en beslotenheid.

Binnen de oude wegenstructuur is in deze eeuw een aantal clusters met woningbouw gevoegd. Slechts enkele van deze clusters stijgen door hun heldere stedenbouwkundige en architectonische vormgeving, ondanks de soberheid die typerend is voor Wezep, uit boven het gemiddelde. Zonder uitputtend te zijn kunnen in dit kader worden genoemd:

- Goudenregenstraat en Wildekampsweg.
Vrijwel identieke vooroorlogse woningen, met een architectuur geïnspireerd op de traditionele boerderij.
- Jasmijnstraat / Lijsterbesstraat.
Strak in het gelid staande, eenvoudige woningen uit de periode van vlak na de oorlog. De woningen zijn uitgevoerd als halfvrijstaande woningen met langskappen.

De bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg heeft van oudsher een gemengd karakter dat wordt verklaard door het doorgaande karakter van beide wegen. Naast woningen zijn hier ook winkels, bedrijven, dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De functiemenging is het sterkst in de directe omgeving van de aansluiting Zuiderzeestraatweg-Stationsweg.



Afbeelding 4 Woningcategorieën

Bestemmingsplan Wezep Oost 2010
GEWIJZIGD VASTGESTELD

TOELICHTING
 31 mei 2012

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

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

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

- Bovenheigraaf / Oranjeboomlaan / Kerkweg / Verlengde Kerkweg.
Deze route verbindt de oudste bewoonde gebieden langs het Veluwemassief, zoals Mulligen, 't Loo, Wezep en Hattemerbroek. Hoewel een oude doorgaande route is hierlangs pas vrij laat enige lintbebouwing ontstaan. De afbuiging van de Bovenheigraaf naar de Callunastraat doorbreekt de historische continuïteit, maar benadrukt wel de ligging van het winkelcentrum van Wezep.
- Enkweg / Oude Keizersweg / Keizersweg.
Vanaf het oosten vormt deze weg de invalsroute vanuit Hattem en vanaf de afrit van Rijksweg A50. Het gedeelte zuidoostelijk van de spoorwegovergang voert door het bos van de Wezepse Heide. Tussen de spoorwegovergang en de Stationsweg ligt een patroon van lintbebouwing. De kruising met de Stationsweg wordt gekenmerkt door begraafplaatsen en de restanten van de Oude Wapenveldseweg. Het gedeelte westelijk van de Stationsweg heeft in de ontwikkeling van het woongebied aldaar, de betekenis gekregen van een langzaam verkeersroute.

Rondom de kruising Zuiderzeestraatweg / Stationsweg, de kern van de 19^e eeuwse nederzetting is het oorspronkelijke bebouwingsbeeld nog enigszins te herkennen. De dorpskerk bij deze kruising vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg. Ook het kerkgebouw van de Nederlands Gereformeerde Kerk aan de Zuiderzeestraatweg en de daarnaast gelegen voormalige villa 'Linquenda' (nu appartementengebouw) dragen bij aan dit ensemble.

2.4 Ruimtelijke structuur

2.4.1 Wonen

Afbeeldingen 4 en 5 geven een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke functies in het plan-gebied. Wezep Oost heeft vooral een woonfunctie, met in het noordwesten het winkelcentrum met een functie voor geheel Wezep, dat overigens buiten het onderhavige plan is gehouden. Langs de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg bestaat van oudsher een sterke menging van functies welke wordt verklaard door het doorgaande karakter van deze wegen.

In Wezep Oost overheersen de rijenwoningen die veelal geclusterd zijn gebouwd, met daartussen de vrijstaande en de halfvrijstaande woningen.

Enkele appartementsgebouwen en bijzondere woongebouwen zijn gelegen aan de Zuiderzeestraatweg (villa Linquenda met zes appartementen en zeven wooneenheden), aan de Ligusterstraat (een tweetal bovenwoningen), aan de Keizersweg (Heesterhof, complex met achttien ouderenwoningen), aan de Cotoneasterstraat (zeven seniorenwoningen in twee bouwlagen), aan de Forsythiastraat (veertig zowel beneden- als bovenwoningen), aan de Kamperfoeliestraat/Kornoeljestraat (veertien zowel beneden- als bovenwoningen) en aan de Spoorlaan (twaalf zowel beneden- als bovenwoningen).

Aan de Rozenbottel (Weidebeek) ligt een bijzondere woonvoorziening voor senioren. Aan de Seringstraat ligt een tweetal appartementscomplexen (De Krone, met name voor senioren en Kronezicht).

2.4.2 Aan-huis-verbonden bedrijven en kantoren (zie afbeelding 5)

In het voorjaar van 2010 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de verschillende functies die binnen het onderhavige plangebied gelegen zijn.

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

Bastiaan Houtbewerking	Acaciastraat 20
G. Kroeze Allround klusbedrijf	Acaciastraat 26
J. Roelofsen Bestratingen	Azaleastraat 13
Wolff Voegwerken	Azaleastraat 29
Crw Computerreiniging	Achterkamp 18
Glas- & Kitbedrijf R. Roordink	Bremstraat 10
Praise Events	Bremstraat 12
Lindeboom's Handelsonderneming	Callunastraat 5
Van Blankers Bestratingen	Clematisstraat 6
Dekker Bestratingen	Clematisstraat 20
Autorijschool 'Zwijnenburg'	Cotoneasterstraat 17
Klussenbedrijf 'Bijsterbosch'	Ericastraat 22
D. Goudbeek Bestratingsbedrijf	Ericastraat 34
J.G. Mensink	Esdoornstraat 1
Metselbedrijf Raymond ten Hove	Esdoornstraat 8
De Cuijper Bestratingen	Esdoornstraat 9
Eggink & Van der Weerd v.o.f.	Forsythiastraat 8
Karssenberg Advies	Forsythiastraat 10

VEKA
 Inplace Keukenmontage- en Afbouw
 Intermontage Keukens en Verbouwingen
 E. van Dijk Bestratingen
 A.H. Vierhuis Bestratingsbedrijf
 E. van Dijk Bestratingen
 Christaan Heideveld Fotografie
 Administratiekantoor D. van 't Ende
 Abo Lijmwerken
 Marspaul, webdesignbureau
 Autorijschool L. Beute
 D. van 't Oever Stratenmakersbedrijf
 Bestratingen R. de Jong
 Dirk Guijt Bestrating
 H. Wolff Bestratingen
 Hilberink Schilderwerken
 J. Tichelaar Bestratingen
 V.O.F. Handelonderneming 'He-Ly'
 Bouwservice Leon Mensink
 A. Kroeze, klussenbedrijf
 C. Nieuwenhuis Bestratingen
 Didi Export
 Streetworkx, Bestratingen
 Make Me Beautifull, trimsalon
 Klussenbedrijf van Oene
 V.O.F. Muilwijk
 W. ten Hove Werken
 Statenmakersbedrijf André Koele BV
 Bestratingsbedrijf Tonnie Sellis
 Klussenbedrijf Van Beek
 Hondentrimsalon Jannie Harms
 Bouwbedrijf Van Duinen
 Van Het Ende Bestratingen
 Result Communicatie
 W. van 't Ende V.O.F.
 Pedicurepraktijk E. Schoonhoven
 B.S.W. Bouw Service Wezep
 Medisch laboratorium Cordinamo
 Bok Bestrating
 Rechtskundig adviesbureau
 Van Lenthe Keukentechniek
 Beld De Kleine Computers
 W. Wolf Bestratingen
 Brink Utopia Advies
 Van Wanrooy Bestratingen
 Voegersbedrijf G.H. uit de Bulten
 G. Fijn Bestratingen
 Stratenmakersbedrijf Wiekens
 Partco Internat. B.V.

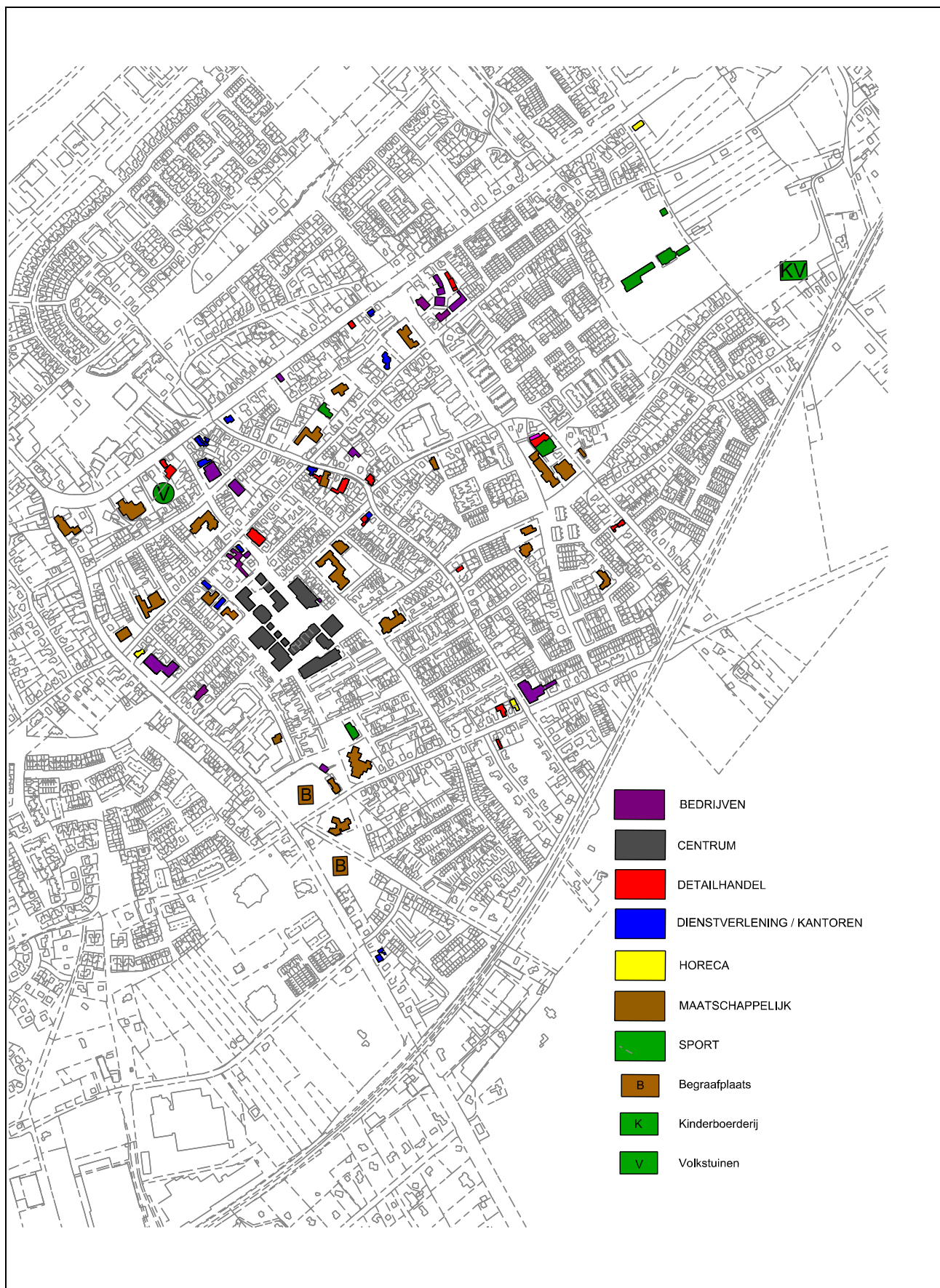
Forsythiastraat 44
 Goudenregenstraat 15
 Goudenregenstraat 17
 Hegenbos 20
 Hegenbos 25
 Hegenbos 66
 Hegenbos 76
 Heidepad 5
 Heidepad 27
 Heidepad 49
 Hortensiastraat 13
 Hulststraat 35
 Houthakkersweg 1
 Houthakkersweg 32
 Houthakkersweg 70
 Houthakkersweg 76
 Houthakkersweg 87
 Imkersweg 3
 Imkersweg 7
 Jasmijnstraat 13
 Kamperfoeliestraat 20
 Kamperfoeliestraat 22
 Keizersweg 11
 Keizersweg 13A
 Keizersweg 14
 Keizersweg 31
 Keizersweg 40
 Keizersweg 77
 Keizersweg 79
 Kerkweg 20
 Kerkweg 25
 Kerkweg 29
 Kerkweg 47
 Kerkweg 62
 Klimopstraat 16
 Klimopstraat 22
 Klinkenberg 2
 Klinkenberg 11
 Klompenmakersweg 27
 Klompenmakersweg 55
 Klompenmakersweg 65
 Lavendelstraat 5
 Lavendelstraat 15
 Ligusterstraat 17
 Lijsterbesstraat 14
 Lijsterbesstraat 20
 Lijsterbesstraat 56
 Meidoornstraat 27
 Molenweg 40

J. Roelofsen Bestratingen
 Monique for your hair
 H & H Bestratingen VOF
 Latte
 A.B. Hoogendorp Holding BV
 Bestratingsbedrijf R. van Ommen V.O.F.
 'Op Goede Voet', pedicure
 Inspiration Productions Wezep
 Gebrs. van Oene Statenmakersbedrijf V.O.F.
 B. van den Berg
 Citta Parts
 Voorhorst Bestratingen
 Klussenbedrijf H. Schoonhoven
 VOF Van Ommen & Kroes
 J.G. van den Bosch Bestratingen
 Rodejo Hairfashion
 Van Dun Bestratingen
 Bestratingsbedrijf H. van Weeghel
 Dames en herenkapper Gerindi
 H.J.H. Vierhuis Bestratingen
 Bouwbedrijf F. van Rijssen
 J. Binnekamp Bestratingen
 Zorgeloos Ontspannen
 J. Binnekamp Bestratingen
 P. van Essen Bestratingen
 Koerhuis Auto's
 Bestratingsbedrijf C.E. de Groot
 J. van Diepen Dienstverlening
 J. Fijn, markthandel
 Civiele Techniek G. Franken V.O.F.
 Cocktailgear
 Van den Bosch Bestratingen
 Rodina reisonderneming
 Boschman & Boschman Bestratingsbedrijf
 Metselbedrijf Robert de Vries
 B&M Montage en Dienstverlening
 Van Jole Montage
 Bestratingsbedrijf Van Bekkum
 Stertherapie Pieta
 G. van Gelder, stratenmaken
 G. Kroes Bestratingen
 Nexus Automatisering
 D. van Dun Bestratingen
 G.J. Beverwijk Bestratingen
 Tandartsenpraktijk Kamphuis
 Bouwbedrijf Van den Essenburg VOF
 Mud bestratingen
 Zweers Dienstverlening
 Dila Bestratingen

Molenweg 42
 Molenweg 49
 Nieuwlandsweg 1
 Nieuwlandsweg 19
 Nieuwlandsweg 23
 Nieuwlandsweg 44
 Nieuwlandsweg 44
 Nieuwlandsweg 67
 Nieuwlandsweg 81
 Oude Wapenveldseweg 11
 Oude Wapenveldseweg 27
 Oude Wapenveldseweg 34
 Prunusstraat 7
 Ribesstraat 1
 Ribesstraat 10
 Ribesstraat 10
 Ribesstraat 16
 Ribesstraat 26
 Rietdekkersweg 4
 Rietdekkersweg 59
 Ruitersveldweg 1
 Ruitersveldweg 14
 Ruitersveldweg 19A
 Ruitersveldweg 14
 Ruitersveldweg 20
 Ruitersveldweg 29
 Ruitersveldweg 47
 Ruitersveldweg 53
 Ruitersveldweg 65
 Ruitersveldweg 73
 Schaapskooi 23
 Schapendrift 22
 Schapendrift 32
 Schepersbos 3
 Schepersbos 11
 Schepersbos 31
 Schepersbos 35
 Schepersbos 38
 Schepersbos 38
 Seringstraat 12
 Sneeuwbesstraat 12
 Spoorlaan 1
 Spoorlaan 7
 Spoorlaan 20
 Stationsweg 60
 Stationsweg 84
 't Veld 13
 't Veld 9
 't Veld 38

Van Motman Bestratingen
 Blok Projectstofferend
 Jansen Project Support
 Administratie- en Advieskantoor Kroeze
 Auto- en motorrijschool 'JEBO'
 Vinke Elektronica
 Geboortekadoos.nl
 Pedicurepraktijk Bertina
 J.G. Wolff Bestratingen
 R. de Jong Multidiensten
 Jan Borgers / Bruins Recruitement
 Metselbedrijf Albert van Erven
 Jabro Dienstverlening
 Hondentrimsalon JaDieJa
 Van de Grift Consultancy
 A.A. Ten Hove
 D. Fijn
 Elysée, schoonheidsverzorging
 Installatiebedrijf Bakker en Ten Hove
 Timmerbedrijf F. Koopman
 Cyelle, Instituut voor huidverbetering en anti-aging
 Klaas van Ommen Beregingstechniek
 Pulcher Photography
 Dierenartspraktijk Nanne Wolff
 ADV Bouw & Montage

Veluwelaan 2B
 Veluwelaan 27
 Verlengde Kerkweg 15
 Verl. Meidoornstraat 28
 Verl. Meidoornstraat 29
 Verl. Meidoornstraat 51
 Vlierstraat 12
 Wagenmakersweg 5
 Wagenmakersweg 22
 Wildekampsweg 1
 Wildekampsweg 13
 Wildekampsweg 19
 Wildekampsweg 22
 Wildekampsweg 42
 Wolweverstraat 5
 Wolweverstraat 7
 Wolweverstraat 14
 Wolweverstraat 15
 Wolweverstraat 30
 Wolweverstraat 33
 Zuiderzeestraatweg 537
 Zuiderzeestraatweg 541
 Zuiderzeestraatweg 549
 Zuiderzeestraatweg 571
 Zuiderzeestraatweg 583



Afbeelding 5 Overige functies

2.4.3 Bedrijven en kantoren / dienstverlening

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

Munk Advocaten	Acaciastraat 6
Polstra Training & Coaching B.V.	Clematisstraat 8
Klaaysen Auto's B.V. met tankstation (zonder lpg)	Clematisstraat 53/ Klimopstraat 5
Assurantiekantoor Lodewijk Hattem B.V.	Clematisstraat 55
T. van Beek Bestratingsbedrijf	Heidepad 69
Aannemingsbedrijf H.M. van Beek B.V.	Kerkweg 31
Handelsonderneming W. Wolf	Kerkweg 33
Tracer Schadeonderzoek & Adviesbureau B.V. /	
Allsetra B.V., beveiliging	Kerkweg 72
Garage Wessels	Keizersweg 38 / Ruitersveldweg 100
Rabobank Noordoost Veluwe	Meidoornpassage 9
Abn Amro-Bank	Meidoornpassage 14
Gobius beton – bouwmaterialen B.V. (verkoop)	Ruitersveldweg 18
Veccins Management Installation Support	Ruitersveldweg 19
Berco-Mobiel+ Niemer, garagedeuren	Seringstraat 2A
Automobielfabriek Vika-Wezep met tankstation (met lpg)	Stationsweg 38
Flintstone, grindtapijt	Veluwelaan 2
VVZ Financieel Advies Centrum	Zuiderzeestraatweg 523
Verzekeringskantoor Amptmeijer / Makelaar Schieven Keizer	Zuiderzeestraatweg 559
Marmo Montagebedrijf	Zuiderzeestraatweg 569A
M-4 metaalwerken B.V.	Zuiderzeestraatweg 569A

2.4.4 Detailhandel

De volgende detailhandelsbedrijven zijn in Wezep Oost aanwezig:

Stocks Mode, dames- en herenkleding	Clematisstraat 35
IJssalon / Vlaaienwinkel 'Lucca'	Clematisstraat 37
Detailhandel in diverse producten	Heidepad 69
Firma Jac. Van Ommen en Zoon	Keizersweg 28
Video 88	Keizersweg 37A
Leegstaand	Kerkweg 37
Bakkerij De Hoop	Meidoornpassage 1
Evangelische winkel De Rivier	Meidoornpassage 3
Juwelier-Horloger-Alberts	Meidoornpassage 5
Koelewijn's Visspecialzaak	Meidoornpassage 7
Frits van Enk Expert	Meidoornpassage 8
De Noord Veluwe (Fou Yong) Chinees-Indisch restaurant	Meidoornpassage 10
Fleurcentrum Blok	Meidoornpassage 11
Ter Stal Textiel	Meidoornpassage 14
Totaal Gemak Dijkman	Meidoornpassage 14-III
Kruidvat	Meidoornpassage 15

Wereldwinkel Wezep
 Zeeman Textielsupers
 Apotheek Wezep
 Kledingzaak
 HEMA
 Niezink Schoen-Dorado
 Speelgoedzaak Intertoys
 Stout! Jeans and more store
 Local Jeans & Fashion
 Star Travel Reisbureau
 Kreatief handwerkzaak
 Bloemsierkunst 'De Orchidee'
 Berghorst Optiek
 Marskramer, huishoudelijke artikelen
 Supermarkt Lidl
 Trekpleister
 Boekhandel 'De Korenbloem'
 DA Drogisterij Bourquin
 Bloemen en Woonaccessoires 'De Binnentuin'
 Mitra Slijterij Wezep
 Slagerij Van den Berg
 Bakkerij Blom
 Kalf Foto
 Groentehal 'De Goudreinet'
 Koos v.d. Put Fietswereld
 Hair Line Kapsalon
 D & S Wezep, dart en sportprijzen
 leegstaand
 Edelsmederij Van Biessum
 Hoorcentrum Wezep
 Beautysalon Just 4 You
 Hubo Blauw
 Gert Haarmode
 De Kledingshop
 Kapsalon Frank
 Vanalles & Nogwat
 Bakkerij Kroese V.O.F.
 Kalf Haarmode
 Sylvia's Hairdesign
 Bloem- en Sfeerboutique 4 jaargetijden
 Dierenspeciaalzaak 'De Fazant' V.O.F.

Meidoornpassage 16
 Meidoornpassage 17
 Meidoornpassage 18
 Meidoornpassage 19
 Meidoornplein 7
 Meidoornplein 7A
 Meidoornplein 11
 Meidoornplein 13
 Meidoornplein 13-15
 Meidoornplein 14
 Meidoornplein 17
 Meidoornplein 21
 Meidoornplein 45
 Meidoornplein 47
 Meidoornplein 57
 Meidoornplein 59-61
 Meidoornplein 63-65
 Meidoornplein 67
 Meidoornplein 69
 Meidoornplein 71
 Meidoornplein 75
 Meidoornplein 77
 Meidoornplein 79
 Meidoornplein 81
 Meidoornplein 87
 Meidoornplein 89
 Molenweg 11
 Ruitersveldweg 19A
 Ruitersveldweg 19B
 Ruitersveldweg 20
 Ruitersveldweg 20B
 Ruitersveldweg 27
 Ruitersveldweg 35
 Ruitersveldweg 35A/B
 Stationsweg 94
 Wildekampsweg 1
 Zuiderzeestraatweg 513
 Zuiderzeestraatweg 525
 Zuiderzeestraatweg 529
 Zuiderzeestraatweg 555
 Zuiderzeestraatweg 569B

2.4.6 Horeca

De volgende horecabedrijven zijn in Wezep Oost aanwezig:

Kantine Wezep Hattemerbroek Combinatie (WHC)
 Cafetaria 'Borst'
 Griekse Grillroom 'Aliën'

Hoeloosweg 15
 Keizersweg 32
 Meidoornplein 79A

Della Casa
Café Bolle Sjon
V.O.F. IJssalon-Cafetaria 'De Oranjeboom'
Snacksalon 'Het Middelpunt'

Meidoornplein 83
Meidoornplein 85
Stationsweg 32
Zuiderzeestraatweg 587

2.4.6 (Maatschappelijke) voorzieningen en sportvoorzieningen

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

Dansschool Dik en Leonieke Bruinewoud	Acaciastraat 8
Hersteld Hervormde Kerk 'Bethelkerk'	Azaleastraat 4
Protestants Christelijke basisschool 'Oranjeschool'	Berberisstraat 11
Peuterspeelzaal 'Harlekijntje'	Boterakkers 19
Primair openbaar onderwijs 'De Wereldweide'	Clematisstraat 10
Onderlinge Begraafenisvereniging Wezep e.o.	Cotoneasterstraat 2
Postduivenvereniging 'De Duivenvriend'	Heidepad
Sportcentrum 'Oxygene'	Heidepad 71
Nederlands Hervormde Kerk 'Vredeskerk'	Heidepad 81
Sportpark 'Mulderssingel' Wezep Hattemerbroek Combinatie	Hoeloesweg 15
Volkstuinen en kinderboerderij 'Voskuilerhoeve'	Honingweg
Gereformeerde Kerk 'Kruiskerk'	Kerkweg 6
Bed & Breakfast 'Azalea'	Kerkweg 49
Sportzaal	Kerkweg 58
Katholieke basisschool 'Johan Friso'	Kerkweg 74
Gereformeerde basisschool 'De Klepperbelt'	Keizersweg 1
Christelijke basisschool 'De Bron'	Keizersweg 2
Lijn5 Nové, Jeugdzorg – Begeleid Wonen Noord-West Veluwe	Klommenmakersw. 67
Christelijke basisschool 'De Meidoorn'	Meidoornstraat 20
Postduivenvereniging 'Reizende Postduif'	Nieuwlandsweg 11A
Stichting Novel, zorg & wonen locatie 'Weidebeek'	Rozenbottel 1
Protestants Christelijke basisschool 'De Rank'	Ruitersveldweg 10
Huisartsenpraktijk 'Veldweg'	Ruitersveldweg 21
Sportzaal	Sneeuwbesstraat 26
Begraafplaats	Stationsweg
Nederlands Hervormde Kerk 'Dorpskerk'	Stationsweg 2
Protestants Christelijke basisschool 'Goede Herderschool'	Veluwelaan 8
Kinderpsychiatrie 'Juventus'	Veluwelaan 17
gezondheidscentrum 'De Meidoorn'	Verl. Meidoornstraat 11
Gezinsvervangend tehuis (vier plaatsen)	Wagemakersweg 2
Nederlands Gereformeerde Kerk 'De Morgenster'	Zuiderzeestraatweg 503

2.4.7 Nutsvoorzieningen

De volgende nutsvoorzieningen zijn binnen Wezep Oost gelegen:

Naast enkele kleinere transformatorhuisjes die zijn gelegen in de bestemming groen of verkeer, is er ook een drietal transformatorhuisjes en een schakelhuis, die met een groter eigen

terrein gelegen zijn tussen woningen en die de bestemming bedrijven hebben gekregen. Het betreft de volgende locaties: Berberisstraat 4A , Clematisstraat 6A , Cotoneasterstraat 2A en Zuiderzeestraatweg 539.

Op het terrein van de voetbalvereniging aan de Hoeloesweg is een mast voor de mobiele telefonie aanwezig met een hoogte van 25,00 meter.

Op een achterterrein in de hoek van de Kerkweg met de Ruitersveldweg is een amateurzendmast aanwezig met een hoogte van 24,00 meter.

2.4.8 Verkeer en vervoer

Om de aansluiting van Wezep Oost aan het dorpsgedeelte ten noorden 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 Rondweg in Wezep Noord is aangelegd als alternatief voor de Zuiderzeestraatweg. Een deel van de Zuiderzeestraatweg vanaf de Stationsweg tot aan de Veluwelaan is nu ingericht als 30 km-zone en heeft hiermee een verblijfsfunctie gekregen.

Wezep Oost wordt ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg. Vanaf de Zuiderzeestraatweg is de Veluwelaan een wijkontsluitingsweg in noord-zuidrichting en vanaf de Stationsweg functioneert de van oudsher aanwezige Keizersweg in west-oostrichting als wijkontsluitingsweg en heeft richting Hattem tevens een aansluiting op Rijksweg A50.

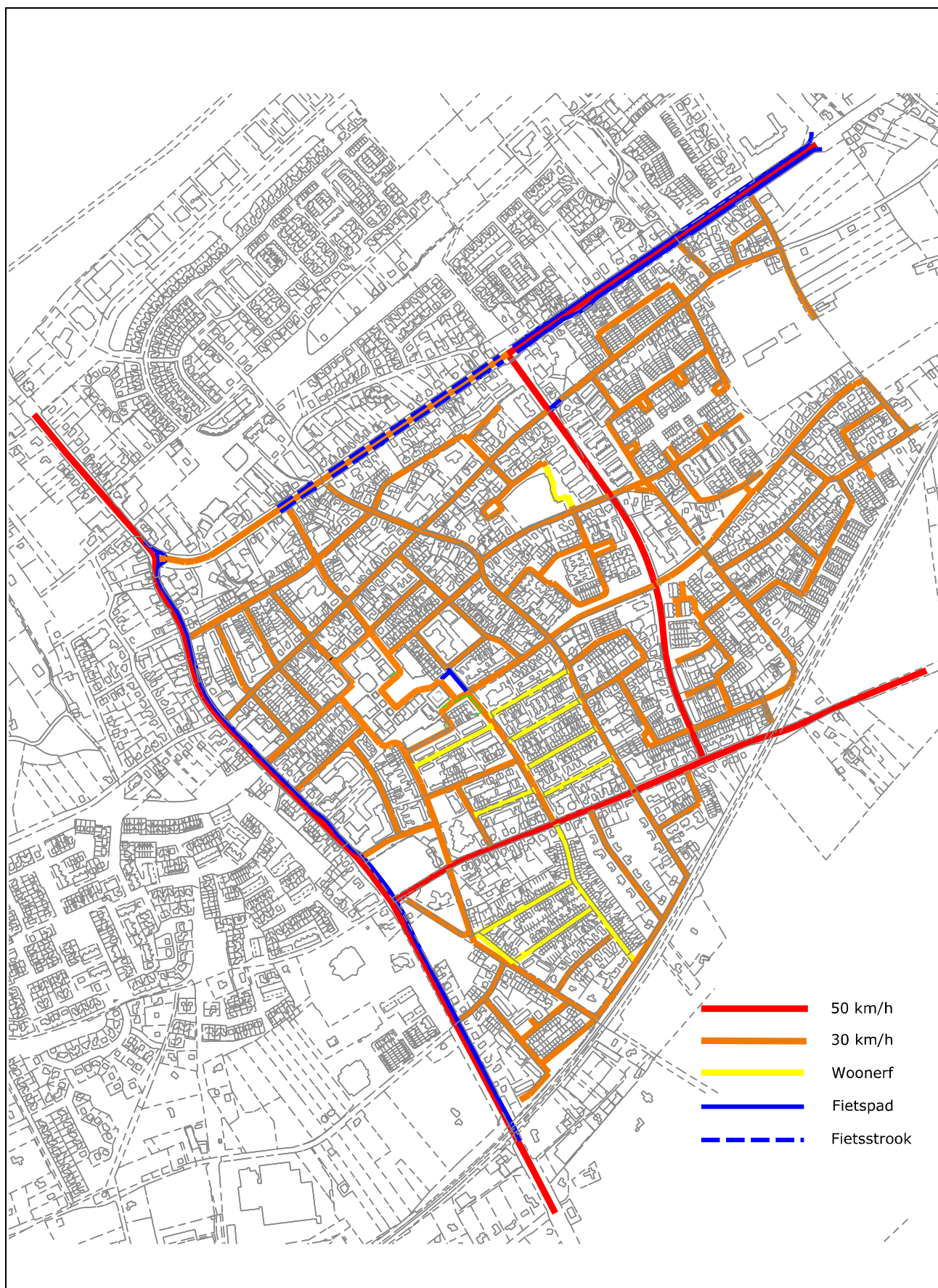
Op deze wegen kan dan ook, naast de Stationsweg en de Zuiderzeestraatweg vanaf de Veluwelaan richting Hattemerbroek, 50 km/h gereden worden.

Alle overige straten in het woongebied hebben in hoofdzaak een verblijfs- en een woonerffunctie. Er mag niet harder worden gereden dan 30 km/h of maken deel uit van een woonerf. De volgende straten zijn ingericht als woonerf waar alleen stapvoets gereden mag worden:

Bremstraat, Ericastraat, Esdoornstraat tussen Berberisstraat en Ruitersveldweg, Forsythiastraat, Hazelaarstraat, Klinkenberg (ter hoogte van 'Veldheem'), Lavendelstraat, Lijsterbesstraat, (parallelweg) Oude Wapenveldseweg, Ribesstraat en Vlierstraat.

Bijzondere elementen in het stratenpatroon zijn enkele oorspronkelijke wegen die in de nieuwe wegenstructuur van Wezep Oost zijn opgenomen, zoals de Kerkweg en de Verlengde Kerkweg, de Molenweg en de Nieuwlandsweg.

Om extra aandacht te vragen voor de verkeerssituatie in de directe omgeving van een basisschool, is de gemeente in de tweede helft van 2009 gestart met het aanbrengen van zogenaamde 'schoolzones'. De 'schoolzone' vraagt met kleur en tekst aandacht van de weggebruiker voor de schoolomgeving om de veiligheid van schoolgaande kinderen te verbeteren.



Afbeelding 6 Verkeersstructuur

Wezep Oost kent geen doorgaande fietsverbindingen. Wel zijn er een paar korte verbindingen zoals in de Berberisstraat bij het winkelcentrum of een fietsoversteek in de Ruitersveldweg bij de Zuiderzeestraatweg. Doorgaande voetgangersverbindingen zijn er wel, zoals tussen de Verlengde Meidoornstraat en de Keizersweg, tussen de Meidoornlaan en de Sneeuwbesstraat, tussen de Stationsweg en de Cotoneasterstraat en tussen de Klimopstraat en de Zuiderzeestraatweg. Ten oosten van de Veluwelaan liggen nog enkele voetgangersverbindingen in verschillende groene zones.

Over de Stationsweg loopt de Fietsroute Veluwe 05/55 en daarmee is Wezep Oost opgenomen in het fietsroutenetwerk van de Veluwe.

Verder kent Wezep de zogenaamde 'Wezeproute', een veilige route voor wandelaars en hardlopers. De route loopt vanaf de Zuiderzeestraatweg bij restaurant Coelenhage via Wezep West naar de Oude Wapenveldseweg, Prunusstraat, Lijsterbesstraat, Spoorlaan, Ruitersveldweg, Keizersweg, Veluwelaan en via Wezep Noord terug naar de Zuiderzeestraatweg.

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

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

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

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

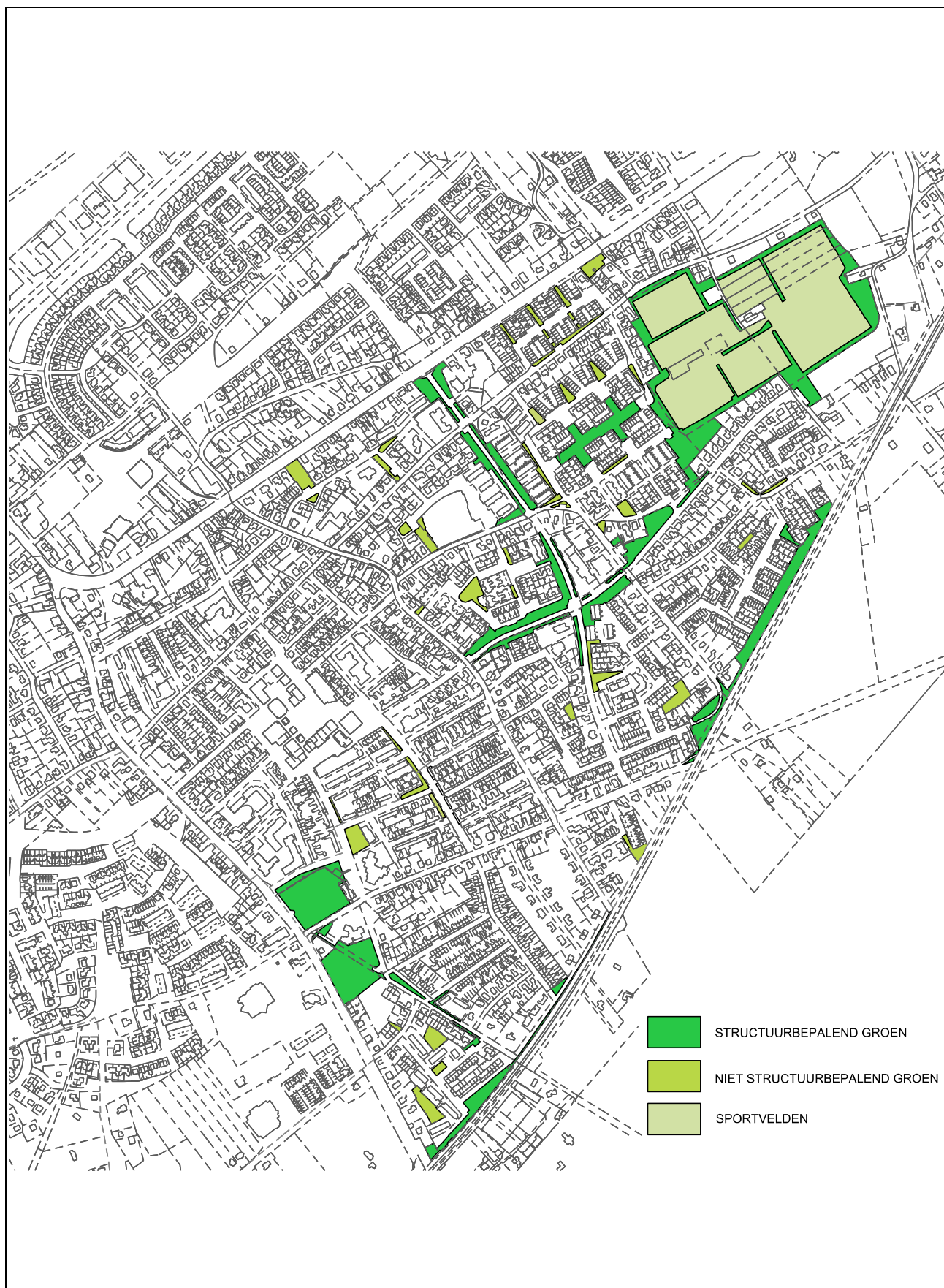
Daarnaast heeft Wezep een tweetal buurtbusverbindingen.

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

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

De route loopt vanaf het NS station Wezep, via de Stationsweg, de Keizersweg, de Cotoneasterstraat (winkelcentrum aan het Meidoornplein), Callunastraat en de Bovenheigraaf via 't Loo, Mullegen, Oldebroek (gemeentehuis), Oosterwolde, Elburg en Hoge Enk naar het Station NS te 't Harde. De buurtbus heeft nabij het plangebied slechts één halte, bij het winkelcentrum Meidoornplein.

De loopafstanden van het woongebied tot de bestaande openbaar vervoerlijnen zijn van dien aard dat van een goede tot redelijke bereikbaarheid kan worden gesproken.



Afbeelding 7 Groenstructuur

2.4.9 Groen en speelvoorzieningen

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

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

De hoofdontsluitingswegen door Wezep vormen de belangrijkste lijnen in de groene dorpsstructuur. Deze sluiten aan bij het patroon van het landschap (evenwijdig aan en loodrecht op de richting van de Veluwerand). Hiertoe behoren de Keizersweg, de Stationsweg, de Veluwelaan en de Zuiderzeestraatweg. De historische Zuiderzeestraatweg is herkenbaar als een lange, door bomen begeleide lijn door de dorpen Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek. De bomen staan hier in onderbeplanting of in gras.

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

De kruising van de Stationsweg en de Zuiderzeestraatweg, het oorspronkelijke hart van het dorp, wordt gekenmerkt door een groenaccent voor de kerk.

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

In het onderhavige plangebied ligt ten oosten van de Ruitersveldweg een structuurbepalende groenzone met bomen, gras en beplanting langs de Verlengde Meidoornstraat die doorloopt tot in de buitenrand en overgaat in de met groen omrande sportvelden van het sportpark Mulders-singel, de kinderboerderij en de volkstuinten op de overgang met het buitengebied. De groenzone langs de Verlengde Meidoornstraat staat in verbinding met de groenzone van het Schepersbos, een autovrij gebied, via een groenzone langs de sportvelden.

Bepalend voor de groene uitstraling zijn verder enkele groenvlakken tussen woonblokken, met name in het gebied van het Hegenbos, de Schaapskooi en de Verlengde Kerkweg. Vanaf het kruispunt Veluwelaan met de Nieuwlandsweg loopt via het Heidepad en de Molenweg een groenstructuur met bomen naar het zuiden en vormt zo een verbinding met de groenzone langs de spoorlijn die hier gelegen is tussen de Keizersweg en de Wildekampsweg.

Ten westen van de Ruitersveldweg is relatief weinig openbaar groen aanwezig en is voornamelijk het privé-groen beeldbepalend. Enkele straten worden begeleid met bomen in de verharding of in smalle groenstroken die van belang zijn voor de groene uitstraling van de omgeving. De Kerkweg als één van de oorspronkelijke wegen evenwijdig aan de Zuiderzeestraatweg is als lintbebouwing wel herkenbaar, maar niet in de groenstructuur door het smalle wegprofiel, waarbij dus ook het privé-groen beeldbepalend is.

Ook het bos van de begraafplaatsen ter weerszijden van de Keizersweg bij de Stationsweg maakt onderdeel uit van de groene dorpsstructuur, waarbij via de Oude Wapenveldseweg een verbinding wordt gevormd met de groenzone langs de spoorlijn tussen de Stationsweg en de Ruitersveldweg.

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

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 125 hectare, zijn in het gebied ten oosten van de Veluwelaan een viertal ruimtes opgenomen voor speelvoorzieningen. Deze zijn gelegen aan het Schepersbos (circa 600 m²), aan de Verlengde Meidoornstraat (circa 500 m²), aan de Houthakkersweg (circa 250 m²) en aan de Klompenmakersweg (circa 1.200 m²).

In het gebied ten westen van de Veluwelaan ligt een vijftal ruimtes voor speelvoorzieningen. Deze zijn gelegen aan de Kamperfoeliestraat (circa 1.400 m²), aan de Rietdekkersweg (circa 400 m²), aan 't Veld (circa 1.200 m²), aan de Cotoneasterstraat (circa 1.200 m²) en aan de Zuiderzeestraatweg (circa 1.200 m²).

Tot slot ligt er ten zuiden van de Verlengde Kerkweg aan de Hoeloosweg en groot sportveldencomplex van circa 8,5 hectare, die voornamelijk wordt gebruikt door de voetbalvereniging.

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 één 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

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

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

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

De gemeentelijke bestemmingsplannen moeten hiermee in overeenstemming zijn of moeten hiermee in overeenstemming worden gebracht. Het bestemmingsplan 'Wezep Oost 2010' raakt de onderdelen verstedelijking in het algemeen, wonen, detailhandel, grondwaterbeschermingsgebied en ecologische hoofdstructuur.

In verband hiermee zijn voor dit bestemmingsplan relevant dat nieuwe ontwikkelingen betreffende woningbouwprojecten alleen zijn toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied en in overeenstemming moeten zijn met het Kwalitatief Woningbouw Programma.

Voor detailhandel geldt dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur en grootschalige detailhandelsvoorzieningen alleen binnenstedelijk of aan de rand van het centrum zijn toegestaan. Voor het overige is de provinciale Structuurvisie ingevolge artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit is het voormalige 'Streekplan Gelderland 2005' en de hierbij behorende streekplanuitwerkingen en bijlagen, waarmee het gemeentelijke beleid eveneens niet mag conflicteren.

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

- 'Groenblauw raamwerk', gebieden die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Hierbij zijn van belang:
 - bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
 - realisering van ecologische verbindingszones, die de ecologische kerngebieden verbinden;
 - afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
 - maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier.
- 'Rood raamwerk', waarbij de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken en regionale centra met daarin aanwezige regionale voorzieningen voorop staan. Hierbij zijn van belang:
 - bereikbaarheid in (boven)regionaal en (inter)nationaal verband;
 - behoefte aan regionale bedrijventerreinen accommoderen in aansluiting op infrastructuurknooppunten;
 - benutten van de toplocaties primair door stedelijke vernieuwing/ herstructurering;
 - zorgen voor voldoende recreatie en groen in en om de steden.
- 'Multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie beslaat. Het omvat steden, dorpen en buurtschappen gelegen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland.
De ontwikkeling binnen dit gebied vindt plaats door:
 - uitvoering van reconstructieplannen;
 - accommoderen van nieuwe economische dragers;
 - accommoderen van behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
 - inspelen op de regionale structuurkenmerken;
 - gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

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

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

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

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

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

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

Voor zover kan worden overzien is het bestemmingsplan 'Wezep Oost 2010' in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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 de Rijksweg A28 zijn maximale omvang hebben bereikt.

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

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

3.4.3 Welstandsnota (2004)

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die 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.

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

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

Ook de spoorweg met aangrenzende zones valt onder 'Welstandsniveau 1'. Een spoorweg maakt deel uit van bovengemeentelijke belangen en om als gemeente het gave beeld van de ruimte en de bebouwing langs de spoorweg ook in de toekomst te kunnen waarborgen, is het noodzakelijk deze onder te brengen in 'Welstandsniveau 1'.

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

Ook vallen onder 'Welstandsniveau 1' de beschermde monumenten, die door het Rijk en de gemeente zijn aangewezen met hun directe omgeving, voor zover die relevant is voor de historische context of voor zover die de visuele beleving van het beschermde monument beïnvloedt.

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

Verder vallen onder 'Welstandsniveau 2' de randen van de kernen, waardoor de kwaliteit van het buitengebied wordt bewaard, omdat de uitbreidingsplannen de landelijke kwaliteiten onder druk zetten. In Wezep Oost gaat het dan om het open gebied tussen Wezep en Hattemerbroek, waarbinnen ook de sportvelden vallen.

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

Tot slot blijkt uit de welstandsniveaukaart dat de rest van het plangebied 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 verblijfs-waarde.

3.4.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2005)

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

De Stationsweg, de Keizersweg en de Veluwelaan 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 Groenvisie gemeente Oldebroek (2007)

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

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

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

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

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

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

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

3.4.7 Waterplan Oldebroek (2009)

Het Waterplan Oldebroek 'Water waarderen!' is een gezamenlijk plan van de gemeente Oldebroek en het Waterschap Veluwe. Het geldt voor de planperiode 2009-2015. Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en 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. De nieuwbouwlocatie aan de Oude Wapenveldseweg is bijvoorbeeld zo'n gebied. De gemeente heeft gekozen voor de inzet van een beeldkwaliteitsplan als beleidsinstrument om met name voor deze deelgebieden de stedenbouwkundige en de architectonische randvoorwaarden nader te preciseren. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 en waterlopen, 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) zijn 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 met een lage 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 aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt bekeken wat de verwachtingswaarde op de locatie is en zal dan in overleg met een deskundige bepalen of er nader onderzoek noodzakelijk is.

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

Rijksmonumenten zijn of worden aangewezen op grond van de Monumentenwet 1988.

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

In het onderhavige plangebied zijn de volgende vier bouwwerken in de zin van de Monumentenwet 1988 aangewezen als gemeentelijk monument.

Dorpskerk, Stationsweg 2

Nederlands Hervormd kerkgebouw met een klein voorplein, gelegen aan de kruising Stationsweg/Zuiderzeestraatweg. De kerk vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg en is onderdeel van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld van de oude dorpskern.

De neo-romaanse dorpskerk was in oorsprong een zaalkerkje, gebouwd in 1862. In de voorgevel is links van de entree een gedenksteen aangebracht met de tekst: 'De eerste steen gelegd 30 september 1862 door Mr. C.J.R. Nobel, burgemeester van Oldebroek, lid van de eerste kamer der Staten Generaal. Leden der bouwcommissie waren

Ds. Jhr. W.F. Trip van Zoudtlandt, Ds. W.J. Jorissen, J. Koops, J.W. Spronk Gz., G. Puttenstein, A. van Enk.'

In 1911 werd de kerk aan de achterzijde uitgebreid met een dwars bouwvolume, zodat een T-vormig grondplan ontstond. Ter herinnering aan deze uitbreiding is in de rechterzijgevel een

gedenksteen geplaatst met de tekst: 'De eerste steen voor de verbouwing is gelegd door B.A. Koops den 4den november 1911. B.A. Koops, W. Spronk, H. Bosch, Kerkvoogden.'

In 1938 werd de kerk nogmaals uitgebreid met een aanbouw aan de achterzijde, ter gelegenheid waarvan in de rechterzijgevel een tweede gedenksteen werd aangebracht met de tekst: 'De eerste steen van de 2de verbouwing is gelegd den 16den augustus 1938 door de hooggeboren vrouwe C.M.R. Gravin van Limburg Stirum - van Sminia'.

Links van de kerk, aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg, is een moderne pastorie gebouwd.

De oorspronkelijke zaalkerk was gebouwd op een rechthoekig grondplan, met de ingang aan de korte zijde. Door de uitbreidingen is een plattegrond ontstaan in de vorm van een Latijns kruis. De gevels zijn opgetrokken in baksteen waarvan het metselwerk overwegend in kruisverband is uitgevoerd. In de uitbreidingen is daarnaast ook een steens- en een halfsteensverband toegepast. De voorgevel is deels in baksteen uitgevoerd, deels gepleisterd en is symmetrisch ingedeeld: in de middenas is de entree geplaatst.

In het dwarspand en in de achtergevel is hardsteen verwerkt in de aanzet- en sluitstenen van de ontlastingsbogen. Langs voor- en rechterzijgevel loopt een gepleisterde plint. Het oudste bouwdeel (de oorspronkelijke zaalkerk) is voorzien van een zadeldak, gedekt met gesmoorde kruispannen. Een kleine houten toren met houten galmborden, een uurwerk en een met leien gedekte ingesnoerde naaldspits staat op de nok. Het zadeldak van het dwarspand is ook gedekt met gesmoorde kruispannen. De aanbouw uit 1938 heeft een schilddak, eveneens met gesmoorde kruispannen gedekt. Tegen de linkerzijgevel is een garage gebouwd.

Het kerkgebouw is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een representatief voorbeeld van een neo-romaanse dorpskerk, waarvan het karakter goed bewaard is gebleven in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering. In stedenbouwkundig opzicht is de kerk van belang voor het bebouwingsbeeld van de oude dorpskern van Wezep.

Woonhuis, Stationsweg 104

Woonhuis gebouwd op een rechthoekig grondplan, waarvan de lange zijde evenwijdig loopt aan de Stationsweg. Het huis ligt nabij het station en werd gebouwd omstreeks 1910. Op het perceel bevindt zich verder een schuur, gebouwd in 1916 op een rechthoekige plattegrond.

Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag met zolder waarbij de gootlijst wordt doorbroken met een Vlaamse gevel. Tegen de rechterzijgevel is een erker uitgebouwd. De gevels zijn opgetrokken in een bruine baksteen. Oranjekleurige baksteen is als sierelement toegepast in de ontlastingsbogen en de rondomlopende horizontale banden, ter hoogte van de bovenzijde van de vensters.

Het metselwerk is uitgevoerd in kruisverband. Rondom loopt een gepleisterde plint. Het zadeldak is gedekt met gesmoorde kruispannen. Decoratieve muurankers sieren het gevelvlak.

De voorgevel is symmetrisch ingedeeld. Op de begane grond is in het midden de voordeur met een ongedeeld bovenlicht geplaatst onder een houten afdak dat rust op houten stijlen en waarop een balkon is aangebracht, met een eenvoudig houten balkonhek. De voordeur wordt ter linker- en ter rechterzijde geflankeerd door een ongedeeld schuifraam. De vensters zijn ge-

plaatst onder een segmentboogvormige ontlastingsboog, uitgevoerd in een oranjekleurige baksteen.

Het gevelvlak wordt afgesloten met een geprofileerde gootlijst, die wordt doorbroken met een Vlaamse gevel. Daarin opent een dubbele deur met glaspaneel en een 5-ruits bovenlicht naar het balkon. De Vlaamse gevel wordt afgedekt met een zadeldak en is voorzien van een horizontaal houten beschot in de geveltop. Tegen de rechterzijgevel is een grote erker uitgebouwd in hout en glas, waarop een balkon met een eenvoudig houten balkonhek. Op de verdieping is het venster vervangen door een deur, die opent naar het balkon.

Tegen de rechterzijde van de achtergevel is de keuken uitgebouwd. In het gevelvlak van de achtergevel bevinden zich een niet-oorspronkelijke deur met een ongedeelde bovenlicht en een segmentboogvormig venster. In de aanbouw zit de toegangsdeur naar de keuken.

Het woonhuis werd gebouwd omstreeks 1910 en is nog geheel gaaf. Het pand is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een voorbeeld van een woonhuis, waarvan het oorspronkelijke karakter bijzonder goed bewaard is gebleven in de hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering.

Huize Linqenda, Zuiderzeestraatweg 501

Grote, vrijstaande villa in de bouwstijl Jugendstil, markant gelegen in de bocht van de Zuiderzeestraatweg. Het pand werd in 1907 gebouwd en draagt de naam 'Linqenda'. De villa is verbouwd tot appartementen, waarbij het oorspronkelijke aanzien behouden bleef. Alle samengestelde raamkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof.

De villa is gebouwd op een onregelmatige plattegrond en bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping. De gevels zijn opgetrokken in een oranjekleurige baksteen. Gele baksteen is verwerkt als sierelement in de ontlastingsbogen, het fries onder de dakrand, in de geveltoppen en de balkonbalustrades. Het metselwerk is uitgevoerd in kruisverband. De vensteromlijstingen zijn deels in natuursteen. Rondom loopt een grijze hardstenen plint. Het samengestelde dak is nu gedekt met betonpannen. Oorspronkelijk lagen er geglazuurde Tuile-du-Nordpannen op het dak. Het dak heeft rondom een overstek met eenvoudig geprofileerde gootlijst.

De voorgevel is asymmetrisch ingedeeld en verticaal geleed in drie ten opzichte van elkaar verspringende traveeën. De linkertravee heeft op de begane grond een ongedeelde venster met een 21-ruits bovenlicht. Het venster is voorzien van een natuurstenen omlijsting, waarboven een rollaag in gele baksteen. Daarboven is op de verdieping, teruggelegen ten opzichte van het gevelvlak een balkon aangebracht, afgesloten met een in gele baksteen gemetselde balustrade. Op het balkon opent een deur met glaspaneel en bovenlicht voorzien van een roedeindeling, met ter weerszijden een ongedeelde venster. De in gele baksteen gemetselde segmentboogvormige ontlastingsbogen zijn gekoppeld. Onder de dakrand is een decoratief fries in gele baksteen aangebracht. In het linkerdeel is een fries gecombineerd met een strekkenlaag.

De middentravee bevat op de begane grond twee vensters met een 15-ruits bovenlicht en een omlijsting overeenkomstig het venster in de linkertravee. Het balkon van de linkertravee is naar rechts doorgetrokken - en loopt dus over twee traveeën - maar is in de middentravee vrij gesloten gehouden, zodat hierdoor een loggia is gecreëerd. Een samengesteld kozijn met een dubbele deur, zijlichten en van een roede-verdeling voorziene bovenlichten opent naar de log-

gia. De loggia wordt afgesloten met een smeedijzeren hekwerk en aan de bovenzijde geaccentueerd door een in gele baksteen gemetselde segmentboog. Daarboven wordt in smeedijzer de naam 'Linguenda' en het bouwjaar '1907' vermeld. De geveltop is opgetrokken in gele baksteen. Ook hier is een loggia aangebracht, die met een gemetselde balustrade wordt afgesloten en aan de bovenzijde met een segmentboog in rode baksteen wordt geaccentueerd. Tegen de achtergevel is een erker uitgebouwd.

De villa is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een representatief voorbeeld van een villa uit het begin van deze eeuw, waarvan het oorspronkelijke karakter goed bewaard is gebleven in de hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering. De villa is gebouwd in een architectuur die kenmerkend is voor deze periode en die weinig voorkomt in Wezep. In stedenbouwkundig opzicht is de villa markant gelegen in de bocht van de Zuiderzeestraatweg en speelt het pand een positieve rol in het bebouwingsbeeld rondom de kruising Zuiderzeestraatweg en Stationsweg.

'Den Hamborgh', Zuiderzeestraatweg 541

Woonhuis gebouwd op een rechthoekig grondplan, waarvan de lange zijde haaks op de Zuiderzeestraatweg staat. Het pand is gelegen op een terp. Het huis werd gebouwd omstreeks 1935 in een architectuur die karakteristiek is voor de dertiger jaren.

Het woonhuis is gebouwd op een rechthoekig grondplan en bestaat uit één bouwlaag met zolder. De gevels zijn opgetrokken in baksteen. Het metselwerk van de voorgevel is uitgevoerd in kettingverband. De zijgevels zijn in een halfsteens verband gemetseld. Het hoge, steile zadeldak is gedekt met rode Tuile-du-Nordpannen en heeft een fors overstek. In het linker- en rechterdakvlak zijn grote dakkapellen aangebracht. Een hoge gemetselde schoorsteen staat in het rechterdakvlak. Een tweede schoorsteen staat op de nok.

De voorgevel is asymmetrisch ingedeeld. Het gevelvlak wordt aan de linker- en aan de rechterzijde geflankeerd door op de hoek, schuin naar buiten uitgemetselde steunberen. Gemetselde traptreden geven toegang tot de voordeur. Deze deur met een gekoppeld zijlicht is links in het gevelvlak geplaatst onder een houten afdak, dat ter rechterzijde doorloopt over de uitgebouwde erker. Op de verdieping bevindt zich een groot samengesteld, driedelig vensterkozijn. In de geveltop een klein zoldervenstertje. De rechterzijgevel bevat een gekoppeld deur-/raamkozijn.

Tegen de achtergevel is een lage, vlakgedekte nieuwe aanbouw geplaatst. In de linkerzijgevel bevindt zich een klein w.c.-raampje en een groot openslaand raam met een gekoppeld zijlicht.

Het pand is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een representatief voorbeeld van een woonhuis, gebouwd in een architectuur die karakteristiek is voor de dertiger jaren (met onder meer het steile zadeldak, de forse overstek en de erker) en die weinig voorkomt in Wezep.

3.4.9 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 routenet-

werken in het buitengebied, ter bevordering van het gebruik van de aanwezige lange afstand wandel- en fietsroutes en het fietsknopenennetwerk Veluwe.

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

3.4.10 Ondersteunende horeca

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

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

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

Daarom is een beleidskader opgesteld om ondersteunende horeca bij de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk' en 'Sport' planologisch mogelijk te maken. Hiertoe is in de regels bij de begrippen detailhandel en maatschappelijke voorzieningen en in de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Sport' ondersteunende horeca opgenomen.

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

3.4.11 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' waarbij tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen. In de bestemmingen 'Wonen -1' en 'Wonen - 2' kan het college voor de aanleg van een paardenbak met een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de specifieke gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt onder meer getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van archeologie, ecologie, milieu en water

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 Oost 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 met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig en ook uit de omgeving zijn geen archeologische vondsten bekend.

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

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 ingrepen onder de 100 m² waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, 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 het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

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

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

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

Nieuwbouwlocatie Veldheem aan de Klinkenberg

Op basis van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Oldebroek heeft bovenstaande locatie een hoge trefkans. Uit het onderzoek van de regionaal archeoloog blijkt dat de bodem ter plaatse van het hoofdgebouw verstoord is. De kans dat archeologische waarden zullen worden aangetroffen is daarom klein. Op basis van de onderzoeksresultaten is dan ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Omtrent de locatie ten westen van het hoofdgebouw (locatie Klinkenberg) is dit minder stellig. Op deze plaats dient na sloop van de gebouwen de regionaal archeoloog in de gelegenheid te worden gesteld om waarnemingen te doen.

De volledige rapportage is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Uitbreiding parkeerterrein bij snacksalon 'Het Middelpunt', Zuiderzeestraatweg 587

Deze uitbreiding vindt plaats in een gebied met een 'hoge archeologische trefkans' Wanneer er werken worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter is een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

Winkelcentrum Meidoornplein

Op basis van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Oldebroek heeft bovenstaande locatie een hoge trefkans. Tijdens de realisering van het huidige winkelcentrum is de grond in het gehele te ontwikkelen gebied echter dusdanig verstoord, dat de kans dat archeologische waarden zullen worden aangetroffen klein is. Er is verder geen onderzoek noodzakelijk.

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 gebiedsspecifieke kader. Dit houdt in dat zij normen kunnen vaststellen die strenger of soepeler zijn dan de landelijke generieke normen. Wanneer een lokale overheid geen gebiedsspecifiek beleid maakt, geldt automatisch het generieke kader. In het generieke kader moet worden getoetst aan de bodemkwaliteit en bodemfunctieklasse van de ontvangende bodem. Een bodemfunctiekaart is daarom verplicht.

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

Nieuwbouwlocatie Veldheem aan de Klinkenberg

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oldebroek heeft onderhavige locatie de kwaliteit wonen. Ten behoeve van de functiewijziging is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de locatie enkele licht verhoogde waarden in de grond en in het grondwater zijn aangetroffen, maar deze zijn dusdanig dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Er zijn dan ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen functiewijziging en nieuwbouw op deze locatie.

De rapportage van het bovenstaande onderzoek is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Winkelcentrum Meidoornplein

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oldebroek heeft onderhavige locatie de kwaliteit wonen. Omdat er geen functiewijziging zal plaatsvinden in het betreffende gebied maar een herinrichting en er vooralsnog geen redenen zijn om aan te nemen dat de bodem in het betreffende gebied ernstig is verontreinigd, is er geen bodemonderzoek uitgevoerd. Te zijner tijd zal er in het kader van de herinrichting van het gebied en de daarbij noodzakelijke grondwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Omzetting bedrijfswoningen in burgerwoningen (Veluwelaan 2A en Zuiderzeestraatweg 567)

Uit actuele jurisprudentie blijkt dat de gemeente in een nieuw bestemmingsplan een bedrijfs(woning)bestemming mag omzetten in een woonbestemming als er geen concreet voorstellen is voor bedrijfsactiviteiten ter plekke. Uit onderzoek blijkt dat op beide percelen al meer dan 10 jaar geen bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid. De woningen zijn in gebruik als burgerwoning. Er is geen concreet zicht op bedrijfsactiviteiten ter plekke die een bedrijfsbestemming rechtvaardigen. In het hiervoor geldende bestemmingsplan zijn beide woningen bestemd als bedrijfswoning.

Gezien de jurisprudentie dient er bij omzetting van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming onderzoek plaats te vinden of er verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn. Indien er sprake is van een dergelijke omstandigheid, dient dat bij de afweging betrokken te worden. Indien bekend is dat de bodem van een perceel ernstige bodemverontreiniging bevat, kan de bedrijfsbestemming niet zondermeer worden omgezet naar een woonbestemming i.v.m. de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Gelet hierop heeft de gemeente aan de

eigenaren van beide percelen kenbaar gemaakt dat er verkennende bodemonderzoeken voor beide percelen dienen te worden uitgevoerd. De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. De twee bodemonderzoeken zijn als bijlage 11 en 12 bij deze toelichting toegevoegd. Uit de resultaten van de bodemonderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het toekennen van een woonbestemming aan de percelen.

Ondanks de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming blijft het op de betreffende percelen mogelijk kleinschalige bedrijvigheid uit te oefenen in de vorm van een aan-huis-verbonden-bedrijfsactiviteit.

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 het nationaal beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- en Habitat-richtlijn. Het onderhavige plangebied sluit aan de zuidoostzijde aan op 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. Voor de nieuwe ontwikkelingen die het plan biedt zijn wel onderzoeken uitgevoerd die zijn opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek, waarbij het gaat om de volgende locatie.

Nieuwbouwlocatie Veldheem aan de Klinkenberg

Ten behoeve van de nieuwbouw heeft er een toetsing beschermde natuurwaarden plaatsgevonden. De afstand tot de EHS en het Natura-2000 gebied 'De Veluwe' bedraagt circa 500 meter. Gezien het karakter en de omvang van de ingreep worden effecten op Natura-2000 gebieden en Ecologische Hoofdstructuur niet verwacht.

Toetsing van de beoogde ingreep aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er ten tijde van het onderzoek geen soorten zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Uitbreiding parkeerterrein bij snacksalon 'Het Middelpunt', Zuiderzeestraatweg 587

Het gebruik van het gebied waar de uitbreiding zal plaatsvinden is intensief in gebruik als weiland en er is geen opgaande beplanting aanwezig. Tevens ligt het gebied tussen twee intensief bereden wegen (Zuiderzeestraatweg en Verlengde Kerkweg).

De inbreuk op het naastgelegen weiland is in het kader van de natuurwetgeving niet significant waardoor er geen ecologisch onderzoek nodig is. Juist de inrichting van het nieuwe parkeerterrein met afschermende beplanting kan gunstig zijn voor de vogels.

Winkelcentrum Meidoornplein

De afstand tot de EHS en het Natura-2000 gebied 'De Veluwe' bedraagt circa 550 meter. Gezien het karakter en de omvang van de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid worden significante effecten op Natura-2000 gebieden en Ecologische Hoofdstructuur niet verwacht.

Toetsing van de effecten ten gevolge van de beoogde wijzigingsbevoegdheid aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er geen negatief effect verwacht wordt. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

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

4.4.1 Inrichtingen

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

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een harde grenswaarde van 10^{-6} . Voor bestaande situaties geldt een tijdelijke grenswaarde van 10^{-5} (tot 3 jaar na het vaststellen van een bestemmingsplan). Voor sommige bedrijven - bijvoorbeeld LPG-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.

In het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te worden gehouden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang. Voor het LPG-station aan de Stationsweg 38 gelden twee afstandseisen tot woningen. Vanaf het vulpunt geldt een afstand van 35 meter en vanaf de opslagtank geldt een afstand van 25 meter.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar het rapport ' Groepsberekeningen van LPG-tankstation Vika Stationsweg 38 te Wezep', dat is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Nieuwbouwlocatie Veldheem aan de Klinkenberg

Bij deze locatie zijn inrichtingen die vallen onder het Bevi in de omgeving niet aanwezig.

Winkelcentrum Meidoornplein

Bij deze locatie zijn inrichtingen die vallen onder het Bevi in de omgeving niet aanwezig.

4.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Hierover is vervolgens een Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen, dat nieuw beleid bevat gericht op het meer met elkaar in evenwicht brengen van de belangen van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid, is een Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd dat naar verwachting in 2010 wordt voorzien van een wettelijke basis. Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Er liggen geen wegen of waterwegen in de buurt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de nabijgelegen spoorlijn Amersfoort – Zwolle.

De externe veiligheidssituatie is berekend gebruikmakend van de transportintensiteiten zoals bekend gemaakt in het kader van het Basisnet Spoor inclusief aanpassingen van 18 maart 2011. Formeel is de transportintensiteit van het Basisnet Spoor nog niet van toepassing. Aangezien de nu van toepassing zijnde transportprestatie op het spoortraject voorlangs Wezep geen gevaarlijke stoffen bevat, is externe veiligheid nu formeel gesproken geen onderwerp van belang. Dit betekent dat een verantwoordingsplicht niet van toepassing is.

Aangezien een goede ruimtelijke ordening een tijdspanne van circa tien jaar in de toekomst in ogenschouw dient te nemen is de externe veiligheidssituatie zoals die gaat optreden na invoering van het Basisnet Spoor in beeld gebracht.

Er wordt geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour berekend. Dit betekent dat deze contour niet buiten het spoor komt en dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten omvat. Omdat aan de normstelling is voldaan, werpt het plaatsgebonden risico dus geen belemmering op voor onderhavig bestemmingsplan .

Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat het berekende groepsrisico minimaal toeneemt maar beneden de oriëntatiewaarde blijft.

De verantwoordingsplicht is in de huidige situatie (met transportprestatie volgens marktverwachting ProRail 2007) niet van toepassing. In de toekomstige situatie (als het Basisnet Spoor is vastgesteld) is de verantwoordingsplicht wel van toepassing, maar kan de geringe toename beknopt worden gehouden.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar het rapport 'Risicoberekeningen spoorvervoer Wezep', dat is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Nieuwbouwlocatie Veldheem aan de Klinkenberg en winkelcentrum Meidoornplein

Er liggen geen wegen of waterwegen in de buurt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Met het oog op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst worden er geen beperkingen vanuit het aspect externe veiligheid gezien. Externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de realisering van beide projecten.

4.4.3 Rioolwatertransportleiding

Deze leiding is in eigendom van het Waterschap Veluwe en loopt vanaf de zuiveringsinrichting in Hattermerbroek naar het gemaal 't Wissel aan de Mheneweg Noord bij Oosterwolde. In onderhavig plan loopt het tracé grotendeels via de Verlengde Kerkweg, de Kerkweg en een klein gedeelte bij het kruispunt Stationsweg-Zuiderzeestraatweg. Ter bescherming van deze leiding moeten ook bepaalde afstanden in acht worden genomen tot de eventuele toekomstige bebouwing.

Verder zijn er in of in de nabijheid van het plangebied geen relevante buisleidingen aanwezig.

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 Keizersweg, de Stationsweg, de Veluwelaan en de Zuiderzeestraatweg ten oosten van de Gerbrandystraat, waar 50 km/h mag worden gereden. Voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken is deze zone 200 meter. Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan de grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde die met betrekking tot wegverkeerslawaai 48 dB bedraagt.

De meeste woningen in het plangebied liggen buiten de 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 dichterbij de weg toe herbouwd worden. In dergelijke gevallen is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de feitelijke geluidsbelasting maatgevend is.

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

Nieuwbouwlocatie Veldheem aan de Klinkenberg

Deze locatie valt binnen de 200 meter zone van de Veluwelaan. Dit betekent dat er een akoestisch onderzoek moest worden uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting van de Veluwelaan op de gevels van de nieuwbouw maximaal 45 dB bedraagt. Dit betekent dat de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de wet geluidhinder ligt.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Winkelcentrum Meidoornplein

Het gebied met de wijzigingsbevoegdheid ligt in het 30 km-gebied. In de huidige situatie zijn er in dat deel van het plangebied geen geluidsknelpunten. Er worden vooralsnog in de nieuwe situatie ook geen geluidsproblemen verwacht. Ten tijde van de concrete invulling van het nieuwe winkelcentrum zal er alsnog aandacht worden besteedt aan het aspect geluid.

4.5.3 Geluidszone spoorwegverkeer

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

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

4.5.4 Geluid afkomstig van inrichtingen

Naast geluid afkomstig van het wegverkeer is er in het plangebied ook sprake van geluid afkomstig van bedrijven. Voor bedrijven gelden de geluidsvoorschriften behorend uit een Algemene Maatregel van Bestuur (bijv. 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.

Uitbreiding parkeerterrein bij snacksalon 'Het Middelpunt', Zuiderzeestraatweg 587

De huidige afstand van de parkeerplaats tot de woningen bedraagt circa 13 meter. De parkeerplaats wordt niet richting de woonbebouwing uitgebreid, mede ter voorkoming dat meer in de naastgelegen woonwijk wordt geparkeerd. Dit zou mogelijk meer verkeersoverlast en meer geluidsoverlast tot gevolg hebben. Hoewel in verband met de verkeersaantrekkende werking wordt uitgegaan van 'potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking', wordt er op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geen onaanvaardbare hinder verwacht. Volgens deze handreiking geldt namelijk voor cafetaria's, snackbars en dergelijke een richtafstand van 10 meter (onder andere in verband met geluid). Hier wordt aan voldaan.

Tevens is de parkeerplaats gelegen aan de toegangsweg naar het achtergelegen sportpark. De vervoersbewegingen van 'Het Middelpunt' en het sportpark zijn daardoor moeilijk te onderscheiden. De conclusie is dan ook dat ten gevolge van de uitbreiding van de parkeerplaats er geen significante toename van het verkeersgeluid zal zijn.

Winkelcentrum Meidoornplein

Voor bedrijven gelden de geluidsvoorschriften behorend uit een Algemene Maatregel van Bestuur (bijv. 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 en worden in de nieuwe opzet, gelet op de soorten bedrijvigheid, ook niet verwacht.

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

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

Ten aanzien van het wegverkeer wordt opgemerkt dat er binnen en in de directe nabijheid van het onderhavige plangebied geen rijkswegen of andere vergelijkbare wegtracés zijn gelegen.

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

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

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

Nieuwbouwlocatie Veldheem aan de Klinkenberg

Ten behoeve van de nieuwbouw is het uitvoeren van berekeningen niet nodig omdat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse (conform besluit NIBM). De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwbouw op deze locatie.

Winkelcentrum Meidoornplein

Ten behoeve van de nieuwbouw is het uitvoeren van berekeningen niet nodig omdat het plan, ten opzichte van de huidige situatie, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse (conform besluit NIBM). De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de nieuwbouw op deze locatie.

4.7 Milieuzonering

4.7.1 Bedrijven

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

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

In het plangebied liggen enkele verspreid gelegen bedrijven. Dit zijn historisch gegroeide situaties, waarbij de afstand tot nabij gelegen woningen vaak kleiner is dan aangegeven in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit wil echter niet zeggen dat per definitie sprake is van milieuhinder.

Op grond van normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen, dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

4.7.2 Grondwaterbeschermingsgebied

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

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

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

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

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

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

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 afwijkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

In het Waterplan Oldebroek 2009 – 2015 'Water 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.

Volgens de grondwatertrappenkaart van Stiboka heeft het grootste gedeelte van de kern Wezep grondwatertrap VII. Dit betekent dat het gebied droog is. Het grondwater staat nabij de spoorlijn circa vijf meter beneden maaiveld en bij de Zuiderzeestraatweg circa twee meter beneden maaiveld. De bodem in Wezep bestaat uit kalkloze zandgronden met een goede doorlatendheid. De maaiveldhoogte loopt af in noordwestelijke richting van circa tien meter + NAP tot circa twee meter + NAP.

Wezep Oost is gemengd gerioleerd. In het gebied ten westen van de Veluwelaan dateert de riolering uit de jaren zestig van de vorige eeuw, onder een aantal straten liggen nog leidingen van eind jaren vijftig. In een deel van de straten zijn uit praktische overwegingen dubbele strengen toegepast, zodat er aan beide zijden onder het trottoir een streng ligt. Eind jaren tachtig zijn enkele strengen vervangen en binnenkort zal de Stationsweg worden gereconstrueerd, waarbij ook de riolering uit 1958 waar noodzakelijk wordt gerepareerd en verstevigd.

In dit gedeelte van Wezep Oost zijn geen groenstroken aanwezig die mogelijkheden kunnen bieden voor bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen. Ook is er geen oppervlaktewater aanwezig. In het gebied ten oosten van de Veluwelaan is het gemengde rioolstelsel in de jaren zeventig van de vorige eeuw aangelegd. Ook in dit gebied is geen oppervlaktewater beschikbaar en er zijn vrijwel geen groenstroken aanwezig die mogelijkheden bieden voor bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen.

Het gebied heeft een hofjesstructuur en kent door de maatschappelijke veranderingen inmiddels een tekort aan parkeerplaatsen. Op termijn worden in verband met de vergroting van de leefbaarheid van het gebied in het noordoostelijk deel de parkeerplaatsen en de groenstroken gereconstrueerd. Deze reconstructie biedt mogelijkheden voor het afkoppelen van het regenwater naar groenstroken en een deel hiervan in te richten als bovengrondse infiltratievoorziening. Onder de parkeerplaatsen kan een ondergrondse infiltratievoorziening worden gerealiseerd.

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

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

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

Als gevolg van klimaatontwikkelingen worden er in de toekomst vaker en intensievere regenbuien verwacht. Geadviseerd wordt om bij het ontwerp van watersysteem en waterketen hier rekening mee te houden. De provincie heeft onderzoek gedaan naar de stijging van grondwaterstanden als gevolg van klimaatsveranderingen. Rondom de Veluwe is de zogenaamde grondwaterfluctuatietoneel vastgesteld. In deze zone wordt verwacht dat de grondwaterstand als gevolg van bovengenoemde stijging kritisch kan worden voor de functie wonen. Deze zone ligt ook in Wezep. Gemeenten hebben het advies gekregen om bij nieuwbouwplannen rekening te houden met deze verandering van grondwaterstanden.

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.

Aan de noordzijde van het plangebied is langs de Zuiderzeestraatweg vrij veel bebouwing aanwezig met kavels van sterk wisselende diepte. Functioneel gezien heeft deze bebouwing een sterk gemengd karakter. Naast een groot aantal woningen vindt men er winkels, dienstverlenende en productiebedrijven, kerkgebouwen, het dorps huis van Wezep, een dorpskantoor en de (voormalige) instelling 'De Sprint' (de laatste drie functies gelegen buiten het onderhavige plangebied). 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.

5.1.2 Wonen

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

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

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

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

Het woongebied in Wezep Oost is globaal in de volgende gebieden onderscheiden:

Zuiderzeestraatweg

De Zuiderzeestraatweg is een belangrijke beeldrager, een historische weg die de gehele gemeente doorkruist. De weg is halverwege de 19e eeuw aangelegd als hoofdroute van Amersfoort via Harderwijk naar Zwolle deels over bestaande wegen en dijken.

De Zuiderzeestraatweg geeft in een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden een gevarieerd beeld van de gemeente. Nabij de kernen verdicht de weg zich met winkels en met woonhuizen van een eenduidige woonhuistypologie en vormt zo het 'centrum'. Deze verdichtingen volgen doorgaans de oorspronkelijke slagenkavels. Soms staan ze haaks op de weg.

Door de regionale ontsluitingsfunctie van de Zuiderzeestraatweg ontstond ook de mogelijkheid tot de bouw van gebouwen die meer relatie hebben met de regio zoals buitenhuizen, kazernes, kerken, industriegebouwen, enzovoort. Deze bebouwing is verbijzonderd door verder van de weg terug te liggen, door een autonome richting of door een groter groengebied eromheen.

De diversiteit van de bebouwing langs de weg, een afwisseling van de standaardbebouwing met bijzondere bebouwing, levert een rijke en afwisselende ervaring op zonder dat de eenheid van het beeld in het gedrang komt. De bebouwing ligt op ruime kavels waardoor veel doorzichten en openheid ontstaat. Ontsluiting van de bebouwing is van origine meestal aan de voorzijde gelegen, in het huidige beeld is dit veelal verplaatst naar de zijkant van het bouwblok. De historische bebouwing kent veel fraai gedetailleerde gootlijsten en rollagen en heeft smalle staande raamopeningen.

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 karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing. In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Secundaire lintbebouwing

In het onderhavige plangebied zijn enkele historische bebouwingslinten opgenomen in nieuwere woongebieden in de Wezep Oost, waaronder de Kerkweg en de Verlengde Kerkweg, de Keizersweg, de Ruitersveldweg en de Stationsweg. Soms is de oorspronkelijke samenhang in het wegnnet nog herkenbaar gebleven, soms zijn het slechts fragmenten in een nieuwe omgeving.

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

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

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

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

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

Traditionalistische volkswoningbouw

Deze woningbouw is gelegen in het gebied (de oorspronkelijke Veldbuurt) dat omsloten wordt door de Keizersweg in het noorden, de Stationsweg in het westen en de spoorlijn Amersfoort – Zwolle in het zuiden. In de eerste helft van de twintigste eeuw zijn diverse woonstraten in het kader van de volkswoningbouw gerealiseerd. Kenmerkend is dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen, met specifieke architectonisch/stedenbouwkundige kenmerken. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in de kleurtoepassing en detaillering. Door de met zorg ontworpen woningen en groene inrichting is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan.

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

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

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

Gemengde bebouwing

De rest van het onderhavige plangebied wordt als gemengde bebouwing gecategoriseerd. Het straatbeeld is afwisselend door de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en functie. Gebouwen met een bijzondere functie zijn in veel gevallen door hun forse massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Kenmerkend is de afwisseling in het straatbeeld en het (oorspronkelijke) groene karakter van de openbare inrichting. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de omgeving.

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een (fors) pannendak. De nokrichting is voornamelijk evenwijdig aan de weg. Verdichting van de bebouwing en faciliteiten ten behoeve van het parkeren geven aanleiding tot aanpassingen aan gebouwen, op erven en in de openbare ruimte. Met name door de toenemende parkeerbehoefte kunnen deze wijzigingen de kwaliteit van het gebied onder druk zetten. Ook het groene karakter van de binnenterreinen dat meespeelt in de beleving van de sfeer van het gebied, wordt door het toenemend autobezit aangetast.

5.1.3 Bedrijven en detailhandel

Bedrijven

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

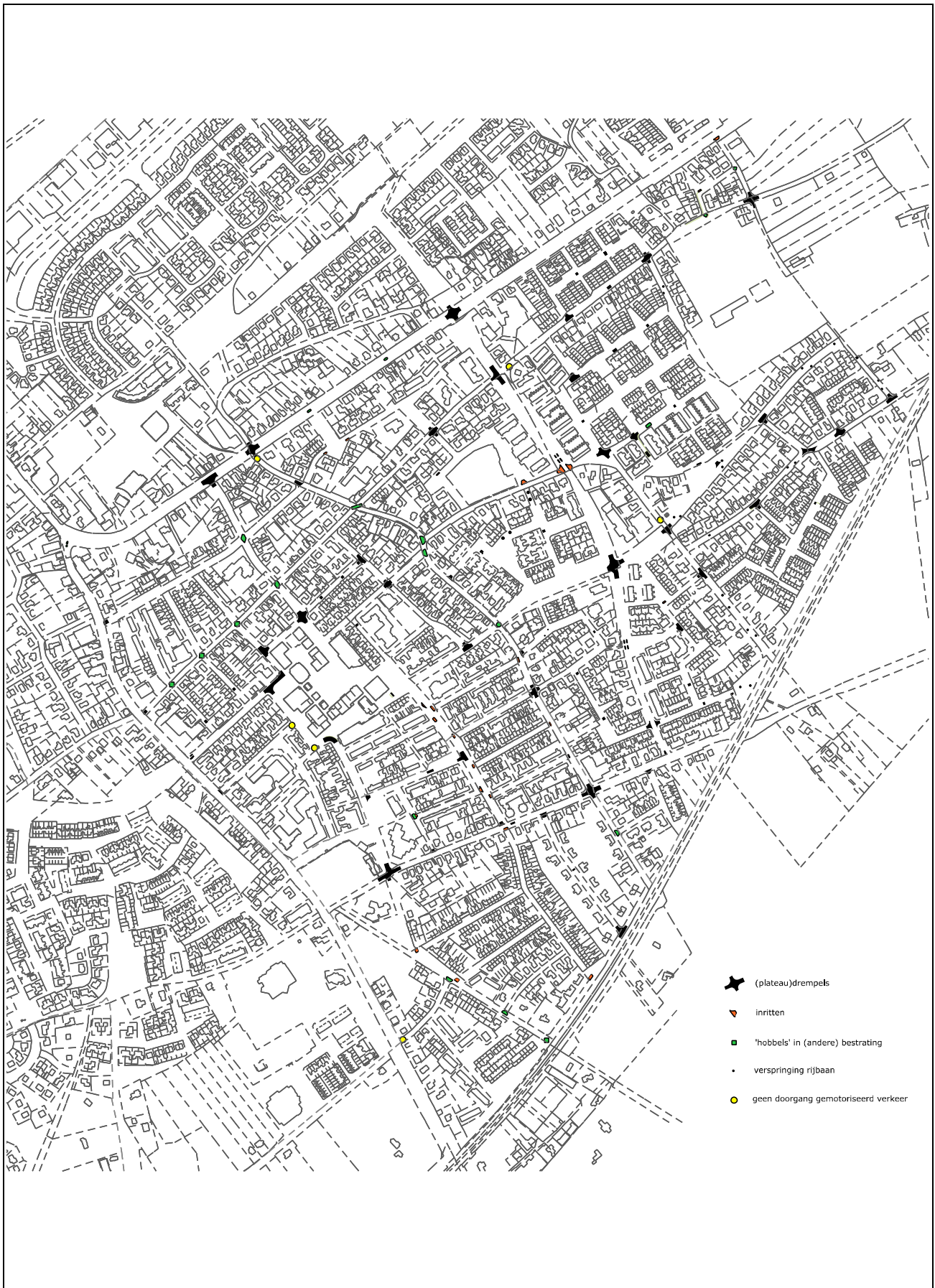
Naast de te verwachten milieuhinder spelen ook andere beleidsoverwegingen een rol in het toestaan van bedrijven in de dorpen. Zo is in de bij de regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' een selectie toegepast: alleen kleinschalige bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 welke passend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

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

- 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 onderhavige plangebied is een tiental bedrijfsvestigingen gelegen.

- Een aannemersbedrijf en een handelsonderneming aan de Kerkweg, beide met een bedrijfswoning.
- Een bedrijf dat bedrijfsdeuren en garagedeuren maakt op een binnenterrein tussen de Callunastraat en de Seringstraat zonder bedrijfswoning.
- Een bouwbedrijf aan de Ruitersveldweg met bedrijfswoning, voornamelijk gebruikt voor opslagdoeleinden.
- Een garagebedrijf op twee locaties waarbij de werkplaats en de bedrijfswoning aan de Clematisstraat is gevestigd en de showroom van het bedrijf aan de Klimopstraat. Aan de Clematisstraat is ook een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg aanwezig.
- Een garagebedrijf op de hoek van de Ruitersveldweg en de Keizersweg met een bedrijfswoning aan de Keizersweg.
- Een garagebedrijf met een bedrijfswoning aan de Stationsweg waarbij ook een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg aanwezig is.
- Een grindtapijthandel zonder een bedrijfswoning aan de Veluwelaan.
- Een metaalconstructiebedrijf en een montagebedrijf aan de Zuiderzeestraatweg beide zonder een bedrijfswoning.



Afbeelding 8 Bestaande verkeersmaatregelen
Bestemmingsplan Wezep Oost 2010
GEWIJZIGD VASTGESTELD

TOELICHTING
31 mei 2012

Detailhandel

Voor wat betreft de voorzieningenstructuur staat in de Structuurvisie dat het commerciële hart van Wezep in het winkelcentrum 'Meidoornpassage' en het Meidoornplein ligt. Er wordt daarom gestreefd om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in of nabij het winkelcentrum Meidoornpassage/Meidoornplein. Overigens is voor het winkelcentrum en omgeving door de voorgenomen herstructurering van dit gebied tevens een Wro-zone – wijzigingsgebied opgenomen (zie hiervoor paragraaf 5.2).

De menging van functies is echter van oudsher typerend voor zowel de Zuiderzeestraatweg als de Clematisstraat. 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.

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. In verband met een betere verkeersafwikkeling wordt op het kruispunt Gerbrandylaan, Veluwelaan en Zuiderzeestraatweg wel een grotere ruimte vrijgehouden voor de aanleg van een rotonde.

Binnen het grootste deel van het plangebied vinden verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer. Alleen de Keizersweg, de Stationsweg en de Veluwelaan verwerken ook bovenlokaal verkeer waar dan ook 50 km/h gereden mag worden. Buiten deze wegen zijn de overige wegen binnen het plangebied gecategoriseerd als erftoegangswegen en vallen binnen het 30 km/h-gebied. Alleen de Wildekampsweg ten oosten van de Honingweg valt binnen het 60 km/h-gebied.

Als enige binnen het onderhavige plangebied kent de Houthakkersweg vanaf de Wildekampsweg eenrichtingsverkeer.

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.

Voor het langzaam verkeer liggen er aparte fietspaden langs de Stationsweg en langs de Keizersweg en de Veluwelaan liggen fietsstroken. Omdat zowel de Verlengde Meidoornstraat en de Meidoornstraat vanaf de Veluwelaan, als de Clematisstraat vanaf de Zuiderzeestraatweg belangrijke verbindingen naar het winkelcentrum vormen, liggen hier ook fietsstroken.

5.1.5 Groen en buitenspeelruimte

Naar de toekomst toe dient het groene karakter van de wijk zoveel mogelijk gewaarborgd te blijven. Met name de grote groenzones die de wijk doorsnijden, begeleidende bomenrijen langs hoofdontsluitingswegen, de Verlengde Meidoornstraat als verbindingsweg met het centrum, de beplanting rondom het sportpark en de groenzone langs de spoorlijn zijn bepalend voor de groenstructuur.

Ten westen van de Ruitersveldweg is relatief weinig openbaar groen aanwezig en is voornamelijk het privé-groen beeldbepalend. Enkele straten worden begeleid met bomen in de verharding of smalle groenstroken die van belang zijn voor de groene uitstraling van de omgeving. De Kerkweg als een van de oorspronkelijke wegen evenwijdig aan de Zuiderzeestraatweg is als lintbebouwing wel herkenbaar, maar niet in de groenstructuur door het smalle wegprofiel, waarbij dan dus ook het privé-groen beeldbepalend is.

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

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

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

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 de 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 groenstructuren zoals beschreven in paragraaf 2.4.9 bestemd tot 'Groen'.

5.2 Nieuwbouwlocaties en ontwikkelingen

5.2.1 Winkelcentrum Meidoornplein (wro-zone - wijzigingsgebied 1)

Het winkelcentrum Meidoornplein in Wezep moet verbeterd worden om tegemoet te komen aan de behoeften van de ondernemers, eigenaren en consumenten in Wezep. Het moet in Wezep de centrale plek worden waar het comfortabel, compact en compleet winkelen is.

De gemeente Oldebroek heeft in 2007 haar visie 'Met het oog op Wezep', het ruimtelijk toekomstbeeld voor Wezep uiteengezet. Deze visie opteert voor een maatschappelijk centrum aan de Zuiderzeestraatweg en een economisch centrum aan het Meidoornplein met de Clematisstraat als belangrijkste schakel tussen deze punten.

In deze visie staat dat de herstructurering van het winkelcentrum Meidoornplein het volgende resultaat moet hebben: een compleet, compact en comfortabel winkelcentrum waar het prettig wonen en verblijven is. Om dit te kunnen realiseren zijn er in de toekomstvisie kaders en randvoorwaarden opgenomen. De kaders voor herontwikkeling zijn globaal van aard en met name bedoeld om de ontwikkelrichting van het gebied te omschrijven.

Dit masterplan 'Herontwikkeling winkelcentrum Meidoornplein Wezep' is de volgende stap om te komen tot een verbetering van het winkelcentrum. Op basis van een ruimtelijke analyse en bestaande uitgangspunten, zoals het distributie -planologisch onderzoek uit 2005, is een integraal plan ontworpen dat gefaseerd kan worden uitgewerkt. Dit masterplan is geen blauwdruk voor de herontwikkeling van het winkelcentrum. Wel geeft het aan in welke richting het centrum zich gaat ontwikkelen en wat het gewenste ambitieniveau is. Tijdens deze ontwikkeling moet de gemeente nog veel keuzes maken; over de plaats van bepaalde functies, de exacte vorm en grootte van gebouwen en de inrichting van het openbare gebied.

De verschillende stappen om tot dit masterplan te komen, zijn in overleg met de gemeentelijke projectgroep en de stuurgroep Wezep Centrum, onder voorzitterschap van de Kamer van Koophandel Oost Nederland, besproken. Bij iedere stap is de financiële haalbaarheid van het ontwerp getoetst. Dit heeft geleid tot een masterplan met de volgende uitgangspunten:

Algemeen

- Draagvlak creëren onder ondernemers en omwonenden.
- De voorgenomen ontwikkelingen dienen voor alle partijen financieel haalbaar en realiseerbaar te zijn. Dit betekent voor de gemeente Oldebroek dat de ontwikkeling in principe budgetneutraal is.
- Het primaat van het winkelcentrum ligt bij de detailhandel.
- Het gehele gebied wordt onder één grondexploitatie gebracht.

Stedenbouwkundig

- Het winkelcentrum moet een eigen, herkenbare identiteit krijgen.
- Verbeteren van de ruimtelijke structuur, eenduidig en helder.
- Een compact, comfortabel en herkenbaar winkelcircuit.
- Verbeteren van de ruimtelijke relatie tussen winkelcentrum en omgeving. Ongevenste achter- en voorkantsituaties, openbaar / privé, verbeteren en voorkomen.
- Verbeteren van de herkenbaarheid van het winkelcentrum. Duidelijke entrees en bijzondere, stedenbouwkundige of architectonische accenten.

- Verhogen van de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum als verblijfsgebied, een aantrekkelijke openbare ruimte. Aandacht voor de maat en schaal van open ruimtes (pleinen), kleinschalig en dorps staat voorop. Aantrekkelijk groen of bomen kunnen de kwaliteit van het verblijfsgebied verhogen.
- Alleen winkelfronten aan het winkelcircuit, geen dichte zijkant en achtergevels.
- De sociale veiligheid in en rondom het winkelcentrum moet gewaarborgd zijn.
- Toevoeging van woningbouw moet de ruimtelijke kwaliteiten de levendigheid verhogen.
- Maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing is 3 bouwlagen (10 - 11 meter). Ter versterking van de herkenbaarheid van het winkelcentrum is, onder voorwaarden, op bijzondere plekken een bebouwingsaccent in 4 bouwlagen (13 – 14 meter) toegestaan.

Verkeerskundig

- Het winkelcentrum krijgt drie aansluitingen voor autoverkeer op de hoofdwegen, de Clematisstraat, de Callunastraat en de Meidoornstraat.
- De Clematisstraat is een belangrijke schakel tussen het economisch en maatschappelijk centrum. In verband met de verkeersveiligheid op de Clematisstraat en de kortere afstand kan de Acaciastraat de verbinding tussen de twee centra voor fietsers zijn.
- Verbeteren van de veiligheid van het langzaam verkeer.
- In en rondom het winkelcentrum krijgt het langzaam verkeer voorrang boven het autoverkeer.
- Verbeteren van de bereikbaarheid voor voetgangers zowel naar als binnen het winkelcentrum, meer fysieke ruimte voor de voetganger.
- Voldoende parkeercapaciteit.
- De omliggende woonwijken mogen geen extra parkeerdruk ondervinden.
- Verbeteren van de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de efficiency van de parkeerterreinen.
- Parkeren kan ondergronds, op maaiveld of op de verdieping opgelost worden.
- Het gebruik van de fiets wordt zo veel mogelijk gestimuleerd.
- Betere stallingsmogelijkheden voor de fiets creëren.

Samen met de Gemeente Oldebroek, de Ondernemersvereniging Wezep-Hattermerbroek en de twee Verenigingen van Eigenaren heeft MKB Vastgoed Plan het masterplan uitgewerkt tot een haalbaar ontwikkelingsplan.

Het bestaande winkelcentrum omvat nu circa 12.800 m² winkelruimte en wordt uitgebreid met circa 2.300 m². De herontwikkelingsopgave betreft circa 4.750 m² winkelruimte, circa 38 bovenwoningen en het toevoegen van parkeerplaatsen door middel van een gebouwde parkeervoorziening met een capaciteit voor circa 120 auto's.

Deze oplossing komt tegemoet aan de belangrijkste uitgangspunten van het vernieuwde winkelgebied: meer parkeerplaatsen dichtbij de winkels en een aangenaam verblijfsgebied, oftewel een winkelcentrum plus. Met een meerlaagse parkeervoorziening heb je minder grondoppervlak nodig en in de parkeervoorziening kunnen ook bewoners hun auto kwijt.

Het ruimtelijk concept zet in op versterking van de bestaande ruimtelijke structuur. De twee pleinen, het Meidoornplein en het Marktplaatsplein, worden met elkaar verbonden middels aantrekkelijke winkelroutes.

Alle winkels hebben in principe het winkelfront, de entree, aan deze ruimtes zodat een logische en eenduidige winkelstructuur ontstaat. Het gehele winkelgebied, pleinen en straten, wordt in principe autovrij. De twee pleinen moeten een aantrekkelijke begane grond laag met winkels hebben. Er is ruimte voor nieuwe bebouwingswanden met winkels en woningen daarboven waarbij de verblijfsfunctie belangrijker wordt.

Het Marktpllein wordt kleiner van omvang en daardoor intiemer. Het krijgt een nieuwe, frisse inrichting waarin geen ruimte voor parkeren op het plein is. Rondom het Marktpllein is ruimte voor nieuwe bebouwing, winkels met woningen erboven. Het Meidoornplein zal opnieuw ingericht worden waarbij de uitstraling en de beeldkwaliteit van de winkels moet verbeteren. Hier kan beperkt nieuwe bebouwing worden toegevoegd. De mogelijkheden voor parkeren op het Meidoornplein worden verkleind.

De verbindingen tussen de twee pleinen hebben een begane grondlaag met aantrekkelijke winkelfronten en een verblijfsfunctie, dus autovrij. Om deze verbindingen voldoende kwaliteit te geven zullen de twee bestaande verbindingen logischer, breder en aantrekkelijker moeten worden. Het parkeren vindt plaats op ruime parkeerterreinen op het maaiveld rondom het winkelcentrum. Deze terreinen bevinden zich aan het einde van de drie auto-aansluitingen, het zogenaamde bronpuntparkeren. De doorgaande verbinding tussen Clematisstraat en Meidoornstraat komt te vervallen. Hierdoor wordt de verblijfsfunctie van het winkelgebied versterkt en ontstaat er een veiliger gebied voor fietsers en voetgangers.

Belangrijk is dat het ruimtelijke concept gefaseerd kan worden uitgevoerd.

5.2.2 Nieuwbouwlocatie Veldheem aan de Klinkenberg

Op de locatie Veldheem is de herontwikkeling van het huidige woonzorgcentrum Veldheem met bijbehorende galerijflats/aanleunwoningen tot een geheel nieuw woonzorgcentrum in het plan opgenomen. Deze ontwikkeling past geheel binnen het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende woonvormen:

- 30 studio's (5 woongroepen van 6 mensen in beschermd wonen);
- 21 zorgappartementen.

Juist voor ouderen (Veldheem maar ook de omwonenden) en minder mobiele groepen zoals mensen met een zorgindicatie ZZP3 of zwaarder, is ontmoeten van anderen in een prettige omgeving een belangrijke toevoeging in de kwaliteit van leven. Daarom wordt in het nieuwe woonzorgcentrum naast wonen en zorg extra geïnvesteerd in ontmoeten door toevoeging van:

- een gemeenschappelijke ruimte (circa 580 m²), waaronder een grandcafé (cia. 150 m²);
- een centrale keuken;
- een centrale hal met expositiemogelijkheden (circa 100 m²);
- spreekkamers (circa 75 m²);
- baliefunctie voor diverse instanties te gebruiken;
- gemeenschappelijke tuin.

In het nieuwe woonzorgcentrum staat wonen en welzijn voorop en worden ondersteunt door het aanbieden van optimale zorgmogelijkheden. De gemeenschappelijke ontmoetingsruimten zijn de dragers van het voorgenomen concept. Daarnaast maakt dit

woonzorgcentrum integraal onderdeel uit van het woon-servicegebied Wezep, samen met de woonzorgcentra Turfhorst (Wezep-Noord) en Weidebeek (aan de Hulststraat).

De huidige verkeerskundige situatie wordt gehandhaafd en gezien de nieuwe woningaantallen minder intensief dan in de huidige situatie. De hoofdentree voor het woonzorgcentrum is bereikbaar evenals in de oude situatie, vanaf de Veluwelaan-Nieuwlandsweg.

Het parkeren vindt gedeeltelijk plaats op eigen terrein en gedeeltelijk in het openbaar gebied, overeenkomstig de bestaande situatie. Het aantal parkeerplaatsen komt overeen met de CROW parkeernorm die geldt voor dit type bebouwing en bedraagt circa 50 parkeerplaatsen.

Voor de studio's geldt dat deze onder de categorie bijzonder woongebouw vallen (Bijzondere wooncapaciteit). De zorgappartementen vallen onder een gewone woning. Voor deze categorie is derhalve het woningbouwprogramma van toepassing. In het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) annex woningbouwkafeeluitgifte 2011 zijn voor de locatie Veldheem 22 woningen opgenomen. Feitelijk en volgens het CBS zijn er op de locatie Veldheem aan de Klinkenberg nog steeds aanleunwoningen aanwezig.

5.2.3 Locatie Klinkenberg (wro-zone - wijzigingsgebied 2)

Binnen dit gebied kan de bestemming 'Wonen - 8' (rijenwoningen) gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 4' (vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen).

Het betreft maximaal negen grondgebonden kavels ten behoeve van woningen, waarvan de ontwikkeling op basis van het vigerend bestemmingsplan niet is toegestaan.

Het beleid van gemeente en provincie is dat het aanbod van woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Het aanbod van levensloopbestendige woningen zal de eigen identiteit van de wijk en de verscheidenheid van woningen in de wijk bevorderen en versterken.

Doelgroep voor deze woningen is dan ook in eerste instantie senioren of mensen met zorgindicatie, zodat deze gebruik kunnen maken van de diensten van het naastgelegen nieuwe woonzorgcentrum Veldheem. De woningtypologie zal zich toespitsen op een volledig woonprogramma op de begane grond met extra slaapruimte en bergzolder op de 1^e verdieping. De kavels zullen een oppervlakte krijgen tussen 250 en 500 m².

De verkavelingstructuur dient zich te voegen in de bestaande omgeving, rekening houdend met de groene kwaliteit en karakter van de locatie en het bebouwingstype in de omgeving (veelal vrijstaande halfvrijstaande woningen). De individualiteit van de woonbebouwing in de directe omgeving wordt zo doorgezet in dit gebied.

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied wordt mede gedragen door de bestaande boombeplanting langs de randen van het plangebied, die worden meegenomen in het nieuwe inrichtingsontwerp. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving behouden en versterkt. De materiaalkeuze zal in hoofdzaak bestaan uit baksteengevels en dakvlakken met dakpannen bedekking. In de kleurstelling van de gevels en de dakranden zal verwantschap worden gezocht met de materiaalkeuze van het nieuwe woonzorgcentrum 'Veldheem'.

5.2.4 Locatie Heidepad 69-71 (wro-zone - wijzigingsgebied 3)

Vanwege de bestaande omliggende functies (in hoofdzaak wonen) en vanuit het verkeersaspect (waaronder de ontsluiting en parkeren) is stedenbouwkundig gezien de locatie Heidepad 69-71 meer geschikt voor woningbouw dan voor detailhandel en een sportschool. Om op deze locatie woningbouw (bijvoorbeeld voor senioren) mogelijk te maken, is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

De locatie lijkt zeer geschikt voor senioren omdat het nabij het woonzorgcentrum 'Veldheem' is gelegen en tevens zijn er tegenover het perceel rijenwoningen voor senioren gesitueerd. Daarom is er, naast een mogelijkheid voor vrijstaande woningen, ook een mogelijkheid voor rijenwoningen opgenomen.

Op deze locatie zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd. In de onderhavige situatie zijn vooruitlopende onderzoeken voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid niet noodzakelijk (bodem, archeologie en ecologie). Dit gezien het gegeven dat de locatie gelegen is in stedelijk gebied en bestaat uit veel bebouwing en verharding (geen ecologische of natuurlijke waarde) en gezien de soort functies ter plekke nu en in het verleden (detailhandel en dienstverlening). Hierdoor is de locatie vanuit het aspect bodemverontreiniging niet verdacht. Indien in de toekomst mogelijk gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dienen er wel onderzoeken plaats te vinden.

5.2.5 Locatie snacksalon 'Het Middelpunt', Zuiderzeestraatweg 587, uitbreiding parkeerplaatsen

De wens van de eigenaar is ter plekke een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen, dat groter is dan het huidige bedrijfsgebouw. Naast nieuwbouw en vergroten van het gebouw heeft de eigenaar de wens om extra parkeerplaatsen aan te mogen leggen. Door vergroting van het gebouw neemt het aantal zitplaatsen toe. Ook zal de capaciteit voor het afhalen van snacks en maaltijden verdubbelen en zal er tevens een gedeelte als ijssalon worden ingericht. Door een uitbreiding van het bedrijfsgebouw zal de parkeerbehoefte toenemen.

In de bestaande situatie zijn er op het perceel 47 parkeerplaatsen aanwezig. Een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit ongeacht de locatie.

In het verleden is er op 21 december 2010 een omgevingsvergunning verleend voor een uitbreiding van het huidige bedrijfsgebouw. De bestaande parkeerplaatsen zijn toen als passend aangenomen. In de werkvoorbereiding van de uitvoering van deze omgevingsvergunning is de aanvrager tot de ontdekking gekomen dat bedrijfsmatig gezien gehele vernieuwing van het bedrijfsgebouw een betere optie is dan een uitbreiding.

Gezien de verleende vergunning van 21 december 2010 en de vergroting van het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan 'Wezep Oost 2010', is het wenselijk om in onderhavig bestemmingsplan voldoende parkeerplaatsen toe te kennen. Dit ook gezien de bestaande parkeersituatie rondom de locatie. Het perceel is gelegen nabij de voetbalvelden van WHC. Gelet daarop is er ter plekke en in de directe omgeving op bepaalde tijdstippen (minimaal 20 keer per jaar) sprake van een verhoogde parkeerdruk.

Vanuit dit aspect is er ook een maatschappelijk belang dat er voor het horecabedrijf voldoende parkeergelegenheid is. Dit ook ter voorkoming dat er in de naastgelegen woonwijk wordt geparkeerd.

Een uitbreiding dient passend te zijn binnen onder meer de kaders beleid, milieu, planologie, stedenbouw en verkeer. Dat wordt hieronder beoordeeld. In het provinciaal beleid (Ruimtelijke Verordening Gelderland) is de uitbreidingslocatie volgens de Beleidskaart 'Ruimtelijke Structuur' gelegen in 'Multifunctioneel platteland'. Het gebied is gelegen buiten de provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. In die gebieden heeft de provincie geen of slechts een beperkte bemoeienis. (Provinciale) kernkwaliteiten komen ter plekke niet voor, waardoor een aantasting van de kernkwaliteiten niet aan de orde is. Hierdoor is de ontwikkeling passend binnen het provinciaal beleid. De wijze van bestemming in 'Multifunctioneel platteland' wordt aan de gemeenten overgelaten.

In de gemeentelijke Structuurvisie 2030 is het gebied tussen de dorpen Wezep en Hattemerbroek genoemd als een gebied wat niet bebouwd mag worden. Behoud van de ruimtelijke (groene) scheiding is in de visie een uitgangspunt. De geringe uitbreiding van het parkeerterrein (circa 18 parkeerplaatsen) zal gevonden worden aan de noordoostzijde van het perceel en niet aan de noordzijde en aan de zuidzijde. Daarmee wordt een aantasting van de groene geleding zoveel mogelijk voorkomen.

Voor de locatie van de uitbreiding wordt geen bouwvlak opgenomen, maar alleen een bestemmingsvlak. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, waardoor op de uitbreidingslocatie geen bebouwing is toegestaan. Hierdoor wordt de groene geleding niet aangetast qua bebouwing. Door een goede (groene) inrichting en gezien het gebruik blijft er sprake van een groene geleding. Het parkeerterrein wordt in de gewenste situatie ten opzichte van de bestaande situatie ook compacter aangelegd, waardoor zo min mogelijk uitbreiding hoeft plaats te vinden.

De volgende aspecten zijn voor een uitbreiding van parkeerplaatsen van belang:

- 1 Welk aantal parkeerplaatsen is in de gewenste situatie (conform ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning mei 2011) minimaal noodzakelijk?
- 2 Wat is de meest geschikte locatie van de nieuwe parkeerplaatsen?
- 3 Wat wordt de inrichting van het nieuwe parkeerterrein?

Ad 1

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de oppervlakte van de aanwezige publiekstoegankelijke ruimtes te berekenen.

<i>Ruimte (conform aanvraag omgevingsvergunning)</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Oppervlakte in m²</i>
1.0	buitenterras 0	142,38
1.1	buitenterras 1	40,97
1.2	buitenterras 2	74,56
2	eetzaal t.b.v. restaurant (nieuw)	86,32
3	in pandig cafetaria	111,84
4	eetzaal t.b.v. restaurant	72,00

De cafetaria-oppervlakte bedraagt in totaal 254,22 m²;

De restaurant-oppervlakte bedraagt in totaal 273,85 m².

Bezien vanuit de 'ASVV2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' is het volgende aantal parkeerplaatsen gewenst:

cafeteria: 8 parkeerplaatsen per 100 m²: 20,34 parkeerplaatsen.

restaurant: 16 parkeerplaatsen per 100 m²: 44 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat voor de gewenste situatie minimaal 65 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voor een goede ruimtelijke ordening is er bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen uitgegaan van de maximale variant.

Tussen de Hoeloesweg en het gebouw in worden 10 parkeerplaatsen aangelegd. Het betreffen de bestaande parkeerplaatsen inclusief 1 extra. Hierdoor dient elders nog te worden voorzien in 55 parkeerplaatsen. Het bestaande terrein is echter te klein voor dit aantal, zodat er een uitbreiding noodzakelijk is.

Ad 2

Om hier een antwoord op te krijgen is de volgende locatiestudie opgesteld:

<i>Aspecten</i>	<i>planologisch</i>	<i>steden- bouwkundig</i>	<i>wel- stand/ visueel</i>	<i>omwo- nenden</i>	<i>verkeers- technisch</i>	<i>eigendom</i>
<i>Locaties</i>						
1 voorstel eigenaar: naast het gebouw (in oostelijke richting)	- i.v.m. aan- tasting groene ge- leding	- i.v.m. aan- tasting groene ge- leding	-	+	+	+
2 in zuidelijke richting (in aansluiting op be- staande parkeer- plaats)	+ / -	+	+	-	+	-
3. combinatie 1 en 2	+/-	+/-	+/-	+	+	+

Gezien de 'score' geniet vanuit een goede ruimtelijke ordening locatie 3 de voorkeur. De uitbreiding zal gevonden worden aan de noordoostzijde van het perceel. Daarmee wordt een aantasting van het groengebied aan de zuidoostzijde voorkomen en geeft tevens minder overlast voor de omgeving. De groene geleiding aan de noordoostzijde wordt in zeer beperkte mate aangetast. Er is geen sprake van aantasting van bebouwing. Het parkeerterrein wordt in deze situatie compacter aangelegd. Het gaat hier om een totale oppervlakte van 1.550 m² (55 parkeerplaatsen, in en uitritten en afschermend groen).

Ad 3

Het parkeerterrein dient qua inrichting in ieder geval aan de volgende eisen te voldoen:

- het parkeerterrein dient via twee in/uitritten ontsloten te worden, waarbij deze niet mogen worden aangelegd ter hoogte van de percelen Hoeloesweg 5 en 7;
- op het parkeerterrein aan de zuidoostzijde van het bedrijfsgebouw dienen minimaal 55 parkeerplaatsen te worden aangelegd;
- rondom het parkeerterrein dient een haag bestaande uit inheemse soorten te worden aangeplant.

Uit het inrichtingsplan dat is opgesteld in opdracht van de eigenaar (5 april 2012) blijkt dat voldaan wordt aan de eisen.

De eigenaar van het horecabedrijf heeft het concept-inrichtingsplan besproken met omwonenden. Het inrichtingsplan wordt gedragen door omwonenden. Het inrichtingsplan is als bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen.

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 regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

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

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

4 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

5 Specifieke gebruiksregels

In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

- 6 Afwijken van de gebruiksregels
Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
Hiermee kan de gemeente voorkomen dat in het bestemmingsplan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwerking van de daaraan bij het plan gegeven bestemming dan wel om een in overeenstemming met het plan verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. Het geldt met name in de bestemmingen waarbij de rijks- en gemeentelijke monumenten een functieaanduiding hebben gekregen.

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.

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

Bedrijf – 1 t/m Bedrijf - 6

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

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

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'.

Bij de bestemmingen 'Bedrijf – 2', 'Bedrijf – 3', 'Bedrijf – 5' en 'Bedrijf – 6' is een bedrijfswoning toegestaan, behalve daar waar met een functieaanduiding is aangegeven dat er ter plaatse een bedrijfswoning is uitgesloten.

Tevens is met een functieaanduiding aangegeven of er bij de garagebedrijven een verkooppunt motorbrandstoffen met of zonder lpg aanwezig is.

Met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – showroom' en 'specifieke vorm van bedrijf – autostalling' is bij één bedrijf aangegeven, dat er ter plaatse alleen maar een showroom respectievelijk een autostalling aanwezig mag zijn.

Het college bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat er een bedrijf wordt gevestigd dat niet in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is opgenomen. Tevens kan het college bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een bestaand bedrijfsperceel in meerdere bedrijfspercelen wordt opgedeeld.

Centrum – 1 tot en met Centrum – 3

Binnen deze bestemmingen is het winkelcentrum aan het Meidoornplein geregeld. Er zijn voor deze bestemmingen detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijke voorzieningen en horeca opgenomen, met alleen binnen de bestemming 'Centrum – 2' ook bovenwoningen. Tevens is er een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, waarbij op de verbeelding en/of in de regels een bebouwingspercentage is aangegeven.

De herontwikkeling van het winkelcentrum is via een gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' geregeld. Binnen dit gebied kunnen zowel de bestemmingen 'Centrum – 1' tot en met 'Centrum – 3' als de bestemming 'Verkeer' onder voorwaarden onderling worden aangepast.

Cultuur en ontspanning – 1 en Cultuur en ontspanning - 2

Zowel de kinderboerderij aan de Honingweg als de dansschool aan de Acaciastraat zijn onder deze bestemmingen geregeld. In verband met de verspreide bebouwing op de gronden van de kinderboerderij is voor dit terrein opgenomen, dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en van de overkappingen niet meer dan 200 m² mag bedragen. Alleen de dansschool (met een bedrijfswoning) heeft een bouwvlak gekregen dat volledig kan worden bebouwd en dat is afgestemd op de huidige bouwmassa. Tevens is voor beide functies een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Detailhandel – 1 t/m Detailhandel - 3

De onder deze bestemming vallende detailhandelsbedrijven en die verspreid gelegen zijn in het onderhavige plangebied, hebben alle een bouwvlak gekregen afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa. In het algemeen is een woning toegestaan, behoudens waar met een functieaanduiding op de verbeelding is aangegeven dat er geen bedrijfswoning is toegestaan. Met een functieaanduiding is ook de schoonheidssalon aan de Ruitersveldweg aangegeven. Op de bouwpercelen is tevens een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, waarbij het bouwvlak in het algemeen volledig kan worden bebouwd.

Dienstverlening – 1 en Dienstverlening – 2

Een organisatieadviesbureau aan de Clematisstraat, een makelaar annex verzekeringen zowel aan de Clematisstraat als aan de Zuiderzeestraatweg, een financieel adviescentrum aan de Zuiderzeestraatweg, een kapsalon aan de Ruitersveldweg en twee kapsalons aan de Zuiderzeestraatweg zijn onder deze bestemmingen geregeld. Er is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd. In het algemeen is een bedrijfswoning mogelijk, behoudens waar met een functieaanduiding op de verbeelding is aangegeven dat een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Gemengd

Het bedrijf met een tweetal bovenwoningen gelegen aan de Ligusterstraat is onder deze bestemming opgenomen. Deze bestemming heeft een tweetal hoofdgroepen van bestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'. Er is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd.

Groen

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

De niet meer in gebruik zijnde begraafplaats aan de Stationsweg ten zuiden van de Keizersweg is met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Het overige aanwezige kleinschalige woongroen en/of ondergeschikte groen is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer'.

Om te voorkomen dat er verharde achtertogangen naar woningen worden aangelegd is dit eventueel alleen maar met een omgevingsvergunning toegestaan. In verband met een plaatselijk te hoge parkeerdruk, is ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeren' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer'.

Horeca – 1 en Horeca – 2

De drie binnen het plangebied gelegen cafetaria's / restaurants zijn onder deze bestemmingen geregeld. Voor de vestigingen is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd. Bij het horecavoorziening aan de Zuiderzeestraatweg is geen bedrijfswoning toegestaan dat door middel van een functieaanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Kantoor – 1 en Kantoor – 2

Het advocatenkantoor aan de Acaciastraat, het accountantskantoor aan de Ruitersveldweg en het bedrijf voor beveiliging en schadeonderzoek aan de Kerkweg vallen onder deze bestem-

ming. Voor de vestigingen is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd. Bij het kantoor aan de Acaciastraat is geen woning toegestaan dat door middel van een functieaanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Maatschappelijk – 1 tot en met Maatschappelijk - 9

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. Met een functieaanduiding is aangegeven of er een dienstwoning is toegestaan.

De 'Dorpskerk' op de hoek van de Stationsweg en de Zuiderzeestraatweg 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. In verband hiermee is ook een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk opgenomen.

Bij een viertal scholen kan het college bij omgevingsvergunningen afwijken van de bouwregels en toestaan dat er onder voorwaarden gebouwen met een maximale oppervlakte van 150 m² buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd en dat er ter plaatse van een specifieke bouw-aanduiding onder voorwaarden zowel de goot- als de bouwhoogte kan worden verhoogd tot maximaal 7,00 meter.

Recreatie

De volkstuinen die gelegen zijn op een terrein tussen de Zuiderzeestraatweg en de Klimopstraat en op een terrein tussen de sportvelden en de kinderboerderij aan de Honingweg vallen onder deze bestemming. Voor beide terreinen is per kavel een bebouwingsmogelijkheid opgenomen van 8 m² met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

Sport – 1 en Sport - 2

Het sportpark 'Mulderssingel' met de entree aan de Hoeloosweg valt onder deze bestemming. Binnen deze bestemming liggen de sportvelden en het parkeerterrein ten behoeve van onder meer de voetbalvereniging Wezep Hattemerbroek Combinatie (WHC).

Voor het clubgebouw met bergingen, een kantine, kleedkamers, kantine en tribunes zijn bouwvlakken met een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa.

Buiten de bouwvlakken is nog bebouwing van niet meer dan 50 m² mogelijk voor kleinere gebouwtjes met een beperkte oppervlakte ten behoeve van kaartverkoop et cetera.

Bij de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel de reclamebouwwerken als de reclame-masten, lichtmasten en een tv-toren met een grotere bouwhoogte opgenomen.

Verder vallen onder deze bestemmingen de gymnastieklokalen/sportzalen zowel aan de Kerkweg als aan de Sneeuwbesstraat en een sportcentrum aan het Heidepad. Ook voor deze gebouwen zijn bouwvlakken met een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, afgestemd op de huidige en de toekomstige bouwmassa.

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 behouden.

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

Onder voorwaarden kan het college bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat er overkappingen worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, met een oppervlakte van niet meer dan 15 m².

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, fietsenstallingen en ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen.

De garageboxen zijn door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven en met een maximale hoogte in de planregels opgenomen.

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

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn tevens evenementen toegestaan, waaronder markten.

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.

Eén woning aan de Stationsweg en twee woningen aan de Zuiderzeestraatweg hebben een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument' gekregen, om aan te geven dat bij deze gebouwen de instandhouding van de bestaande monumentale hoofdvorm wordt nagestreefd. In verband hiermee is ook een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk opgenomen.

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

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

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

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

Voor de bestemming 'Wonen - 7' geldt een goothoogte van maximaal 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter, voor de bestemming 'Wonen - 8' geldt een goothoogte van maximaal 7,00 meter en een maximale bouwhoogte van 9,00 meter, voor de bestemming 'Wonen - 9' geldt een maximale goothoogte van 7,00 meter en een maximale bouwhoogte van 12,00 meter, voor de bestemming 'Wonen - 10' geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 10,00 meter en ten slotte geldt voor de bestemming 'Wonen - 11' een maximale goot- en bouwhoogte van 12,50 meter.

Binnen de bestemming 'Wonen - 4' is met een functieaanduiding de bestaande kapperszaak aan de Stationsweg aangegeven.

Binnen de bestemming 'Wonen - 6' is bij twee woningen aan de Berberisstraat tegenover de groene ruimte aan de Sneeuwbesstraat een bouwaanduiding 'nokrichting' aangegeven, waarbij de nokrichting vanwege de bijzondere stedenbouwkundige karakteristiek haaks op de weg moet worden geplaatst.

- **Bijgebouwen**

Bij de meeste woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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' en 'Wonen - 2', 60% bedraagt bij de bestemmingen 'Wonen - 3' en 'Wonen - 4' en 70% bedraagt bij de bestemmingen 'Wonen - 5' tot en met 'Wonen - 7' en 'Wonen - 9'.

Uitgangspunt is dus dat bij een woning maximaal 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Indien bij een woning meer aanwezig is, dan is bij vervanging de oppervlakte aan bijgebouwen die legaal aanwezig is het maximum, met dien verstande dat dit niet meer mag bedragen dan 200 m². Is er meer dan 200 m² aanwezig dan kan het college bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor eventuele nieuwbouw en vervanging van bestaande bijgebouwen (saneringsregeling).

Deze regeling is onderverdeeld in een (legale) gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen van minder dan 500 m² en van meer dan 500 m². De regeling gaat uit van het behouden van minimaal 200 m². Bij minder dan 500 m² mag bovendien 50% van de te vervangen bijgebouwen worden teruggebouwd, met een maximum van 150 m². Dit betekent dus dat na sanering maximaal 350 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig mag zijn.

Bij meer dan 500 m² mogen bij vervanging de oppervlaktes van de voorgaande regelingen, 200 m² en 150 m² worden behouden en bovendien 20% van de aanwezige (legale) oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven 500 m².

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

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

Binnen de bestemming "Wonen-11" geldt een specifieke bijgebouwenregeling. Ter plekke zijn maximaal 21 appartementen toegestaan. Ingevolge het Bouwbesluit dienen ook bij appartementen bijgebouwen te worden toegestaan. Uit het Bouwbesluit blijkt dat voor een berging een minimale oppervlaktemaat per woning van 5 m² geldt. In de praktijk is een maatvoering van 6 m² gangbaar. Voor de gehele bestemming "Wonen - 11" is de benodigde oppervlakte derhalve minimaal 126 m². Teneinde te kunnen voorzien in voldoende flexibiliteit is dit afgerond naar een maximale oppervlakte van 150 m².

- **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 bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of van een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. 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.

Omdat de dierenartspraktijk aan de Zuiderzeestraatweg groter is dan 100 m², is deze met een functieaanduiding aangegeven, waarbij een maximale oppervlakte geldt van 150 m².

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

Leiding - riool

Deze dubbelbestemming ligt langs de Kerkweg en de verlengde Kerkweg en een klein gedeelte bij het kruispunt Stationsweg-Zuiderzeestraatweg en geldt naast de andere voor dit gebied aangewezen bestemmingen. De beschermingszone voor de rioolwatertransportleiding heeft 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 bodemverstorende 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.

Gebiedsaanduidingen

- **Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

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

- **Veiligheidszone – lpg**

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

- Wro-zone – wijzigingsgebied 1

Voor de bestemmingen 'Centrum – 1' tot en met 'Centrum – 3' en de bestemming 'Verkeer' rondom het Meidoornplein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toekomstige herstructurering van dit gebied. Hierbij kunnen de genoemde bestemmingen met elkaar worden uitgewisseld.

- Wro-zone – wijzigingsgebied 2

In verband met een herstructurering van dit gebied in combinatie met het naastgelegen nieuwe zorgcentrum Veldheem, is voor de bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen – 8' aan de Klinkenberg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemmingen onder voorwaarden te kunnen wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen – 1' tot en met 'Wonen – 4'.

- Wro-zone – wijzigingsgebied 3

Voor de bestemmingen 'Detailhandel – 1' en 'Sport – 2' aan het Heidepad is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een mogelijke wijziging van deze bestemmingen. Binnen dit gebied kunnen maximaal twee vrijstaande woningen met de bestemming 'Wonen – 1' of vier rijenwoningen met de bestemming 'Wonen – 5' worden gebouwd.

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

Overige regelingen

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

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

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

De wijk Wezep Oost is grotendeels bestemd voor 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op de bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegelaten. In de begrippen van de regels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep', 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 woon-gebieden. 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 gestimu-leerd. Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kan het college binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en/of van de specifieke gebruiksregels.

6.2.3 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, zo-dat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in onderge-schikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige han-deling 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 regels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer speci-fieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van ge-bouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven welke gevallen het betreft.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevings-recht is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waar-voor 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 belangrijker plaats in en staat ook in de gemeen-te Oldebroek hoog op de bestuurlijke en politieke agenda. Het grote belang dat de gemeente hecht aan handhaving heeft in 2009 geleid tot vaststelling van de beleidsnota 'Integrale hand-having gemeente Oldebroek 2009'.

In deze beleidsnota worden de redenen genoemd waarom de gemeente handhaving belangrijk vindt. De bescherming van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving, de bescherming van rechten van derden en het voorkomen van rechtsongelijkheid zijn hier voorbeelden van. Daarnaast is het handhaven van gestelde regels in de gemeentelijke visie onmiskenbaar ver-bonden aan het stellen van de regels zelf. Regels worden immers gesteld omdat de gemeente het belangrijk vindt dat bepaalde doelstellingen en kwaliteiten gehaald of beschermd worden

en dan is het logisch dat er ook op toegezien wordt dat de gestelde regels ook daadwerkelijk nageleefd worden.

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

Op grond van de beleidsnota is binnen het totale gemeentelijk handhavingstakenpakket, naleving van de bestemmingsplannen een van de prioriteiten. Voor de uitvoering hiervan worden dan ook jaarlijks, in de begroting en in het uitvoeringsprogramma, middelen gereserveerd.

Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. De gemeente hecht grote waarde aan het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving bestaat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezichten zichtbaar optreden.

Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente stringent en in een zo vroeg mogelijk stadium op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beeëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar beschikking staande handhavingsinstrumenten. Dit heeft tot gevolg dat als er sprake is van een situatie die in strijd is met dit bestemmingsplan, hiertegen handhavend opgetreden zal worden. Van handhaving zal alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 6 november 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan

7.1 *Economische uitvoerbaarheid*

Het onderhavige plan omvat de wijk Wezep Oost ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg en ten oosten van de Stationsweg. Behoudens eventuele reconstructies van woonstraten in de toekomst, zijn er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan opgenomen.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden. Voor zover er sprake is van functieveranderingen, zullen de kosten voor ontwikkeling van dergelijke initiatieven gedragen worden door particulieren.

7.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Middels dit bestemmingsplan wordt de grotendeels bestaande situatie in Wezep Oost 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. In februari 2011 heeft het laatste dorpsgesprek met de wijken Centrum West en Wezep Noord 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 'Wezep Oost 2010'*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Oost 2010', heeft vanaf woensdag 1 december 2010 tot en met dinsdag 11 januari 2011 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 maandag 13 december 2010.

Gedurende bovenvermelde termijn heeft een ieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Wezep Oost 2010' kunnen indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek.

Er zijn in totaal negen inspraakreacties binnengekomen die zijn ingediend vanaf de volgende adressen:

- 1 Nieuwlandsweg 84, 8091 HP Wezep (nr. 73343).
- 2 Ruitersveldweg 8, 8091 HV Wezep (nr. 73601).
- 3 Verlengde Meidoornstraat 17, 8091 DG Wezep (nr. 74137).
- 4 Zuiderzeestraatweg 571, 8091 CR Wezep (nr. 74459).
- 5 Viattence, Eperweg 33, 8081 ET Heerde (nr. 74460) betreffende de percelen Klinkenberg/Veldheem.
- 6 DeltaWonen, postbus 604, 8000 AP Zwolle (nr. 74461), betreffende de percelen Klinkenberg/Veldheem.
- 7 Ruitersveldweg 48, 8091 HW Wezep (nr. 74540).
- 8 Careander, postbus 60, 3840 AB Harderwijk (nr. 74582) betreffende de percelen Klinkenberg/Veldheem.
- 9 Zuiderzeestraatweg 567, 8091 CR Wezep (nr. 74634).

De binnengekomen reacties worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente. Gelet op artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de indieners zoveel mogelijk geanonimiseerd.

1 Nieuwlandsweg 84, 8091 HP Wezep (nr. 73343).

De in 2010 door indiener aangekochte groenstrook heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. In het geldende plan is de strook bestemd als 'Tuin'. Indiener ziet een drietal opties:

- de bestemming 'Verkeer' omzetten in 'Wonen';
- handhaven bestemming 'Verkeer', waarbij de gemeente schriftelijk moet aangeven dat de grond wordt ingevuld met groenvoorziening;
- de bestemming 'Verkeer' terugbrengen naar de bestemming 'Tuin'.

Indiener heeft de bedoelde groenstrook in 2010 grotendeels van de gemeente aangekocht. Een strook van twee meter naast het openbare voetpad is in eigendom gebleven van de gemeente. In het ontwerpbestemmingsplan is de aangekochte grond gewijzigd van de bestemming 'Verkeer' in de bestemming 'Tuin'. Dit conform optie drie van indiener.

2. Ruitersveldweg 8, 8091 HV Wezep (nr. 73601).

In het voorontwerp is het perceel sectie M, nummer 3749 gedeeltelijk gewijzigd van woonbestemming naar agrarisch met beperktere doeleinden en waardevermindering. Verzocht wordt om dit aan te passen conform het geldende bestemmingsplan (woonbestemming).

De agrarische bestemming van een gedeelte van het perceel sectie M, nummer 3749 (Ruitersveldweg 8) is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in een woonbestemming, en in een tuinbestemming behorend bij Ruitersveldweg 8. Deze bestemming is conform de bestemming uit het geldende bestemmingsplan.

Bovendien is de bestemming 'Wonen – 2' (vrijstaande woning) gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 4' (halfvrijstaande woningen). Dit gezien het feit dat er ter plekke legaal twee halfvrijstaande woningen voorkomen. In het geldende bestemmingsplan is één woning positief bestemd. De andere woning valt onder het overgangsrecht. Tevens blijkt uit een tweetal bouwvergunningen (1982 en 1999) dat er op het perceel twee half vrijstaande woningen voorkomen en dat er vroeger een winkel was. De voormalige winkelruimte is nu in gebruik als woonfunctie.

3 Verlengde Meidoornstraat 17, 8091 DG Wezep (nr. 74137).

- a In het geldende bestemmingsplan heeft indiener de mogelijkheid om de hoekwoning te slopen en elders op het perceel te herbouwen als vrijstaande woning binnen de bestaande bouwgrenzen. In het nieuwe plan vervalt deze mogelijkheid. Indiener maakt daar bezwaar tegen.

In 2004 is er een aanvraag om bouwvergunning (nummer 20040382/bwt) ingediend voor het veranderen van een winkel in een woning op het naastliggende perceel Molenweg 4 te Wezep. Deze aanvraag is middels vrijstelling art. 19 lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening vergund. Door deze vergunning is er ter plekke rijenbouw bestaande uit drie woningen ontstaan. Het betreft de woningen Verlengde Meidoornstraat 17, Molenweg 2 en 4 en is de bestgaande situatie.

De in het geldende bestemmingsplan 'Wezep Oost' opgenomen bestemming 'Woondoeleinden, vrijstaand' voor het perceel Verlengde Meidoornstraat 17 is gezien de toen aanwezige situatie eigenlijk niet correct.

Indiener heeft tot op heden geen formele aanvraag ingediend om gebruik te maken van de rechten uit het nu nog geldende bestemmingsplan. Hierdoor zijn er voor de gemeente geen planologische argumenten om de vigerende bestemming (woondoeleinden-vrijstaand) in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven. Daarnaast ontstaat er een vreemde (bouwkundige en visuele) situatie, indien de woning Verlengde Meidoornstraatweg 17 wordt losgekoppeld van Molenweg 2.

Indien indiener in de toekomst (als het nieuwe bestemmingsplan Wezep Oost 2010) ter plekke een vrijstaande woning wenst, kan indiener een concreet bouwplan of een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen, met daarbij een goede ontvankelijke ruimtelijke onderbouwing. Dan zal bezien worden of de aanvraag middels een partiële wijziging van het bestemmingsplan wel of niet vergund kan worden.

Terzijde wordt opgemerkt dat op de verbeelding het bouwvlak Verlengde Meidoornstraat 17 wordt vergroot, zodat de gehele bestaande woning zich binnen het bouwvlak bevindt.

- b Indiener verzoekt om het huidige perceel in tweeën te splitsen zodat er mogelijkheden zijn voor dubbele bewoning. Het perceel biedt hiervoor voldoende mogelijkheden. Een schets is als bijlage bij de inspraakreactie bijgevoegd.

Het splitsen van het huidige perceel is toegestaan. Er mogen echter geen twee halfvrijstaande woningen ontstaan of worden gebouwd. Er zijn geen ruimtelijke, stedenbouwkundige en volkshuisvestingsargumenten om twee halfvrijstaande woningen te realiseren.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan een toename van het aantal woningen ter plekke voor verkeers- onveilige situaties zorgen. Dit gezien de nabijheid van de T-splitsing Verlengde Meidoornstraat/Molenweg.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bezwaarlijk om ter plekke twee halfvrijstaande woningen te bouwen. Dit onder andere gelet op de hoeksituatie ter plekke en omdat het gebied Verlengde Meidoornstraat/Heidepad/Molenweg een open en groen gebied is. Het gebied bestaat uit veel openbaar groen en tuinen. Twee halfvrijstaande woningen zorgen voor meer verdichting en verstening van gebouwen en verhardingen (bijvoorbeeld een extra inrit).

Zonder een goede ruimtelijke onderbouwing kan er een ongewenste precedentwerking ontstaan. Wel zijn er mogelijkheden voor inwoning.

4 Zuiderzeestraatweg 571, 8091 CR Wezep (nr. 74459).

Indiener meldt dat zijn bedrijf (dierenartspraktijk) is ingekleurd als woonbestemming. Indiener wenst de bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan weer terug te krijgen.

Indiener oefent op het perceel een dierenartsenpraktijk uit. De bedrijfsoppervlakte daarvan bedraagt meer dan 100 m². In 2008 heeft de gemeente daar een bouwvergunning voor verleend. Er is sprake van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, maar de oppervlakte bedraagt meer dan 100 m². Gezien de soort functie en de aanwezige woonomgeving direct ten westen van het perceel is een woonbestemming wenselijk.

Om de bestaande functie (dierenartspraktijk) te waarborgen, is in het ontwerpbestemmingsplan binnen de woonbestemming een functieaanduiding opgenomen voor een praktijkruimte met een maximale oppervlakte van 150 m². Hiermee is de bestaande legale praktijkruimte op het perceel planologisch gezien gewaarborgd.

5 Viattence, Eperweg 33, 8081 ET Heerde (nr. 74460).

- a In het geldende bestemmingsplan is het gehele gebied Veldheem en Klinkenberg bestemd als wonen/maatschappelijke doeleinden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd in wonen/additionele voorzieningen. Indiener wenst in bedoeld gebied grondgebonden woningen, galerijwoningen, een woonzorggebouw met groepswoningen, centrale verblijfsruimten, kantoorruimten, spreekkamers, etc. te realiseren. Met de nieuwe bestemming wordt dat onmogelijk gemaakt.

Voor de locatie Veldheem is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-11 opgenomen, specifiek afgestemd op het nog te ontwikkelen woongebouw, conform de ingediende aanvraag. Binnen de woonbestemming is de bestemmingsregeling aangevuld met kantoorruimten en spreekkamers, waarbij de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte onder de additionele voorziening valt. Het gewenste Grand café is toelaatbaar binnen de ondergeschikte bestemmingsomschrijving 'ondersteunende horeca'.

Conclusie: de wensen zijn passend in het bestemmingsplan.

Voor de locatie Klinkenberg is een woonbestemming opgenomen, waarbinnen de voormalige rijenwoningen (appartementen) zijn geregeld. Met een gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' is geregeld dat de bestaande rijenwoningen gewijzigd kunnen worden in vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen. Deze gebiedsaanduiding heeft DeltaWonen middels brief van 11 november 2011 (kenmerknummer 90577) aangevraagd. Planologisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het opnemen van de gebiedsaanduiding. Zo zijn er bijvoorbeeld onderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat er voor toekomstige woningen milieutechnisch gezien geen belemmeringen zijn. Daarnaast zijn er andere aspecten, waaronder stedenbouw en volkshuisvesting, waar nog aan getoetst moet worden.

- b In het voorontwerpbestemmingsplan is de bebouwingsgrens gewijzigd ten opzichte van de begrenzing in het geldende plan. Indien er wenst de huidige bebouwingsgrens te behouden, zodat zelf de vorm van de bebouwing kan worden bepaald. Een bebouwingspercentage van 60%, conform het geldende plan, is acceptabel.

Locatie Veldheem: De bebouwingsgrens is in het ontwerpbestemmingsplan neergelegd rondom het nog te ontwikkelen woongebouw, met een bebouwingspercentage van 100%. Dit conform de ingediende aanvraag.

Locatie Klinkenberg: Wanneer op deze locatie nieuwe woningbouw wordt gebouwd, zal een afzonderlijke procedure (wijzigingsplan) gevolgd moeten worden. In dat plan zullen nieuwe bouwgrenzen worden opgenomen, die afgestemd worden op de toekomstige woningbouw.

6 DeltaWonen, postbus 604, 8000 AP Zwolle (nr. 74461).

- a In het geldende bestemmingsplan is het gehele gebied Veldheem en Klinkenberg bestemd als wonen/maatschappelijke doeleinden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd in wonen/additionele voorzieningen. Indien er wenst in bedoeld gebied grondgebonden woningen, galerijwoningen, een woonzorggebouw met groepswoningen, centrale verblijfsruimten, kantoorruimten, spreekkamers, etc. te realiseren. Met de nieuwe bestemming wordt dat onmogelijk gemaakt.

Voor de locatie Veldheem is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-11 opgenomen, specifiek afgestemd op het nog te ontwikkelen woongebouw, conform de ingediende aanvraag. Binnen de woonbestemming is de bestemmingsregeling aangevuld met kantoorruimten en spreekkamers, waarbij de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte onder de additionele voorziening valt. Het gewenste Grand café is toelaatbaar binnen de ondergeschikte bestemmingsomschrijving 'ondersteunende horeca'.

Conclusie: de wensen zijn passend in het bestemmingsplan.

Voor de locatie Klinkenberg is een woonbestemming opgenomen, waarbinnen de voormalige rijenwoningen (appartementen) zijn geregeld. Met een gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' is geregeld dat de bestaande rijenwoningen gewijzigd kunnen worden in vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen. Deze gebiedsaanduiding heeft DeltaWonen middels brief van 11 november 2011 (kenmerknummer 90577) aangevraagd. Planologisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het opnemen van de gebiedsaanduiding. Zo zijn er bijvoorbeeld onderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat er voor toekomstige woningen milieutechnisch gezien geen belemmeringen zijn. Daarnaast zijn er andere aspecten, waaronder stedenbouw en volkshuisvesting, waar nog aan getoetst moet worden.

b In het voorontwerpbestemmingsplan is de bebouwingsgrens gewijzigd ten opzichte van de begrenzing in het geldende plan. Indiener wenst de huidige bebouwingsgrens te behouden, zodat zelf de vorm van de bebouwing kan worden bepaald. Een bebouwingspercentage van 60%, conform het geldende plan, is acceptabel.

Locatie Veldheem: De bebouwingsgrens is in het ontwerpbestemmingsplan neergelegd rondom het nog te ontwikkelen woongebouw, met een bebouwingspercentage van 100%. Dit conform de ingediende aanvraag.

Locatie Klinkenberg: Wanneer op deze locatie nieuwe woningbouw wordt gebouwd, zal een afzonderlijke procedure (wijzigingsplan) gevolgd moeten worden. In dat plan zullen nieuwe bouwgrenzen worden opgenomen, die afgestemd worden op de toekomstige woningbouw.

7 Ruitersveldweg 48, 8091 HW Wezep (nr. 74540).

Indiener wenst in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Indiener wil ter plekke een woning realiseren die voldoet aan de eisen uit de gemeentelijke beleidsnotitie 'Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen binnen de bebouwde kom op basis van de vrijstellingenlijst ex artikel 19, lid 2 WRO' en aan de eisen uit het document 'Basisprogramma Woonkeur'. Verzocht wordt om de woning te realiseren binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Een kleine verschuiving van het bouwvlak is geen probleem.

Indiener heeft in de inspraakreactie niet onderbouwd waarom de bestemming 'Detailhandel' gewijzigd dient te worden in de bestemming 'Wonen'. Middels brief van 14 juni 2011 heeft de gemeente indiener schriftelijk op de hoogte gesteld over de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor de gevraagde ontwikkeling. In die brief is door de gemeente aangegeven dat indiener een goede ruimtelijke motivering moet indienen voor de gewenste extra woning. Er is nadien geen onderbouwing ingediend. Derhalve is medewerking aan het verzoek ongewenst.

8 Careander, postbus 60, 3840 AB Harderwijk (nr. 74582).

a In het geldende bestemmingsplan is bedoelde locatie bestemd als wonen/maatschappelijke doeleinden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd in wonen/additionele voorzieningen. Indiener wenst in bedoeld gebied grondgebonden woningen, galerijwoningen, een woonzorggebouw met groepswoningen, centrale verblijfsruimten, kantoorruimten, spreekkamers et cetera te realiseren. Met de nieuwe bestemming wordt dat onmogelijk gemaakt.

Voor de locatie Veldheem is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen-11 opgenomen, specifiek afgestemd op het nog te ontwikkelen woongebouw, conform de ingediende aanvraag. Binnen de woonbestemming is de bestemmingsregeling aangevuld met kantoorruimten en spreekkamers, waarbij de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte onder de additionele voorziening valt. Het gewenste Grand café is toelaatbaar binnen de ondergeschikte bestemmingsomschrijving 'ondersteunende horeca'.

Conclusie: de wensen zijn passend in het bestemmingsplan.

Voor de locatie Klinkenberg is een woonbestemming opgenomen, waarbinnen de voormalige rijenwoningen (appartementen) zijn geregeld. Met een gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' is geregeld dat de bestaande rijenwoningen gewijzigd kunnen worden in vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen. Deze gebiedsaanduiding heeft DeltaWonen middels brief van 11 november 2011 (kenmerknummer 90577) aangevraagd. Planologisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het opnemen van de gebiedsaanduiding. Zo zijn er bijvoorbeeld onderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat er voor toekomstige woningen milieutechnisch gezien geen belemmeringen zijn. Daarnaast zijn er andere aspecten, waaronder stedenbouw en volkshuisvesting, waar nog aan getoetst moet worden.

- b In het voorontwerpbestemmingsplan is de bebouwingsgrens gewijzigd ten opzichte van de begrenzing in het geldende plan. Indiener wenst de huidige bebouwingsgrens te behouden, zodat zelf de vorm van de bebouwing kan worden bepaald. Een bebouwingspercentage van 60%, conform het geldende plan, is acceptabel.

Locatie Veldheem: De bebouwingsgrens is in het ontwerpbestemmingsplan neergelegd rondom het nog te ontwikkelen woongebouw, met een bebouwingspercentage van 100%. Dit conform de ingediende aanvraag.

Locatie Klinkenberg: Wanneer op deze locatie nieuwe woningbouw wordt gebouwd, zal een afzonderlijke procedure (wijzigingsplan) gevolgd moeten worden. In dat plan zullen nieuwe bouwgrenzen worden opgenomen, die afgestemd worden op de toekomstige woningbouw.

9 Zuiderzeestraatweg 567, 8091 CR Wezep (nr. 74634).

- a In het voorontwerp is het perceel bestemd als 'Wonen - 1'. Zolang niet alle naastgelegen bedrijfsperven een woonbestemming krijgen, wenst indiener dat zijn perceel de bedrijfsbestemming behoudt, conform het geldende bestemmingsplan.

Door middel van een brief (augustus 2011) is indiener in de gelegenheid gesteld om aan te tonen dat er binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan 'Wezep Oost 2010' op het perceel weer bedrijfsmatige activiteiten ontplooid gaan worden. De bedrijfsmatige activiteiten dienen echter groter te zijn dan een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Concreet betekent dit in ieder geval een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 100 m².

Naar aanleiding van de brief heeft indiener aangegeven dat hij het voornemen heeft om binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan op het perceel Zuiderzeestraatweg 567 weer bedrijvigheid wil laten vinden. De door indiener gewenste bedrijvigheid (en ook gezien de benodigde m² voor de beroepen) valt onder een aan-huis-verbonden-bedrijf/bedrijfsactiviteit. Die bedrijvigheid is binnen een woonbestemming toegestaan.

Conclusie: er zijn geen ruimtelijke argumenten die een bedrijfsbestemming rechtvaardigen. In het ontwerpbestemmingsplan behoudt het perceel derhalve de woonbestemming, conform het voorontwerpbestemmingsplan Wezep Oost 2010.

- b Het verbaast indiener dat de bestemming in het voorontwerp is aangepast zonder dat dit expliciet aan de indiener is kenbaar gemaakt.

Het is procedureel niet wettelijk verplicht om eigenaren van percelen persoonlijk op de hoogte te stellen van wijziging van de bestemming. Door een voorontwerp ter inzage te leggen en tevens een inloopavond te houden is de inspraakprocedure gewaarborgd. De gemeente handelt conform de wettelijke procedure. Die geeft niet aan dat wijzigingen op percelen kenbaar gemaakt dienen te worden aan de eigenaar.

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 Oost 2010' in november 2010 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 Provincie Gelderland te Arnhem.
- 2 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.
- 3 ProRail te Zwolle.
- 4 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie te Den Haag.
- 5 Vitens te Arnhem.
- 6 Kamer van Koophandel, afdeling Regio Stimulering te Harderwijk.
- 7 KPN Telecom te Zwolle.
- 8 N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen.
- 9 Bedrijvenkring Oldebroek te Wezep.
- 10 NS Reizigers, Bedrijfs- en productontwikkeling te Utrecht.

De instanties vermeld onder 4 en 5 hebben laten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan te hebben. De instanties vermeld onder 6 tot en met 10 hebben geen reactie gegeven.

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

1 Provincie Gelderland te Arnhem.

De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat het onderhavige bestemmingsplan een provinciaal belang raakt waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt. Dit betreft een grondwaterbeschermingsgebied. Ten aanzien van dit belang hebben de provinciale afdelingen het volgende op te merken:

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.8) staat dat er woningbouw zal plaatsvinden aan de Oude Wapenveldseweg. Deze locatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. Uit de toelichting en de verbeelding kan echter niet worden opgemaakt of er een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Mocht dat het geval zijn dan dient de gemeente aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan het beleid voor grondwaterbeschermingsgebieden (het zogenaamde stand still/step forward-principe.), zoals vastgelegd in de Structuurvisie Gelder-

land. Daarnaast moet voor het bouwen van woningen in een grondwaterbeschermingsgebied een ontheffing worden aangevraagd van de provinciale milieuverordening Gelderland. Door de afdelingen wordt verzocht dit aspect in het bestemmingsplan toe te lichten c.q. aan te passen.

In paragraaf 4.7 van de toelichting is onder 4.7.2 het onderstaande opgenomen:

4.7.2 Grondwaterbeschermingsgebied

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

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

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

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

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

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

2 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

Er wordt aangegeven dat het hemelwater dat op het toekomstige verhard oppervlak binnen de nieuwbouwlocatie 'Oude Wapenveldseweg' zoveel mogelijk te willen infiltreren in de bodem.

Aangenomen wordt dat daarbij de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' als uitgangspunt wordt gehanteerd. Waterschap Veluwe hanteert een bergingseis van 36 mm, gerelateerd aan een bui met een herhalingstijd van tien jaar.

In de toelichting aangeven of de aan te brengen infiltratievoorziening voldoende capaciteit heeft om aan de bergingseis te kunnen voldoen. In relatie tot het grondwaterbeschermingsgebied is het tevens van groot belang dat het infiltrerende hemelwater de grondwaterkwaliteit niet negatief kan beïnvloeden.

Inmiddels is het bestemmingsplan Wezep, Oude Wapenveldseweg vigerend (vastgesteld 29 juni 2010). Dit gedeelte is in de toelichting vervallen.

Binnen het plangebied, langs de Kerkweg en de Verlengde Kerkweg, ligt een transportleiding voor rioolwater. Vanwege het risico op milieuschade, gelden voor ontwikkelingen nabij deze transportleidingen nadere eisen en randvoorwaarden. Op grond hiervan wordt het op prijs gesteld indien de persleiding wordt benoemd in de toelichting en de bestemmingsregels en dat de leiding middels een aanduiding op de plankaart wordt aangegeven.

In de toelichting is in paragraaf 4.4 onder 4.4.3 het onderstaande opgenomen:

4.4.3 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 Verlengde Kerkweg, de Kerkweg en een klein gedeelte bij het kruispunt Stationsweg-Zuiderzeestraatweg. Ter bescherming van deze leiding moeten ook bepaalde afstanden in acht worden genomen tot de eventuele toekomstige bebouwing.

In de toelichting is in paragraaf 6.2 onder 6.6.2 het onderstaande opgenomen:

Leiding - riool

Deze dubbelbestemming ligt langs de Kerkweg en de Verlengde Kerkweg en een klein gedeelte bij het kruispunt Stationsweg-Zuiderzeestraatweg en geldt naast de andere voor dit gebied aangewezen bestemmingen. De beschermingszone voor de rioolwatertransportleiding heeft eveneens een breedte van 10,00 meter.

In de regels is een artikel opgenomen met de (dubbel)bestemming Leiding – Riool en op de verbeelding is de betreffende leiding aangegeven.

Het plangebied ligt deels binnen de grondwaterfluctuatietoezone zoals deze door de Provincie Gelderland is aangewezen. Dit betekent dat in een deel van het plangebied rekening dient te worden gehouden met hogere grondwaterstanden in de toekomst. Dit kan leiden tot overlast in de bestaande situatie, maar is ook van belang bij toekomstige ontwikkelingen. Het Waterschap hanteert het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen grondwaterneutraal zullen plaatsvinden. Dit betekent dat er in principe geen permanente drainage en afvoer van grondwater uit het gebied mag plaatsvinden.

In de toelichting is paragraaf 4.8 met het onderstaande aangevuld:

Als gevolg van klimaatontwikkelingen worden er in de toekomst vaker en intensievere regenbuien verwacht. Geadviseerd wordt om bij het ontwerp van watersysteem en waterketen hier rekening mee te houden. De provincie heeft onderzoek gedaan naar de stijging van grondwaterstanden als gevolg van klimaatsveranderingen. Rondom de Veluwe is de zogenaamde grondwaterfluctuatietoneel vastgesteld. In deze zone wordt verwacht dat de grondwaterstand als gevolg van bovengenoemde stijging kritisch kan worden voor de functie wonen. Deze zone ligt ook in Wezep. Gemeenten hebben het advies gekregen om bij nieuwbouwplannen rekening te houden met deze verandering van grondwaterstanden.

3 ProRail te Zwolle.

Voor het aspect externe veiligheid moeten de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor inzichtelijk worden gemaakt voor dit bestemmingsplan, uitgaande van het huidige en het toekomstige voorzienbaar vervoer. De conclusie omtrent de externe veiligheid in het planoverzicht biedt geen inzicht in het groepsrisico en een onderliggend onderzoek ontbreekt als bijlage bij de plantoelichting.

Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen voor het aspect externe veiligheid aangaande het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Daarbij dient gebruik te worden gemaakt van de vervoerscijfers uit de marktverwachting 2007. Hieruit moet blijken dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van beide projecten.

Tot slot wordt opgemerkt dat voor het aspect externe veiligheid geldt dat de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur, gebaseerd op het huidige en het toekomstige voorzienbaar vervoer, niet mag worden aangetast als gevolg van de plannen van de gemeente. Mocht toch blijken dat de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur wordt aangetast, dan dient het plan dusdanig te worden aangepast, dat deze aantasting daarmee teniet wordt gedaan.

In de toelichting is in paragraaf 4.4 onder 4.4.2 het onderstaande opgenomen:

De externe veiligheidssituatie is berekend gebruikmakend van de transportintensiteiten zoals bekend gemaakt in het kader van het Basisnet Spoor inclusief aanpassingen van 18 maart 2011. Formeel is de transportintensiteit van het Basisnet Spoor nog niet van toepassing. Aangezien de nu van toepassing zijnde transportprestatie op het spoortraject voorlangs Wezep geen gevaarlijke stoffen bevat, is externe veiligheid nu formeel gesproken geen onderwerp van belang. Dit betekent dat een verantwoordingsplicht niet van toepassing is.

Aangezien een goede ruimtelijke ordening een tijdspanne van circa tien jaar in de toekomst in ogenschouw dient te nemen is de externe veiligheidssituatie zoals die gaat optreden na invoering van het Basisnet Spoor in beeld gebracht.

Er wordt geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour berekend. Dit betekent dat deze contour niet buiten het spoor komt en dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten omvat. Omdat aan de normstelling is voldaan, werpt het plaatsgebonden risico dus geen belemmering op voor onderhavig bestemmingsplan .

Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat het berekende groepsrisico minimaal toeneemt maar beneden de oriëntatiewaarde blijft.

De verantwoordingsplicht is in de huidige situatie (met transportprestatie volgens marktverwachting ProRail 2007) niet van toepassing. In de toekomstige situatie (als het Basisnet Spoor is vastgesteld) is de verantwoordingsplicht wel van toepassing, maar kan de geringe toename beknopt worden gehouden.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar het rapport 'Risicoberekeningen spoorvervoer Wezep', dat is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

8.3 *Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wezep Oost 2010' heeft vanaf woensdag 21 december 2011 tot en met dinsdag 31 januari 2012 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.

In verband met het opnemen van het bestaande winkelcentrum en een tweetal nieuwe ontwikkelingen (Veldheem en 't Middelpunt) in het ontwerpbestemmingsplan, is op maandag 16 januari 2012 nog een extra inloopavond in het Dorpshuis te Wezep gehouden.

Vanwege het opnemen van deze nieuwe ontwikkelingen is het Waterschap Veluwe ook op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze instantie heeft inmiddels laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het onderhavige plan.

Er zijn in totaal vier zienswijzen binnengekomen, die alle binnen de termijn van de ter inzagelegging zijn ingediend. Gelet op artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de indieners zoveel mogelijk geanonimiseerd.

De zienswijzen zijn vanaf de volgende adressen ingediend:

- 1 Nieuwlandsweg 84, 8091 HP Wezep (nr. 73343).
- 2 Hellemooy Bemiddeling & Consultancy, Ockerssestraat 2, 4301 MC Zierikzee, betreffende het perceel Stationsweg 51, 8091 AB Wezep (nr. 93250).
- 3 Wolweversstraat 47, 8091 KN Wezep (nr. 94291).
- 4 DeltaWonen, postbus 604, 8000 AP Zwolle (nr. 94421).

Als bijlage 1 van deze toelichting is de 'Commentaarnota op zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan Wezep Oost 2010' opgenomen. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat met daarbij de reactie van de gemeente.

8.4. *Ambtshalve wijzigingen vaststelling bestemmingsplan*

Als bijlage 2 van deze toelichting is de 'Nota van ambtshalve wijzigingen vaststelling bestemmingsplan Wezep Oost 2010' opgenomen.

