



GEMEENTE OLDEBROEK

Bestemmingsplan

WEZEP, STATIONSWEG 95



Impressie seniorenwoningen Wezeper Veste, T2 Studio voor de Bouwkunst.

Opdrachtgever	: Vereniging Wezeper Veste
Opdrachtnummer	: 99.368
ID nr.	: NL.IMRO.0269. WZ119-ON01
Datum	: 14 mei 2019
Versie	: v10
Auteurs	: <i>maatschap</i> voor Ruimtelijke Ordening BV.
Vastgesteld d.d.	: PM

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	10
2.3	RUIMTELIJKE MOTIVERING	12
2.4	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	17
3	BELEIDSKADER	19
3.1	RIJKSBELEID	19
3.2	PROVINCIAAL BELEID	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	31
4.1	INLEIDING.....	31
4.2	BODEM	31
4.3	GELUID	32
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	34
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	35
4.6	LUCHTKWALITEIT	36
4.7	WATER.....	38
4.8	ECOLOGIE	44
4.9	ARCHEOLOGIE	46
4.10	CULTUURHISTORIE	49
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
5	JURIDISCHE PLANOPZET	53
5.1	INLEIDING.....	53
5.2	HET BESTEMMINGSPLAN	53
5.3	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	54
5.4	HANDHAVING	55
5.5	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	56
6	MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID	59
6.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	59
6.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	59
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
7.1	KOSTENVERHAAL EN GRONDEXPLOITATIE	60
7.2	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	60

BIJLAGEN:

- Verkennend bodemonderzoek, Van der Poel bv, 12 maart 2018.
- Geluidonderzoek wegverkeerslawaaï, Alcedo, 10 mei 2018.
- Quickscan flora en fauna, EcoTierra, 7 februari 2018.

- Nader onderzoek vleermuizen, eekhoorn en steenmarter, EcoTierra, 18 oktober 2018.
- Digitale watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Na de beëindiging van het Jongeren Ontmoetingscentrum op het perceel aan de Stationsweg – Oude Keizersweg¹ te Wezep, is gezocht naar een toekomstbestendige en duurzame invulling van deze locatie.

Het particuliere initiatief 'Wezeper Veste' voorziet, na het tijdelijke gebruik door het Leger des Heils, in een dergelijke toekomstbestendige invulling. De initiatiegroep Wezeper Veste is opgericht door een aantal particulieren die onder het motto 'samen waardig ouder wonen', gezamenlijk hun eigen seniorenwoningen willen realiseren.

De Vereniging Wezeper Veste ontwikkelt daartoe 10 ruime seniorenwoningen, in een woningsegment dat op dit moment nog ontbreekt in de gemeente Oldebroek. Beoogd zijn 10 toekomstbestendige seniorenwoningen zonder gas en "nul op de meter", met milieuvriendelijke isolatie en -energie.

De bouw van seniorenwoningen is volgens het geldende bestemmingsplan 'Wezep West 2011' op deze locatie echter niet toegestaan. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel namelijk nog een maatschappelijke bestemming, waarbinnen de bouw van seniorenwoningen niet is toegestaan.

Om de Wezeper Veste te kunnen realiseren is de herziening van het geldende bestemmingsplan voor deze locatie dan ook noodzakelijk. Met het onderhavige bestemmingsplan is een dergelijke herziening beoogd. De maatschappelijke bestemming wordt herzien naar een woonbestemming, teneinde de bouw van 10 seniorenwoningen, mogelijk te maken.

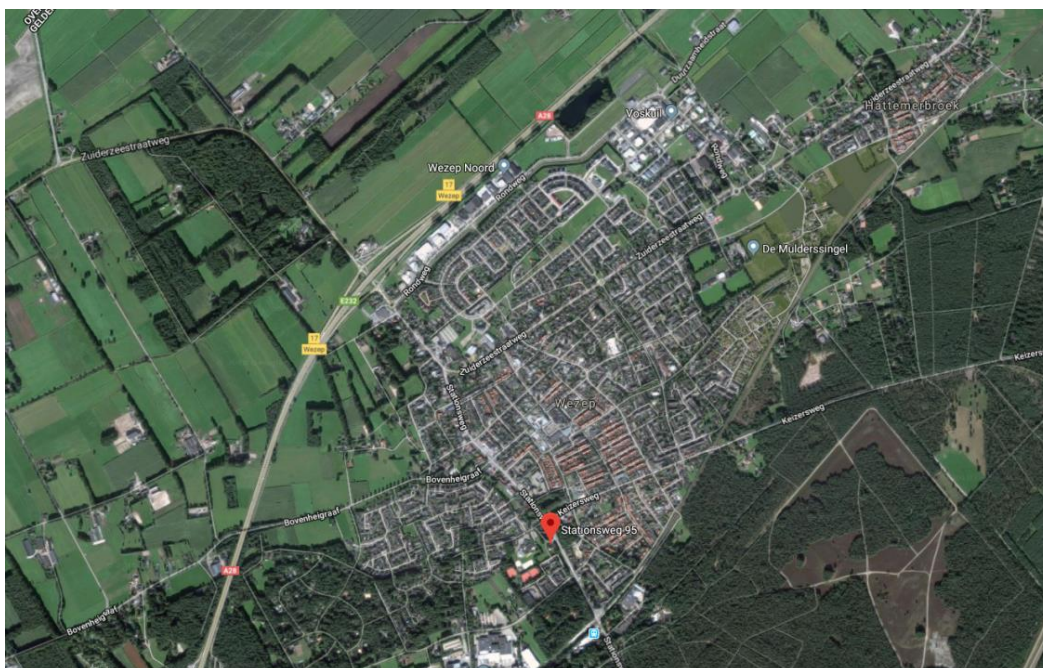
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijke gedeelte van de kern Wezep aan de Stationsweg 95 op de T-splitsing met de Oude Keizersweg, kadastraal bekend, gemeente Oldebroek, sectie R, 712, en R, 814 gedeeltelijk.

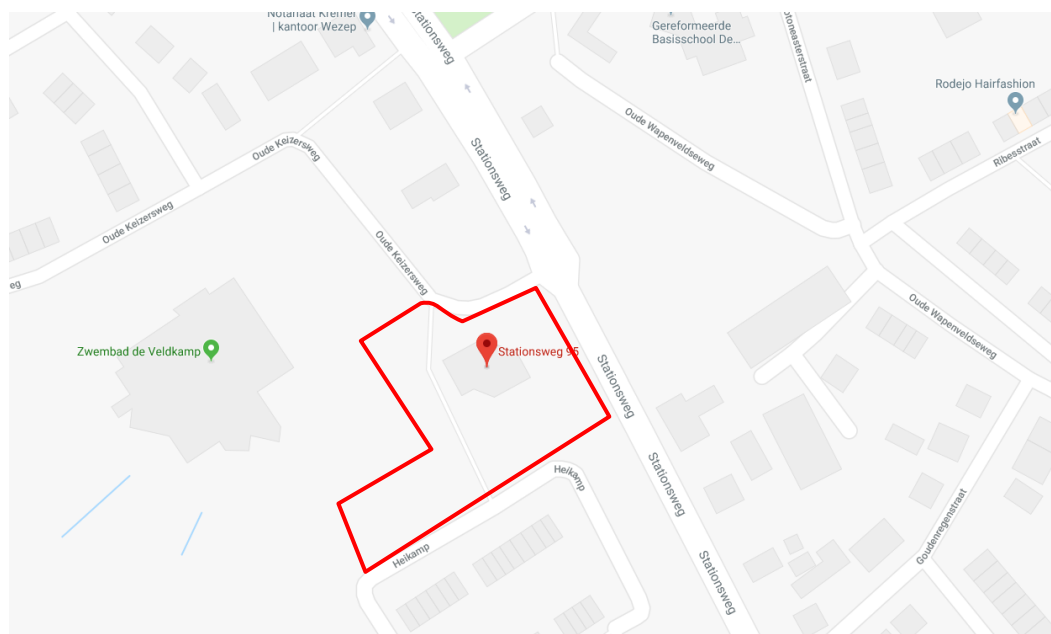
Om te voorkomen dat er door de begrenzing van het plangebied restgronden overblijven, waarop nog een 'doorsneden maatschappelijke bestemming' rust, zijn deze restgronden in het plangebied opgenomen, en voor openbaar groen bestemd (zie ook paragraaf 1.3).

Het plangebied wordt dan begrensd door de Stationsweg aan de oostzijde, de Oude Keizersweg aan de noordzijde, het terrein van zwembad de Veldkamp aan de oostzijde en de Heikamp aan de zuidzijde.

¹ Kadastraal bekend, gemeente Oldebroek, sectie R, 712, en een deel van het aansluitende openbare groen, kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie R, 814 gedeeltelijk,



Ligging: In het zuiden van de kern Wezep.



Begrenzing tussen Stationsweg/Oude Keizersweg/Heikamp.

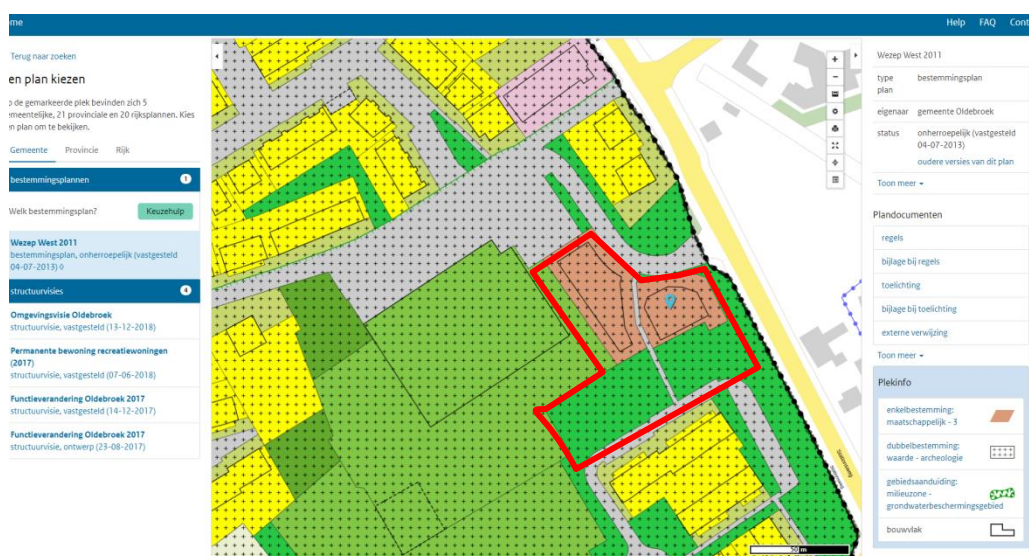
1.3 Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt op dit moment nog deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Wezep West 2011' dat op 4 juli 2013 door de Raad van de gemeente Oldebroek werd vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. In het geldende bestemmingsplan is het noordelijke gedeelte van de gronden grotendeels aangewezen voor 'Maatschappelijk – 3'. Binnen deze bestemming

zijn gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toegestaan, en onder meer paden en wegen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

Onder maatschappelijke voorzieningen worden in dit bestemmingsplan onder meer verstaan: 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.

Het pad tussen de Oude Keizersweg en de Heikamp doorsnijdt de maatschappelijke bestemming en heeft een verkeersbestemming.



Schermafdruck geldende bestemmingsplan 'Wezep west 2011' en begrenzing plangebied (rood).

Voor het voormalige jongerencentrum is een ruim bouwvlak aangewezen waar gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. De aangewezen bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd en de gebouwen mogen een maximale goothoogte van 6 meter hebben en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De maximale bouwhoogte voor overkappingen bedraagt 3,5 meter, voor erfafscheidingen 2 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 5 meter.

Het bouwplan doorsnijdt ook het maatschappelijke bouwvlak ten noordwesten van het voormalige jongerencentrum. Om restgronden met een 'doorsneden' maatschappelijke bestemming te voorkomen zijn ook de 'resterende maatschappelijke gronden' in het plangebied opgenomen, waarop de Wezeper Veste niet gebouwd gaat worden (deze restgronden krijgen een groenbestemming in het nieuwe bestemmingsplan).

Het zuidelijke gedeelte van de gronden heeft de bestemming 'Groen' voor onder meer buitenspeelplaats, speelvoorzieningen en hondenuitlaat. Ook deze groenbestemming wordt doorsneden door het pad tussen de Oude Keizersweg en de Heikamp. Het pad heeft ook hier de bestemming 'Verkeer'.

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie.

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

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

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

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

2 PLANBESCHRIJVING

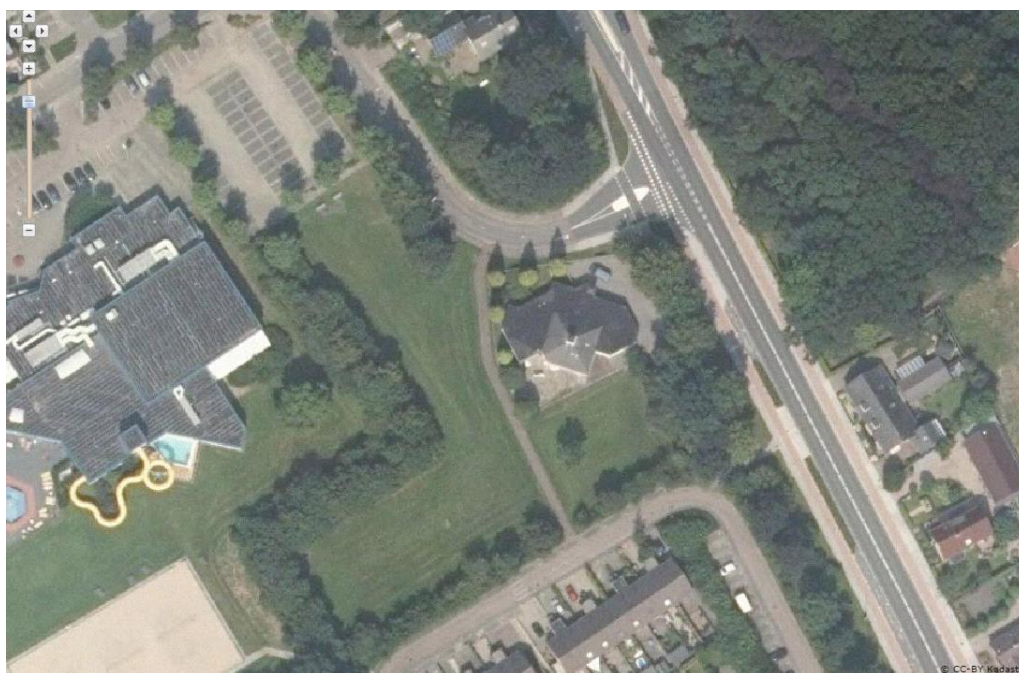
Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en de toekomstige situatie van het perceel aan de Stationsweg 95 en de aangrenzende gronden.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 **Stedenbouw**

In de huidige situatie maakt de locatie deel uit van een cluster met maatschappelijke en sportvoorzieningen. Aangrenzend het zwembad en wat verder de tennisvelden, de sporthal en de begraafplaats. De woningen aan de Heikamp, op circa 30 meter afstand, zijn met hun voorzijde gericht naar de projectlocatie, maar daarvan gescheiden door een groenstrook met bomen en struiken.

Ook verderop langs de Stationsweg en de Oude Keizersweg zijn woningen gesitueerd (op een afstand van circa 50 meter en verder).



Luchtfoto bestaande situatie.

Het perceel van het voormalige jongeren centrum is nagenoeg geheel bebouwd en verhard. In totaal is circa 1.130 m² te saneren bebouwing en verharding aanwezig. Het gebouw van het voormalige jongeren centrum heeft 1 bouwlaag met deels een forse kap. Het terrein is omheind met hekwerken en er is groen langs de randen aanwezig in de vorm van coniferen en struiken.

De locatie grenst aan de Stationsweg en is ook ontsloten op de Stationsweg.



Zicht op het huidige gebouw vanaf de Stationsweg.

Het gebouw heeft een weinig open uitstraling naar de weg en oogt inmiddels gedateerd. Het wordt aan de achterzijde begrensd door een wandelpad tussen de Heikamp en de Oude Keizersweg, en door een grasveld. Het grasveldje is deels (bij de bankjes) in gebruik als jongerenontmoetingsplek met het bijbehorende zwerfvuil voor de omgeving.

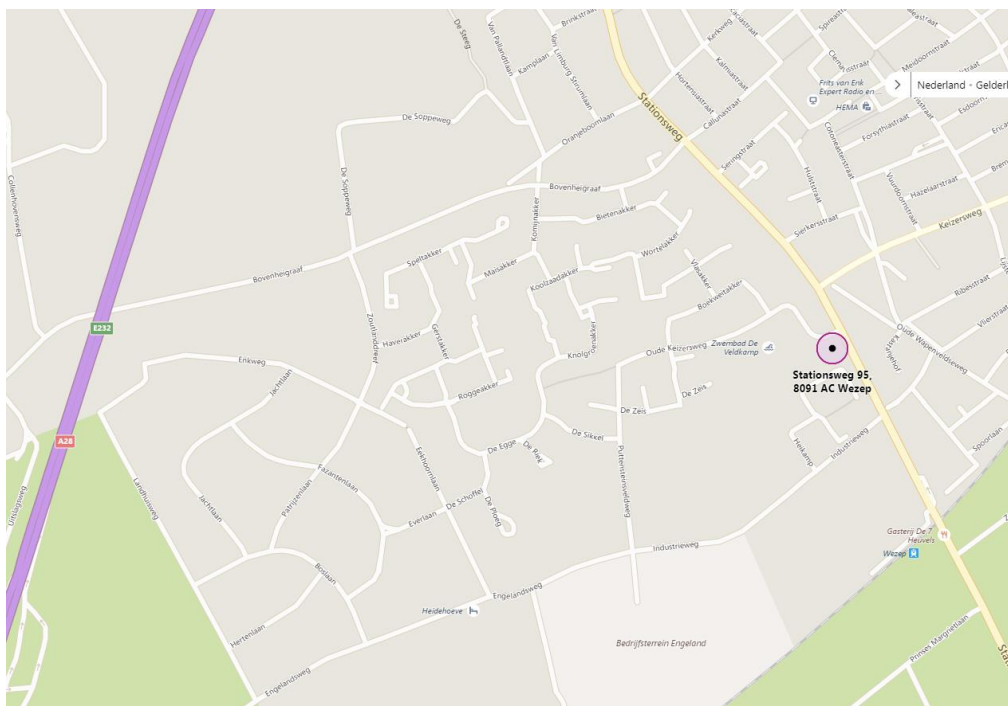


Zicht op wandelpad tussen Heikamp en Oude Keizersweg vanaf de Heikamp.

2.1.2 Verkeer

De Oude Keizersweg loopt aan de noordzijde van het projectgebied en vormt tevens de ontsluiting voor het zwembad en de achtergelegen woonwijk, op de Stationsweg.

De Heikamp loopt aan de zuidzijde van het projectgebied en vormt de ontsluitingsweg voor de aangrenzende woningen en de sporthal richting Stationsweg.



Ontsluiting zwembad en achtergelegen woonwijk.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouw

In de nieuwe situatie zijn op de locatie van het voormalige jongerencentrum en het grasveldje 10 seniorenwoningen beoogd in de vorm van de Wezeper Veste.

Alzijdige oriëntatie en groen:

Om aan de Stationsweg een mooi en passend straatbeeld te kunnen maken, en tegelijkertijd te voorkomen dat er doodse en sociaal onveilige achterkantsituaties ontstaan naar de aangrenzende openbare ruimte en het zwembad, zijn de woningen in de vorm van een hofje gesitueerd. Naar alle zijden, de Stationsweg, de Heikamp de openbare ruimte/swembad en de Oude Keizersweg zijn er voorkanten gecreëerd. Bij de verdere uitwerking van de (openbare) ruimte rond de woningen zal er daarbij veel aandacht zijn om een groene uitstraling te behouden en vergaande verstening te voorkomen.



Impressie: Team2 Studio voor Bouwkunst. Alzijdige oriëntatie.

Woningtypes:

Het project voorziet in 10 grondgebonden en geschakelde seniorenwoningen in de vorm van een hofje. Voor de woningen is een ruime benedenverdieping voorzien met aangebouwde garage en een kleinere bovenverdieping. Door situering, draaiing en afwisseling van het aantal bouwlagen ontstaat een gevarieerd gevelbeeld. Bij de uitwerking van de (openbare) ruimte rondom de woningen is er veel aandacht voor het behoud van de groene uitstraling langs dit gedeelte van de Stationsweg.



Impressie: Team2 Studio voor Bouwkunst. Gevarieerd gevelbeeld.

2.2.2 Parkeren en verkeer

Parkeren en ontsluiting:

Het project voorziet in 10 seniorenwoningen, elk met een eigen garage en een opstelplaats voor de garage.

Volgens de Parkeernota 2014 van de gemeente Oldebroek geldt voor de onderhavige woningen een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (koop/tussenwoning-hoekwoning) plus 0,3 pp voor bezoekers. Daarbij telt de garage niet mee als parkeerplaats, maar een opstelplaats voor de garage wel. Daartoe voorziet het plan met 10 seniorenwoningen in 25 parkeerplaatsen in de vorm van parkeerplaatsen, opstelplaats voor de garage (oprit), en losse parkeerplaatsen.

Vanwege de verkeersveiligheid is er voor gekozen niet rechtstreeks te ontsluiten op de Stationsweg, maar indirect via de Heikamp-Industrieweg en via de Oude Keizersweg.

De ontsluiting op de Oude Keizersweg is in nauw overleg met de gemeente uitgewerkt. Om te voorkomen dat er twee ontsluitingen in de bocht van de weg komen is gekozen voor een gezamenlijke ontsluiting iets voor het begin van de bocht (zie de figuur hierna).

NIEUWBOUW SENIORENWONINGEN TE WEZEP



SCHETSONTWERP

Figuur: ontsluiting Oude Keizersweg op het schetsontwerp van Team 2 Studio voor Bouwkunst.

2.3 Ruimtelijke motivering

2.3.1 Duurzame en toekomstbestendige invulling

Hiervoor is al aangegeven dat het project voorziet in een duurzame invulling van de locatie van het voormalige Jongerenontmoetingscentrum. De tijdelijke invulling als ontmoetingscentrum door het Leger des Heils heeft langdurige leegstand (en daardoor verloedering) voorkomen, maar vormt geen toekomstbestendige invulling. Ook is het plan eerder door de stedenbouwkundige van de gemeente genoemd als een prima plan voor de invulling van het gehele gebied rond het perceel van het voormalige jongerencentrum. Het onderhavige project met particulieren die gezamenlijk hun eigen seniorenwoningen bouwen, vormt een welkome aanvulling op het bestaande woningbestand van de gemeente Oldebroek en is toekomstbestendig. Ook spoort het plan met de gemeentelijk beleidsnota Grondprijsbeleid (paragraaf 3.3 en 3.4), waarin nadrukkelijk aandacht wordt gevraagd voor de bouw van voldoende seniorenwoningen.

2.3.2 Locatiekeuze

De locatie is in de onmiddellijke nabijheid gesitueerd van het zwembad en de tennisbanen, voorzieningen die voor senioren aantrekkelijk zijn. Ook de situering in het dorp, in de buurt van winkels en het station, zorgen voor voldoende dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand.

2.3.3 Verbetering straatwand Stationsweg

Het project voorziet langs de Stationsweg in een kwalitatieve verbetering van de straatwand en het verminderen van een uitrit op de doorgaande Stationsweg. De huidige ontsluiting vlak naast de kruising met de Oude Keizersweg verdwijnt en voor het weggestopte gebouw met een hekwerk komt een mooie gevelwand terug met een kleinschalige uitstraling zonder lelijke hekwerken. Bij de uitwerking van de ruimte om de woningen zal veel aandacht worden besteed aan het behoud van een groene uitstraling richting de Stationsweg.



Groen langs Stationsweg. Bron: Team2.

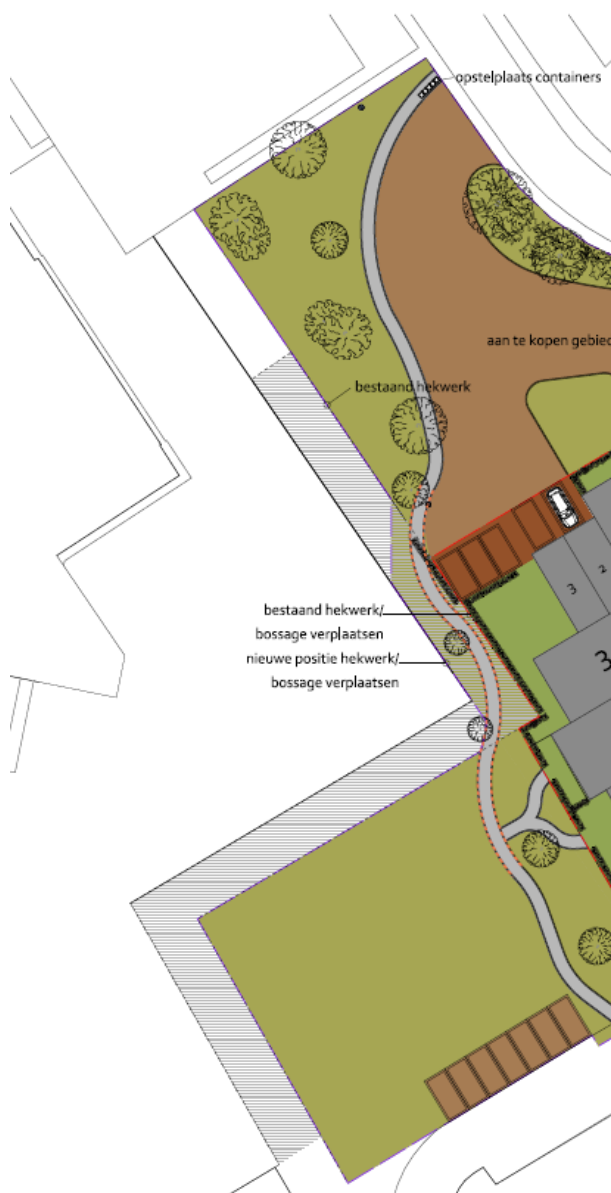


Gevelwand langs Stationsweg. Bron: Schetsontwerp Team2.

2.3.4 Groenstructuur

De planontwikkeling is gesitueerd in een aanwezige groenstructuur. Met behoud van deze groenstructuur kan het afscheidingshek om het zwembad ongeveer vijf meter naar de binnenkant van het zwembad worden verplaatst, terwijl aan de zuidkant van het hek een ronding kan worden aangebracht. De bomen die nu aan de binnenzijde van het hek staan, kunnen als solitair blijven. Het voetpad loopt dan door de haag van het zwembad. Hierdoor wordt de beeldkwaliteit van het bouwproject aan de westelijke zijde sterk verbeterd. Dit is ook besproken met de huidige gebruiker van het zwembad.

Daarbij komt dat in het bestemmingsplan garanties worden opgenomen om het huidige grasveld met boomranden ten zuiden van de parkeerplaats van het zwembad, te behouden. Deze gronden hebben nu nog een maatschappelijke 'restbestemming'. Deze maatschappelijke restbestemming wordt in het onderhavige bestemmingsplan vervangen door een groenbestemming.



Groene aansluiting op het zwembadterrein, Stationsweg en Heikamp.

Het project voorziet in woningbouw waarbij de ruimte rond de woningen nagenoeg komt te grenzen aan deze karakteristieke randbepplanting. Bij de uitwerking van de (openbare) ruimte zal daar zorgvuldig op worden ingespeeld door het groen zelf zoveel mogelijk te sparen en daar waar het vanwege de leefbaarheid zal worden aangepast, te compenseren waar mogelijk.

2.3.5 Parkeerplaatsen

Hiervoor is al gemeld dat ten behoeve van het project 25 parkeerplaatsen zijn voorzien, in de vorm van garages, opritten en losse parkeerplaatsen (zie het inrichtingsplan in paragraaf 5). Daarmee wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid voldaan.

2.3.6 Minder belasting voor de omgeving

Door de alzijdige oriëntatie is er langs alle zijden sprake van mooie voorgevels en ontstaan er nergens achterkanten. Dat is niet alleen voor het aanzicht van belang maar ook voor de sociale veiligheid van de aangrenzende omgeving. De opzet van het hofje maakt het bovendien mogelijk het verkeer van en naar de woningen te spreiden over de Heikamp en de Oude Keizersweg. De ontwikkeling is al niet grootschalig, maar het verkeer wordt ook nog verdeeld over 2 ontsluitingswegen, waardoor de gevolgen voor de omgeving zeer beperkt zijn. Vergeleken met de mogelijkheden van de maatschappelijke bestemming voor deze locatie in het geldende bestemmingsplan, zullen de gevolgen voor de omgeving alleen maar verbeteren.

2.3.7 Beeldkwaliteit

Het project voorziet in een aanzienlijke verbetering van de beeldkwaliteit langs de Stationsweg en ook langs de openbare ruimte en Heikamp en Oude Keizersweg. Het huidige gebouw van het voormalige jongerencentrum is gedateerd, maar met name het bijbehorende erf met de omheining hebben weinig beeldkwaliteit (zie de foto in paragraaf 4). Daarvoor in de plaats komen moderne en alzijdig georiënteerde woningen. Met voorkanten naar de aangrenzende wegen en terreinen en zonder storende hekwerken en verwaarloosde achterkanten.

De gemeente heeft in het voortraject positief geoordeeld over de beoogde beeldkwaliteit van de voorgelegde schetsontwerpen.



Impressie Team 2 Studio voor de Bouwkunst.

2.3.8 Duurzaamheid

Initiatiefnemers hechten zeer aan duurzaamheid en hebben de ambitie om hun woningen energieneutraal te bouwen. Toekomstbestendige woningen, gasloos en een "nul op de meter", met milieuvriendelijke isolatie en energie, moeten een nieuwe standaard neerzetten voor duurzame seniorenwoningen, en zo een voorbeeldfunctie hebben voor Oldebroek en daar buiten. Daartoe is binnen de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van een alzijdige oriëntatie, zoveel mogelijk zongericht ontworpen zodat de mogelijkheden voor zonnepanelen op het dak zijn geoptimaliseerd. Wat betreft energieprestatie

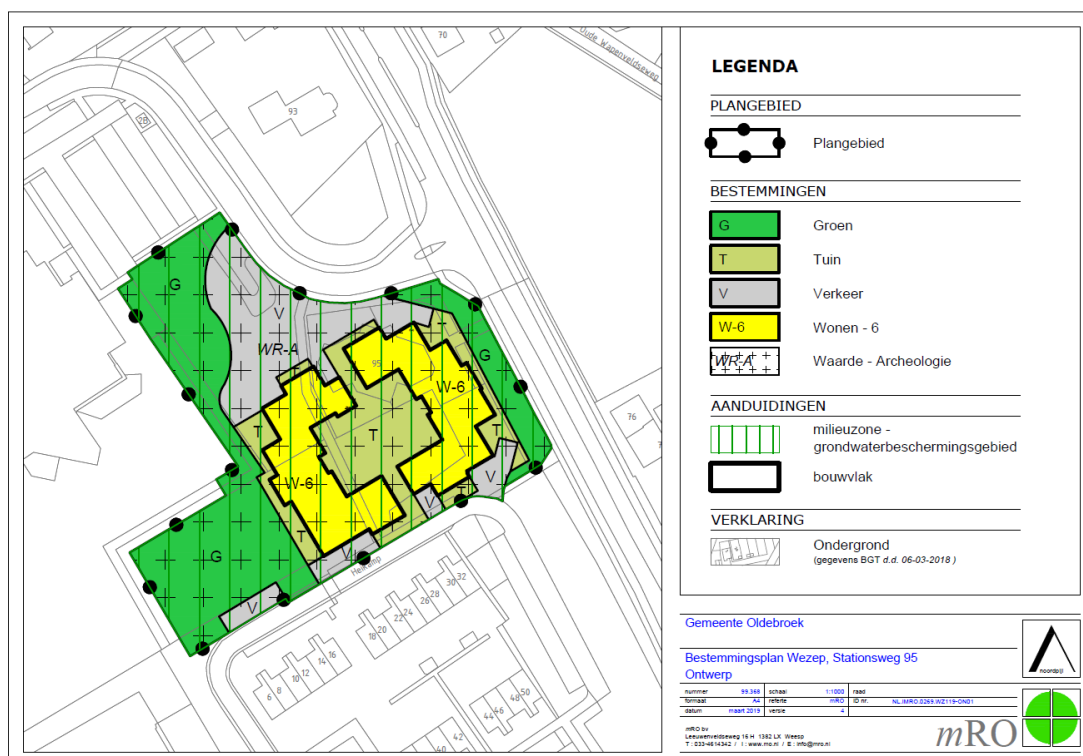
wordt in ieder geval voldaan aan het Bouwbesluit maar zijn initiatiefnemers bezig met een uitwerking om hier beter te presteren, door toepassing van moderne isolatiematerialen en in een gasloze woning "nul op de meter" te bewerkstelligen.

2.3.9 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat voor elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat er een behoefte is aan die ontwikkeling en dat gekozen is voor een binnenstedelijke oplossing boven een locatie in het buitengebied. Het onderhavige project voorziet in een nieuwe invulling van een bestaande stedelijke functie. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie al grotendeels een maatschappelijke bestemming met 2 ruime bestemmingsvlakken en een bestemming voor stedelijk groen, waarbinnen reeds aanzienlijke stedelijke bebouwing (en gebruik) is toegestaan. Het onderhavige project voorziet in de vervanging van deze bestaande stedelijke functie door 10 nieuwe woningen. Volgens vaste jurisprudentie wordt woningbouw van minder dan 12 woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening². De laddertoets is niet van toepassing.

2.4 Vertaling in het bestemmingsplan

De beoogde realisering van 10 seniorenwoningen heeft in het onderhavige bestemmingsplan de volgende vertaling gekregen.



De verbeelding van het bestemmingsplan.

² ABRvS 28 juli 2017: ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de bijzondere vormgeving van het 'hofje' vastgelegd door de woonbestemming op de gebouwen te leggen en de binnentuin op te nemen in een tuinbestemming. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak van de woonbestemming toegestaan en de bijgebouwen ook daar buiten. Aan de voorzijde van de woningen is een smalle strook met de bestemming 'Tuin' die grotendeels aansluit op het openbaar groen aan de voorzijde. Aangezien in groen niet mag worden geparkeerd zijn ontsluitingen en parkeren in de verkeersbestemming opgenomen. Zie hieronder ook de figuur met het schetsontwerp waarin hoofd- en bijgebouwen, binnentuin, ontsluiting en parkeren en groene voorzijde zijn aangegeven.



Figuur: Schetsontwerp van Team2.

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het roer om

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

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten

aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

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

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

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en over-programmering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is

opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

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

Bij de planvorming zijn geen nationale ruimtelijke belangen betrokken.

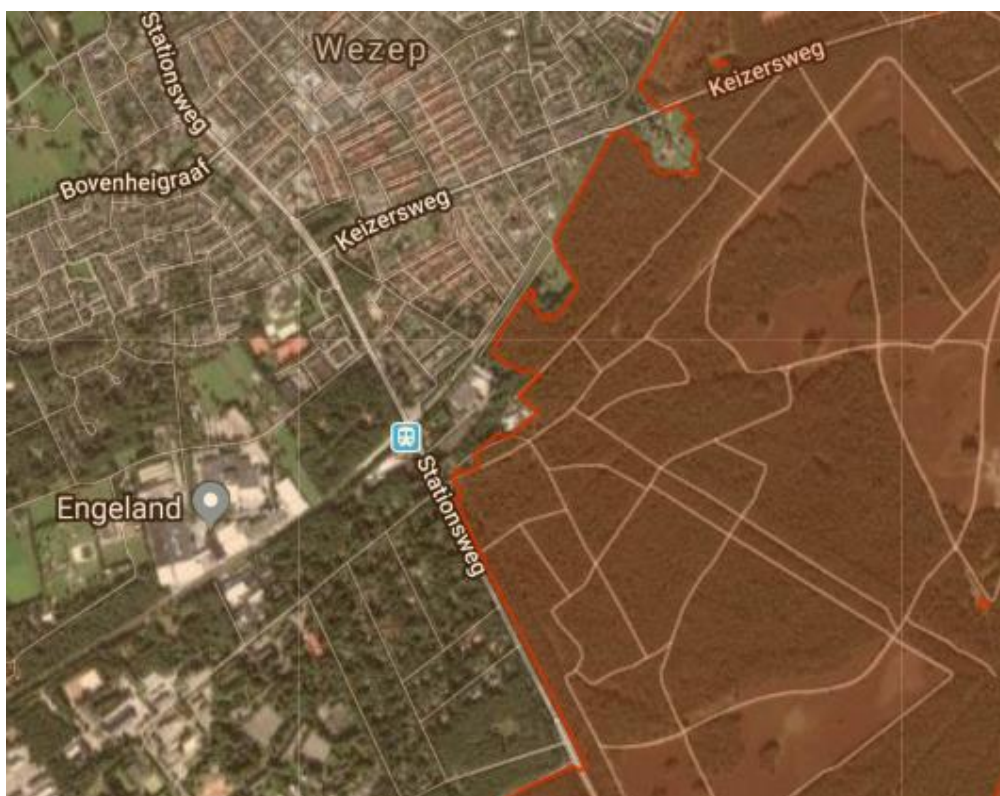
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (SER ladder)

In verband met bestemmingsplanwijzigingen/uitgebreide omgevingsvergunning is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd en op 1 juli 2017 gewijzigd (art 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. De behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet in de laddertoets worden gemotiveerd. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

3.1.4 Natura 2000

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

Het plangebied ligt op circa een halve kilometer van het Natura 2000-gebied 'De Veluwe', dat op 11 juni 2014 definitief is aangewezen als Natura 2000-gebied.



Situering Natura 2000 De Veluwe (donker gekleurd).

3.1.5 Waterbeleid

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

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

3.1.6 Overig wettelijk kader van het Rijksbeleid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.1.7 Conclusie rijksbeleid

Met het onderhavige bestemmingplan zijn geen rijksbelangen gemoeid.

De beoogde bouw van 10 seniorenwoningen ter vervanging van een voormalig jongeren ontmoetingscentrum is geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (zie hierover paragraaf 2.3.9). Het plangebied ligt op circa een halve kilometer van het Natura 2000-gebied 'De Veluwe', dat op 11 juni 2014 definitief is aangewezen als Natura 2000-gebied (zie hierover paragraaf 4.8).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland (geconsolideerde versie januari 2018) kiest de provincie er voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze opgaven zijn:

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

1. Duurzame economische structuurversterking

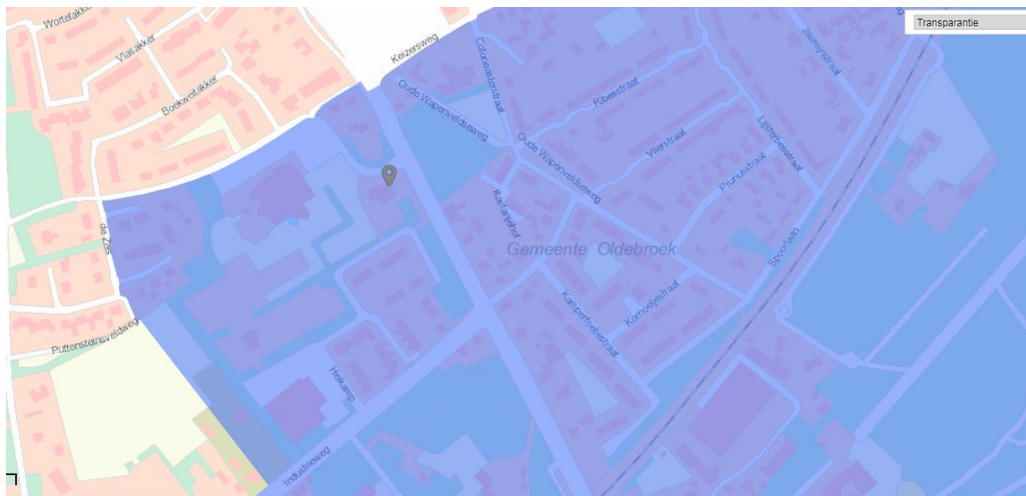
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied is een bestaande bebouwde locatie in de kern Wezep. Het plangebied is volgens de Omgevingsvisie gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. Dat betekent dat de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing is, en er beschermende regels vanwege het intrekgebied van regenwater gelden. Zo kan hier bijvoorbeeld geen koude-warmteopslag worden toegepast.



Schermafdruck: Grondwaterbeschermingsgebied volgens de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Daarnaast worden in de Omgevingsverordening milieuhygiënische beperkingen en regels gesteld. Voor een activiteit geldt een meldingsplicht.

Verder is in de Omgevingsverordening de status vastgelegd van de kwantitatieve woningbouwopgave.

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied en de beoogde bouw van 10 seniorenwoningen levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Oldebroek.

Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciale beleid volgens de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2030

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

In ruimtelijke opzicht gaat inbreiding voor uitbreiding en zijn de provinciale zoekzones inmiddels niet meer aan de orde. Daarbij moet wel overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking worden gewerkt.

3.3.2 Structuurvisie 2000-2030

Op 18 februari 2003 heeft de raad van de gemeente Oldebroek de Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek vastgesteld. In de structuurvisie zijn de lijnen naar de toekomst uitgezet. In de visie wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. Aangegeven wordt hoe wordt omgegaan met zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw. De structuurvisie zal het uitgangspunt zijn voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke maatregelen die genomen gaan worden.

Inbreiding voor uitbreiding

In het algemeen is het beleid er op gericht om de woonvoorzieningen en dienstencentra te concentreren in de groeikernen Wezep en Oldebroek. Gelet op het waardevolle en vaak heel open landschap zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van de kernen beperkt. In navolging van het provinciale beleid is de gemeente dan ook actief bezig met inbreiding.

Inbreiding is mogelijk op nog onbebouwde plekken binnen de bestaande kernen of op locaties die hun huidige functie verliezen en waarvoor een andere invulling moet worden gezocht. Hoofddlijn van het beleid is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Woningbehoefte:

De teksten over woningbehoefte in de structuurvisie zijn inmiddels niet meer actueel. Zie over dit onderwerp het woningmarktonderzoek van 2017 in paragraaf 3.3.4..

Woningtypen:

Er blijkt veel behoefte te zijn aan woningen voor senioren, voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor specifieke doelgroepen, zoals gehandicapten. Inbreidingslocaties zijn door hun ligging vaak zeer geschikt voor deze doelgroepen.

Relatie met het plangebied:

In Oldebroek (en ook daarbuiten) is veel behoefte aan woningen voor senioren in de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De Wezeper Veste voorziet in deze behoefte en wordt bovendien gebouwd op een inbreidingslocatie, waar voor het bestaande gebouw geen duurzame invulling kon worden gevonden. Het gaat om seniorenwoningen op een bestaande stedelijke locatie in de nabijheid van het zwembad, winkels en andere voorzieningen die voor senioren van belang zijn.

3.3.3 Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020

De Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020 is op 7 juli 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de woonvisie worden inwoners van de gemeente uitgedaagd om actief te participeren in consument gerichte projectontwikkeling en collectief particulier opdrachtgeverschap.

De gemeente draagt in de Visie een nieuwe filosofie uit:

- verschuiving van eigenaarschap van taken en aandachtsvelden van gemeenten naar groepen van burgers/burgerorganisaties;
- grote mate van eigen en gezamenlijke regie en inzet van inwoners;
- aansluiten bij de agenda en de initiatieven van inwoners (productiekracht).

Doelstelling is onder meer een divers en kwalitatief woonaanbod, waaronder woningen voor senioren, levensloopbestendig en nabij voorzieningen. Daarbij is speciale aandacht nodig voor ouderen, zoals bijvoorbeeld de juiste woonvormen.

Voor woningbouw is het doel om vraaggericht te bouwen, binnen de regionale en provinciale kaders. Hoe meer een project inspeelt op de lokale behoefte en vraag hoe eerder het moet worden opgepakt.

Minder grootschalige uitbreiding, meer inzetten op inbreiding, kleinschalig, energieneutraal, meer organische stedenbouw met ruimte voor eigen initiatieven.

Doorstroming binnen de woningmarkt bevorderen en ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

Verder spreekt de gemeente in de Visie de ambitie uit om "al het vastgoed duurzaam" te krijgen, voortbouwend op de Regionale routekaart. Daartoe gaat de gemeente prestatie-afspraken maken met de woningcorporaties op basis van actueel woningmarktonderzoek. Marktpartijen worden uitgedaagd om met creatieve en innovatieve bijdragen te komen voor energie neutrale nieuwbouw.

Voor Oldebroek ligt het accent onder meer op kleinschalige koop in een mix van prijsklassen in nauwe samenspraak met consumenten, bij voorkeur in collectief particulier opdrachtgeverschap.

Relatie plangebied:

De Wezeper Veste is geheel in de lijn van de nieuwe filosofie die uit de Woonvisie spreekt. Het gaat om collectief particulier opdrachtgeverschap, een groep senioren, die zelf het initiatief nemen om voor de eigen huisvesting op maat te zorgen. Op eigen initiatief, kleinschalig, op een vrijkomende inbreidingslocatie, en gebouwd voor de vraag van de afnemers. Duurzaam want gasloos en ingezet op energieneutraal.

3.3.4 Woningmarktonderzoek:

In 2017 heeft de gemeente Oldebroek, conform de Woonvisie, samen met de woningcorporaties DeltaWonen en Omnia Wonen een woningmarktonderzoek 2017 gedaan³.

De uitkomsten daarvan luiden voor zover relevant:

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De bevolking van Oldebroek groeit in de periode 2017 – 2030 volgens de provinciale prognoses met 1.150 personen in 785 huishoudens. Deze groei doet zich niet gelijkmatig voor; het aandeel gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd tot 65 jaar neemt af, terwijl het aandeel kleine huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar, en vooral in de leeftijd van 75 jaar en ouder aanzienlijk toeneemt. Ook in absolute zin neemt het aantal kleine huishoudens in de leeftijd tot 65 jaar en het aantal gezinnen af. Dat betekent niet dat veel oudere huishoudens instromen; het betekent dat er in de gemeente meer huishoudens ouder worden dan er jonge huishoudens bijkomen.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

- Om in de woningbehoefte van de groeiende bevolking van Oldebroek te voorzien, moeten volgens de provinciale prognose in de periode tot 2030 bijna 800 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, waarvan

³ Woningmarktonderzoek 2017, Companen, 14 november 2017.

80%, een kleine 650 woningen, in de eerste tien jaar. Daarna vlakt de huishoudensgroei in de gemeente af en moeten in de periode 2025 – 2030 nog zo'n 150 woningen worden toegevoegd.

- Driekwart van de additionele woningvraag, zo'n 600 woningen in de periode tot 2030, richt zich op de koopsector, een kwart (een kleine 200 woningen) betreft vraag naar huurwoningen .
- In de koopsector ligt het accent van de vraag op middeldure en dure vrijstaande woningen, middeldure tweekappers en goedkope en middeldure rijwoningen. Er wordt nauwelijks extra vraag voorzien naar koopappartementen.
- De kwalitatieve samenstelling van de aanvullende woningvraag in de komende periode wordt in belangrijke mate ingegeven door het feit dat veel ouderen ervoor kiezen zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. De animo om preventief te verhuizen naar een geschikte woning is beperkt en het voornemen om te verhuizen wordt vaak zo lang mogelijk uitgesteld. Dat betekent dat woningen niet vrij komen voor andere groepen op de woningmarkt, en voor het voorzien in de vraag van deze groepen vergelijkbare woningen moeten worden toegevoegd.
- Gezien de ouder wordende bevolking en de afvlakkende bevolkingsgroei is het van groot belang dat woningen worden toegevoegd die geschikt zijn voor mensen met een functiebeperking; levensloopgeschikte woningen.
- Om de toekomstwaarde van de woningvoorraad te vergroten, zou er flexibel gebouwd kunnen worden. Dat wil zeggen dat eengezinswoningen eenvoudig gesplitst kunnen worden in beneden- en bovenwoning.

Bouwen voor de vraag of bouwen voor de doorstroming.

De aanvullende woningbehoefte bestaat in kwalitatieve zin voor een belangrijk deel uit woningen waarvan er al veel aanwezig zijn in Oldebroek. Dit hangt deels samen met de wens en toenemende mogelijkheden van veel ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Zij maken de 'reguliere' woningen niet vrij, waardoor voor nieuwe huishoudens die zich aandienen op de woningmarkt dezelfde woningen moeten worden toegevoegd. Corporaties ervaren ook dat grote eengezinswoningen bewoond worden door kleine huishoudens. Ouderen zijn doorgaans zeer terughoudend om de stap naar een kleinere, meer geschikte woning te zetten als de gezondheid dat nog niet noodzakelijk maakt. Als meer ouderen 'verleid' kunnen worden om die stap toch te zetten, kan meer worden ingezet op het toevoegen van woningen gericht op een ouder wordende samenleving en kunnen jongere huishoudens doorstromen naar vrijkomende woningen. Er wordt op veel plaatsen geëxperimenteerd met initiatieven om ouderen te helpen de stap naar een meer geschikte woning te zetten (huurgewenning, begeleiding door een verhuiscoach, verhuisvergoeding, etc.). Het verdient aanbeveling in te zetten op het helpen van oudere huishoudens die daar voor open staan te helpen de stap naar een meer geschikte woning te zetten. Daarnaast zal de trend dat ouderen lang in hun eigen woning blijven wonen zich verder voorzetten, met het ouder worden van de babyboomgeneratie die vaak de financiële middelen heeft om de eigen woning aan te passen en het gewend is zelf de regie te nemen.

Relatie met het plangebied:

De Wezeper Veste voorziet in de actuele vraag van een groep senioren die zelf hun rijen- en hoekwoningen bouwen. Het is een kleinschalige project met

10 seniorenwoningen. Alle toekomstige bewoners laten een huis achter zodat er doorstroming kan plaatsvinden van andere groepen op de woningmarkt.

3.3.5 Routekaart klimaatneutraal Oldebroek

In 2016 heeft de gemeenteraad een Routekaart klimaatneutraal Oldebroek vastgesteld. Daarin is onder meer de ambitie 'al het vastgoed duurzaam' opgenomen en is de 'ruimtelijke inpassing van duurzame energie' uitgewerkt, met o.m. uitgangspunten voor het gemeentelijke beleid. Met de Wezeper Veste wordt daar op ingespeeld door gasloos te bouwen en in te zetten op klimaatneutraal bouwen.

3.3.6 Bestuursovereenkomst 2018-2022

De bestuursovereenkomst is aangegaan door de fracties van de ChristenUnie, Algemeen Belang Oldebroek en Staatkundig Gereformeerde Partij. In de overeenkomst staat het volgende over wonen: 'Bij nieuwbouw willen we inspelen op levensbestendige woonvormen waar lokaal behoefte aan is. Waar mogelijk nemen we drempels in beleid weg, waardoor nieuwe woonvormen (bijvoorbeeld generatiewoningen) mogelijk worden. We bieden startersleningen en duurzaamheidsleningen aan.' Over duurzaamheid staat in het akkoord onder meer: 'Wij willen een duurzame samenleving voor de inwoners. Daarvoor zijn een routekaart en het uitvoeringsprogramma Klimaat Neutraal Oldebroek 2050 opgesteld. Daaraan geven we verder uitvoering. Dit betekent onder meer energie besparen, duurzame energie opwekken en geen fossiele brandstoffen meer gebruiken in de gemeente.'

Relatie met het plangebied:

De Wezeper Veste voorziet in een lokale woningbehoefte en zet in op gasloos en energieneutraal bouwen.

3.3.7 Waterplan Oldebroek 2009-2015

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

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

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

In het eerste waterplan is uitgebreid stil gestaan bij visievorming. De visie en de ambities van het tweede waterplan blijven grotendeels gelijk aan die van het eerste waterplan. De ambities zijn voor een deel bijgesteld als gevolg van trends en ontwikkelingen in beleid en regelgeving. Daarnaast heeft de

projectgroep nog enkele aanvullingen gedaan om geconstateerde hiaten op te vullen. Gemeente Oldebroek streeft naar een gezond en duurzaam watersysteem, waarin water bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige leefomgeving.

Zie voor de waterparagraaf in 4.7 van deze toelichting.

3.3.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Conform het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de Toekomstvisie, de Structuurvisie en de Woonvisie is de Wezeper Veste een kleinschalig inwoners initiatief, met collectief particulier opdrachtgeverschap, op een inbreidingslocatie nabij de voorzieningen in de kern Wezep. De woningen dragen bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Oldebroek en zorgen voor doorstroming op de woningmarkt, zoals ook in het Woningmarktonderzoek beschreven.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te geven in de relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten. In de paragrafen hierna zal daar op in worden gegaan.

4.2 Bodem

4.2.1 Wettelijk kader

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

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

4.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of er bezwaren bestaan tegen de voorgenomen woningbouw is door adviesbureau Van der Poel B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

Resultaten en conclusie bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond een minerale olie overschrijdingen van de wettelijke achtergrondwaarden zijn aangetoond. Deze overschrijdingen zijn dermate gering dat er geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid of het milieu zijn te verwachten. De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding voor nader onderzoek. De bodem is geschikt om voor de woonfunctie te gebruiken.

⁴Van der Poel B.V. 'Verkennd bodemonderzoek, Stationsweg 95 te Wezep, rapportnr. 180151, 12 maart 2018.

4.2.3 Conclusie

De bodem is geschikt om voor de woonfunctie te gebruiken. Er is geen nader onderzoek nodig. Toepassing van eventueel bij de bouw vrijkomende grond op locatie is verantwoord. Toepassing elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit. Het aspect bodem staat niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

4.3.1 Normstelling en beleid

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

4.3.2 Relatie met het plangebied

Deze nieuwe woonfunctie is voorzien in de geluidszone van de Stationsweg en de Oude Keizersweg. In dat geval is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen noodzakelijk.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is om die reden een akoestisch onderzoek (inclusief verkeerstelling op de Oude Keizersweg) uitgevoerd door het akoestisch bureau Alcedo⁵. Het integrale geluidonderzoek is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hierna weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de Stationsweg meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar dat de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Overwogen is of 'stil asfalt' kan worden toegepast om de geluidssituatie ter plaatse van de nieuwe woningen te verbeteren. Maar de toepassing van 'stil asfalt' is binnen 25 meter van een kruising niet doeltreffend. Ter plaatse van de nieuwe woningen zou 'stil asfalt' niet voor voldoende geluidreductie zorgen.

Ook is de toepassing van een geluidscherm langs de Stationsweg overwogen. Maar een geluidscherm is ter plaatse pas effectief bij een hoogte van 5 meter, en dat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel op deze locatie. Stedenbouwkundig (leefbaarheid, beeldkwaliteit en veiligheid) weegt de groene uitstraling en het behoud van de bestaande bomen zwaar. Verder zijn de woningen al op enige afstand van de Stationsweg gesitueerd. Voor meer afstand tot de Stationsweg is ter plaatse geen ruimte en bovendien is dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk.

Wanneer bron- of overdrachtsmaatregelen niet voldoende zijn kan het bevoegde gezag een hogere geluidwaarde verlenen voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daartoe is de situatie getoetst

⁵ Geluidonderzoek wegverkeerslawai, Alcedo, 10 april 2018.

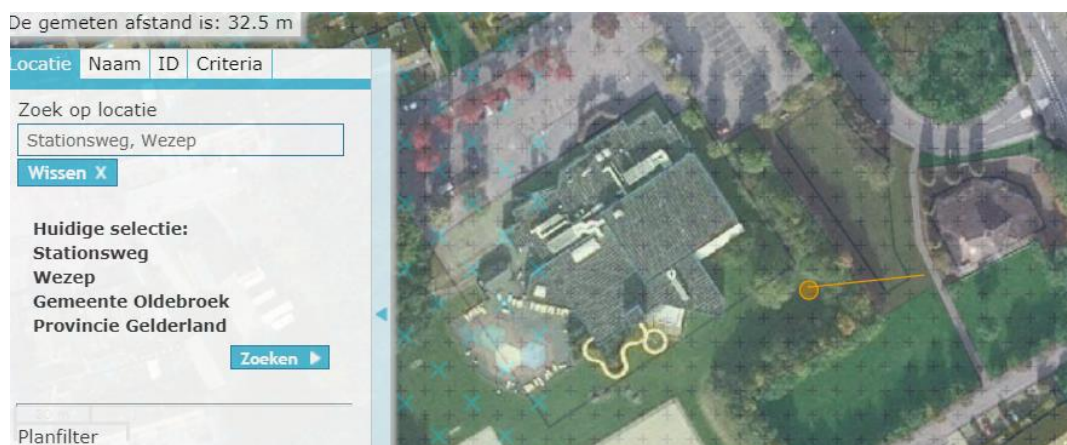
aan het gemeentelijke geluidbeleid. Volgens dat beleid is een gezondheidseffectscreening (GES) uitgevoerd en blijkt uit de GES-score dat ter plaatse een voldoende woonklimaat kan worden gerealiseerd. Verder beschikken de verschillende appartementen waar de voorkeurswaarde wordt overschreden, over voldoende geluidsluwe gevels, aan de geluidsluwe zijde gesitueerde verblijfsruimte(n) en geluidsluwe buitenruimte, om hogere grenswaarden te kunnen verlenen krachtens het gemeentelijke geluidbeleid.

Daarom wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken hogere grenswaarden vast te stellen conform het geluidrapport⁶.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen dient de aanvrager aan te tonen dat het binnenniveau in de woningen ten gevolge van het wegverkeerslawaai voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Aan de zijde van de Keizersweg en de Oude Keizersweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, en zijn geen maatregelen nodig.

Voor het geluid van het zwembad is geen onderzoek nodig. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tussen nieuwe woningen en een binnenzwembad, vanwege geluid een afstand te worden aangehouden van tenminste 30 meter. Het projectgebied is op iets meer dan 30 meter van het binnenzwembad gesitueerd en voldoet dus aan de richtafstanden (zie de situatietekening hierna met daarop de afstand tot het binnenzwembad). Voor buitenbaden is een richtafstand opgenomen van 50 meter. Het zwembad heeft ook een buitenbad, maar dat is beperkt in omvang en de buitenbaden zelf liggen aan de oostzijde van het zwembadterrein achter het gebouw op meer dan 50 meter afstand van het plangebied. Een deel van de ligweide is wel op circa 30 meter van het plangebied gesitueerd, maar dat is een beperkt deel op flinke afstand van de baden. Dit gedeelte zal alleen op zeer drukke dagen in gebruik zijn, zodat eventuele hinder daarvan zeer beperkt is. Al met al is woningbouw op deze afstand van een gedeelte van de ligweide van het zwembad aanvaardbaar.



Afstand tot gedeelte ligweide op afstand van de buitenbaden circa 30 meter.

⁶ Geluidonderzoek wegverkeerslawaai, Alcedo, 10 april 2018.

4.3.3 Conclusie geluid

Het onderzoek geeft aan dat de toekomstige woningen gerealiseerd kunnen worden binnen zowel de Wet geluidhinder als binnen de regels van het gemeentelijke geluidbeleid.

Wel dienen er hogere grenswaarden vastgesteld te worden vanwege de Stationsweg. Op bladzijde 11 van het geluidsrapport staan deze in de tabel opgenomen.

Hierbij is van belang dat ook de voorwaarden van het beleid voor wat betreft de indeling van de woningen en de geluidluwe zijde. Dit staat net boven de tabel op bladzijde 11 beschreven.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn hogere grenswaarden aangevraagd conform het geluidsrapport⁷. Met deze hogere waarde en een binnenwaarde van 33 dB zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Normstelling en beleid

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

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

4.4.2 Relatie met het plangebied

Het projectgebied is in de nabijheid van het zwembad gesitueerd. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tussen nieuwe woningen en een binnenzwembad een afstand te worden aangehouden van tenminste 30 meter. Het projectgebied is op meer dan 30 meter van het binnenzwembad gesitueerd.

⁷ Geluidonderzoek wegverkeerslawai, Alcedo, 10 april 2018.

4.4.3 Conclusie bedrijven en milieuzonering

Het aspect geluid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Normstelling en beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

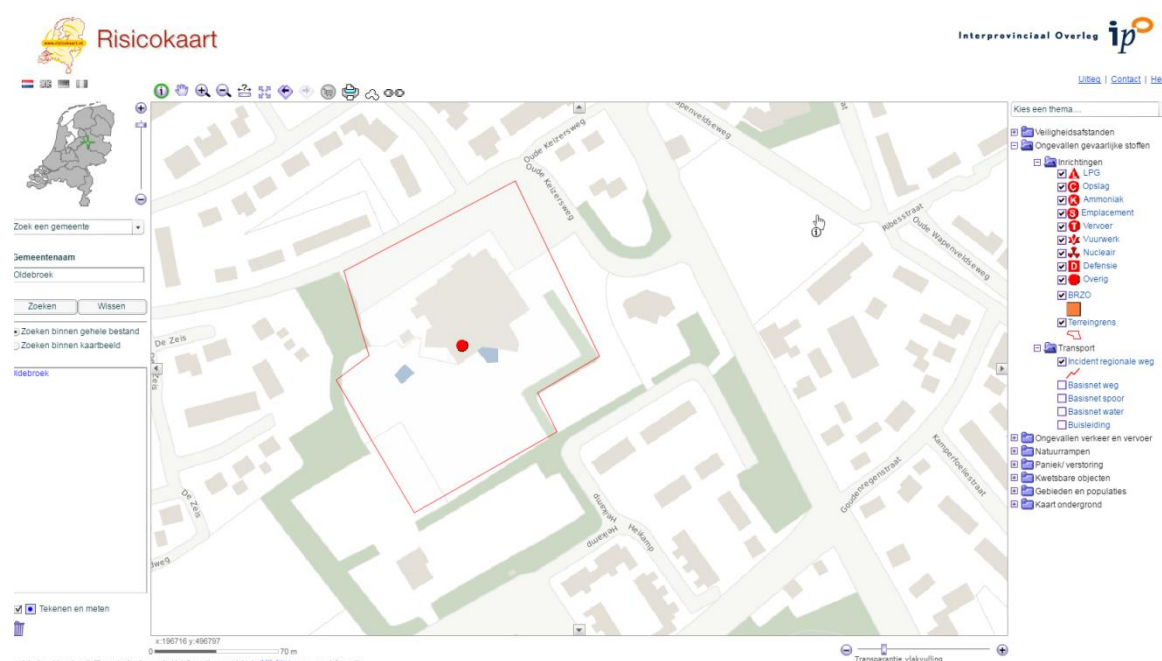
In een bestemmingsplan dient bepaald te worden of de beoogde nieuwe invulling van het gebied verantwoord is op het aspect externe veiligheid. Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de

toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.5.2 Relatie met het plangebied

Volgens de Risicokaart is zwembad De Veldkamp geen BEVI-inrichting en heeft het een actuele milieuvergunning waardoor het niet onder het Activiteitenbesluit valt. Volgens de Risicokaart is de plaatsgebonden risicoafstand nul meter en geldt er geen verplichting voor een risicoanalyse van het groepsrisico.

Voor het overige zijn er volgens de risicokaart geen relevante transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig die van belang zijn voor de externe veiligheid.



Zwembad De Veldkamp op de Risicokaart.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per jaar
stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

Tabel: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

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

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

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate ('Regeling NIBM') doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak bij één ontsluitingsweg.

Goede ruimtelijke ordening

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg.

4.6.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 10 nieuwe woningen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Bovendien worden de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) langs de Stationsweg niet overschreden. Dit blijkt uit de Atlas Leefomgeving.

Het besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing omdat de Stationsweg geen provinciale weg is met de bijbehorende verkeersdruk en uitstoot.

4.6.3 Conclusie luchtkwaliteit

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

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

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

4.7.2 Beleidskader

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

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal

- Waterplan Gelderland 2010-2015;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheersplan Veluwe 2010-2015⁸;
- Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- Waterplan Oldebroek 2009-2015.

⁸ Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige waterschap Veluwe. De deelgebieden lagen binnen het werkveld van dit waterschap

Waterplan Oldebroek 2009-2015

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. Het gemeentelijke beleid ten aanzien van riolering is nader uitgewerkt in het Afvalwaterketenplan.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 door het Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. De afgelopen jaren is veel bereikt, maar tegelijk staan er voor de komende jaren nieuwe uitdagingen. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap wil gaan varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern bij het waterschap, als spoorboekje, expliciet maken en vastleggen.

Afvalwaterketenplan 2015-2019

Het Afvalwaterketenplan (AWP) is één integraal plan voor de gemeenten Hattem, Heerde, Oldebroek en het waterschap Vallei en Veluwe (de kring H2OW). Het AWP is een integraal beleidsplan voor riolering en zuivering in de kring H2OW. Hiermee wordt beoogd het beleid op vier zorgplichten in het gebied op elkaar af te stemmen met als neveneffect winst op het gebied van kwetsbaarheid, kwaliteit en minder meerkosten (de opgaven uit het Bestuursakkoord Water 2011). In het AWP zijn beleidskaders opgenomen die zich richten op verschillende thema's. Beleidskaders zijn opgenomen voor een doelmatig rioolbeheer en omgang met regenwater, afvalwater en grondwater. Het beleid is geconcretiseerd in een aantal uitvoeringsaspecten. In principe wordt geen nieuwe drainage toegepast, tenzij aangetoond kan worden dat er geen negatief effect ontstaat op de waterhuishoudkundige situatie (waterneutraal). In plaats daarvan gaat de voorkeur uit naar ophoging van het maaiveld. Nieuwe wijken dienen 'wateraantrekkelijk' ingericht te worden, het water moet in de woonwijken worden vastgehouden en afstromend water wordt geïnfiltreerd in de bodem of, indien noodzakelijk, door middel van een filtervoorziening zoals een bodempassage, vertraagd geloosd op het oppervlaktewater.

Volgens de grondwatertrappenkaart van Stiboka heeft Wezep West grondwatertrap VII. Dit betekent dat het gebied droog is. De bodem in Wezep West bestaat uit kalkloze zandgronden met een goede doorlatendheid. De maaiveldhoogte is gelegen op 6,00 tot 9,00 meter + NAP.

4.7.3 Relatie met het plangebied

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. De digitale watertoets is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan zal in het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro worden voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe.

De Huidige situatie

Algemeen

In de huidige situatie is de locatie deels bebouwd en verhard. De bebouwing bestaat uit het voormalige jongerencentrum. Rond deze bebouwing is erfverharding aanwezig. In totaal is circa 1.130 m² bebouwing en verharding aanwezig.

Bodem en grondwater

Het plangebied valt onder het overgangsgebied tussen het Centraal Veluws Natuurgebied enerzijds, en anderzijds de zeekleigebieden/broeklanden van de voormalige Zuiderzee. De plaatsen Wezep en Hattemerbroek zijn ontstaan op de flanken van de stuwwal de Veluwe.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van zandgronden.

De regionale grondwaterstroming is overwegend noordoostelijk gericht, in de richting de IJssel en het Veluwemeer. Lokaal lijkt sprake te zijn van een globaal noordwestelijke grondwaterstroming, mogelijk onder invloed van het lokale ontwateringsstelsel.

Het grondwaterniveau is tijdens het bodemonderzoek ter plaatse vastgesteld op een diepte van 1,45 m-mv.

De bodemopbouw is als volgt:
0-3m: middelfijne zanden.

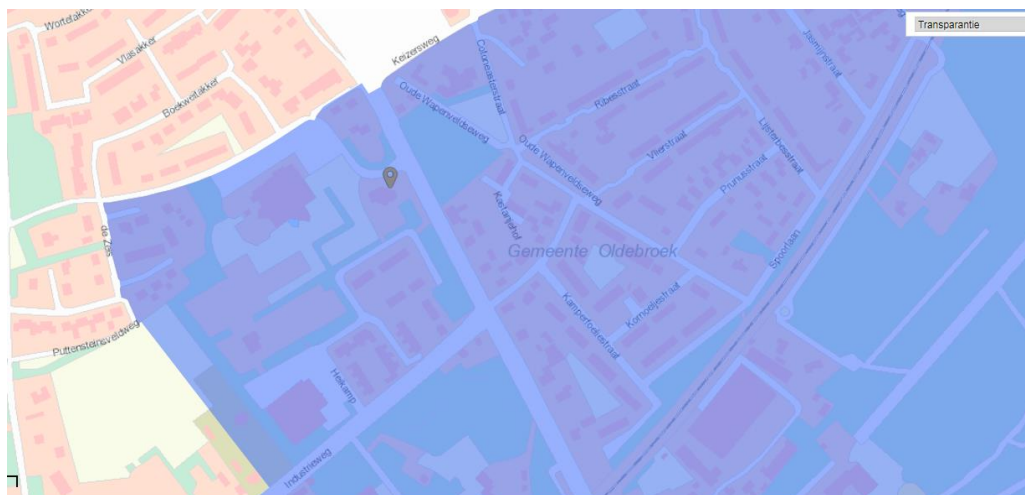
Grondwaterfluctuatietoneel

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

Grondwaterbescherming

Het plangebied is volgens de provinciale Omgevingsverordening gesitueerd in een waterwingebied. Op grond van de Omgevingsverordening Gelderland mag

een bestemmingsplan binnen het grondwaterbeschermingsgebied alleen nieuwe bestemmingen toelaten die hetzelfde of een lager risico hebben voor het grondwater dan de vigerende bestemming (het zogenaamde stand-still beginsel).



Schermafbeelding Provinciale Omgevingsvisie: Grondwaterbeschermingsgebied.

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

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

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

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire- of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging.

Toekomstige situatie

Algemeen

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen. In de navolgende tabel is de verhouding van verharde/onverharde oppervlaktes in de toekomstige situatie vergeleken met de bestaande situatie.

Functie	Bestaand (in m2)	Nieuw (in m2)	Saldo (in m2)
Bebouwing	400	1.540	+ 1.140
- <i>Maatschappelijke functie</i>	400	-	
- <i>Woningen (hoofdgebouw)</i>	-	1140	
- <i>bijgebouwen</i>	-	400	
Verharding	730	1.320	+ 590
- <i>ontsluitingsweg, paden en parkeerplaatsen</i>	730	1.120	
- <i>binnentuin bij woningen</i>	-	200	
		(30% van bestemming Tuin)	
Totaal verharding	1.130	2.860	+ 1.730

Tabel: Overzicht verharding (uitgesplitst in diverse functies) in zowel de bestaande situatie alsook na de beoogde woningbouwontwikkeling (nieuwe situatie) van de Wezeper Veste

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak met circa 1.730 m² toenemen.

Hemelwater

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

Gelet op de grondwaterstand en de bodemsamenstelling zijn er goede randvoorwaarden aanwezig voor de infiltratie van hemelwater.

Grondwaterbeschermingsgebied

Vanwege de situering in grondwaterbeschermingsgebied/intrekgebied zal het hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd en niet worden afgevoerd naar de zuivering. Verder moet extra aandacht besteed worden aan de waterkwaliteit om de kwaliteit van het toekomstige drinkwater te waarborgen. In dit geval vormt kleinschalige woningbouw geen groter risico dan de mogelijkheden binnen een brede maatschappelijke bestemming. Er worden dan ook voorzieningen getroffen om vervuiling te voorkomen, zoals een goede zandvang en bezinking.

De bodem ter plaatse kan niet gebruikt worden voor koude-warmte opslag.

Waterkwaliteit

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

4.7.4 Conclusie

De te realiseren nieuwbouw levert geen probleem op voor het aspect water.

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

4.8 Ecologie

4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Gebiedsbescherming

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

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

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

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur. Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd⁹. De afstand tot het Natura 2000-gebied 'De Veluwe' bedraagt circa een halve kilometer. Op deze afstand zijn er als gevolg van de onderhavige kleinschalige ontwikkeling ter vervanging van een bestaande stedelijke functie geen significante effecten op het Natura 2000 gebied te verwachten.

4.8.3 Soortenbescherming

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

⁹ Quickscan flora en fauna in het kader van de Nbw, Stationsweg 95 Wezep, EcoTierra, 7 februari 2018.

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

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd door het ecologisch adviesbureau EcoTierra¹⁰. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. Hierna is een samenvatting weergegeven van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen:

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied.

De versturende werkzaamheden en ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of aan te vangen voor de start van het broedseizoen.

Vleermuizen

Er zijn geen concrete verblijf- en/of voortplantingsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied, maar dergelijke plekken zijn op basis van het veldbezoek niet uit te sluiten.

Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden conform het vigerende vleermuizenprotocol. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied en er zullen door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie procedurele gevolgen vooralsnog niet zijn uit te sluiten.

- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden;
- Mogelijk dient er een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) aangevraagd te worden en/of dienen mitigerende maatregelen genomen te worden;
- De verwachting is dat, wanneer er jaarrond beschermde verblijfplaatsen aangetroffen worden, dit geen belemmering zal opleveren voor het nieuwe bestemmingsplan; over het algemeen zijn de te verwachten verblijfplaatsen goed te mitigeren en wordt in de meeste gevallen een ontheffing afgegeven;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

¹⁰ Quickscan flora en fauna in het kader van de Nbw, Stationsweg 95 Wezep, EcoTierra, 7 februari 2018.

Vervolgens is in 2018 een nader onderzoek naar vleermuizen, eekhoorn en steenmarter uitgevoerd door bureau EcoTierra¹¹. Ook deze rapportage is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn hierna weergegeven.

Vleermuizen:

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Er zullen door de beoogde ingrepen derhalve geen vaste verblijfplaatsen verloren gaan. Tevens zal er geen aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden indien de groenstructuren zoveel mogelijk behouden blijven.

Eekhoorn:

Er zijn geen exemplaren van de eekhoorn waargenomen.

Steenmarter:

Er zijn geen exemplaren of sporen van de steenmarter waargenomen.

Op basis van de nadere onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen procedurele gevolgen zijn aangaande het project.

Voor de onderzochte soorten wordt een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht omdat er geen overtreding van de verbodsbepalingen wordt verwacht.

De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.8.4 Conclusie ecologie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleidskader

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

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

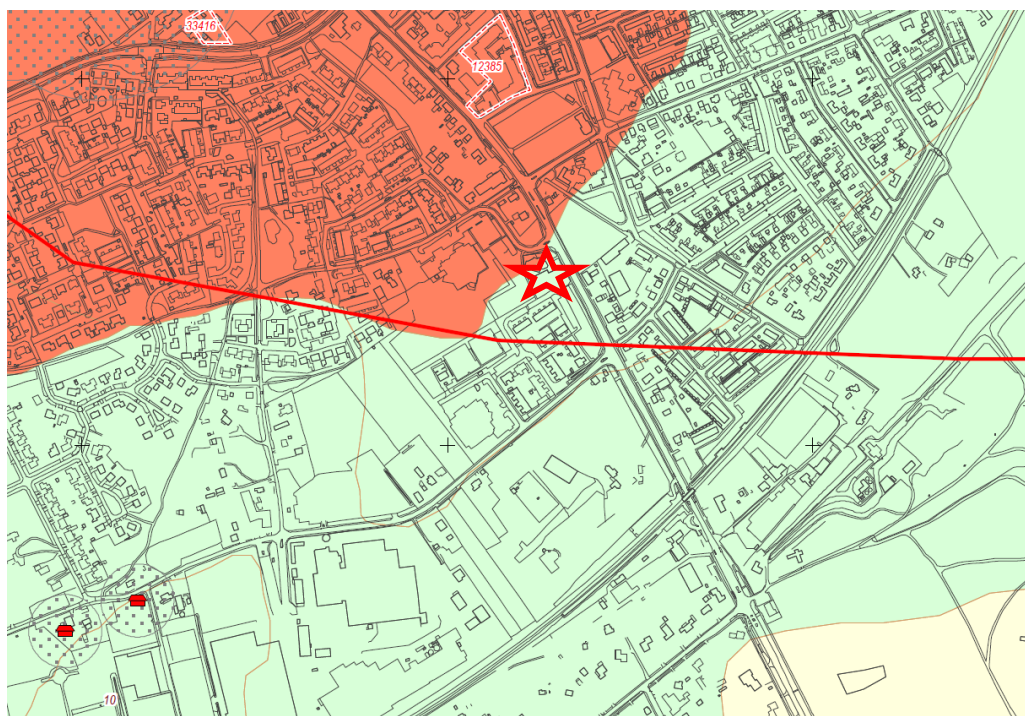
- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

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

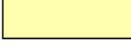
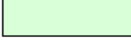
¹¹ Nader onderzoek naar vleermuizen, eekhoorn en steenmarter, EcoTierra, 18 oktober 2018.

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

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



archeologische verwachtingszones

-  hoge archeologische verwachting
-  hoge archeologische verwachting met conserverend dek
-  middelmatige archeologische verwachting
-  middelmatige archeologische verwachting met conserverend dek
-  lage archeologische verwachting
-  lage archeologische verwachting met conserverend dek

Figuur: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart in relatie tot het plangebied (rode ster).



Figuur: locatie ingezoomd.

Hieronder een kaart uit 1806. Hierop is te zien dat het plangebied ontgonnen (bouwland) is en aan de rand van de heide ligt. Het noordelijke stukje (grasland) ligt in 1806 in een houtwal. In principe niet zo bevorderlijk voor archeologische waarden.



Figuur: Uitsnede kaart 1806.

Onderstaande afbeelding toont het reliëf van het gebied. Rood is hoog en via geel naar blauw wordt het maaiveld lager. Het plangebied ligt feitelijk tussen twee hoger gelegen gebieden in.



Figuur: Hoogteligging locatie.

Het noordelijke deel ligt in een oorspronkelijke houtwal. Het plangebied ligt tamelijk laag ten opzichte van de directe omgeving en dat biedt daarom minder perspectief op het vinden van archeologische waarden. Het veronderstelde cultuurdek (RAAP 2010) zal hier aan de rand met de heide niet zo dik aanwezig zijn.

4.9.3 Conclusie archeologie

Het aspect archeologie staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Cultuurhistorie

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

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

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden

meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

De Stationsstraat is van oudsher één van de belangrijke wegen in het dorp. De eerste bebouwing van Wezep ontstond langs de Zuiderzeestraatweg, de Stationsweg en langs een aantal oude veldwegen. Pas in de jaren '50 werd begonnen met planmatige woningbouw. Wezep dankte zijn groei vooral aan de aanwezige militaire activiteiten. Het eerste buurtje dat werd gebouwd lag achter de Stationsweg aan de spoorlijn, vlakbij de Prinses Margrietkazerne. Tot de jaren '70 werd Wezep vooral in oostelijke richting uitgebreid. In de jaren '80 werd in Wezepwest gebouwd en sinds de jaren '90 vindt de meeste nieuwbouw plaats aan de andere kant van de Zuiderzeestraatweg in Wezep-noord.

Oorspronkelijk lagen de winkels en voorzieningen dan ook aan de Zuiderzeestraatweg en de Stationsweg. Door de groei van Wezep kwamen deze voorzieningen echter steeds minder centraal te liggen. Langs dit gedeelte van de Stationsweg zijn later het zwembad De Veldkamp en het voormalige jongerencentrum gebouwd.

De beoogde sloop van het voormalige jongerencentrum en vervanging door de Wezeper Veste met een groen front en mooi gevelbeeld naar de Stationsweg, sluit aan op het historische belang van de Stationsweg. Deze historische structuurdrager wordt niet aangetast. Een nadere bescherming in het bestemmingsplan wordt dan ook niet nodig geacht. Ook zijn er binnen het plangebied geen gebouwen aanwezig met een monumentale status of cultuurhistorische waarde.

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

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Algemeen

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

a. uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitMER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de

criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk;

b. in het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wnb voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten, en

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

4.11.2 Toets plan MER-plicht

Dit bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor 10 seniorenwoningen. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie "D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha. of meer, 2000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Veluwe) bedraagt circa 1.530 meter. Op basis van de aard van de activiteit (wonen) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied wordt uitgesloten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Wet natuurbescherming voor het plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht.

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

4.11.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing moet worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

4.11.4 Conclusie

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

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt een zogeheten merbeoordelingsplicht, indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen. Het realiseren van een woongebouw met twee wooneenheden blijft

ver onder voornoemde drempelwaarden, zodat een mer-beoordeling niet verplicht is. Echter, ook onder deze drempelwaarden kan een mer-beoordeling gelden, als het plan nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit is naar verwachting niet het geval. Gelijktijdig met het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders besloten, gelet op artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer, dat voor het plan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan voor de bouw van 10 seniorenwoningen is vertaald in regels met de bijbehorende verbeelding. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het plan, dat bindend is voor de burger en voor de overheid.

5.2 Het bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Onderdelen van het bestemmingsplan

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

Bij de regels is voorts een kaart met de landschappelijke inpassing als opgenomen, die als bijlage aan de regels is gekoppeld. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is opslag alleen toegestaan als het perceel landschappelijke wordt ingepast volgens het kaartje in de bijlage. Op die wijze maakt het kaartje met de landschappelijke inpassing deel uit van de regels van het bestemmingsplan.

5.2.3 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

5.3 Opbouw regels en verbeelding

5.3.1 Algemeen

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

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

5.3.2 Regels

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

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

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

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

5.3.3 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

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

Voor de opzet van regels en verbeelding is nauw aangesloten bij het aangrenzende bestemmingsplan. Wezep West 2011. Zo is de in Wezep West 2011 gehanteerde systematiek voor woningtypen overgenomen. De geschakelde woningen in de vorm van een hofje zijn conform deze systematiek als rijenwoningen aangemerkt en hebben de bestemming 'Wonen-6' gekregen. Vanwege de inrichting als hofje met een deels gemeenschappelijke binnentuin kon het standaard bebouwingspercentage voor rijenwoningen niet worden overgenomen. In plaats daarvan zijn hoofdgebouw en bijgebouwen/aan- en uitbouwen strak begrensd met een woonbestemming en bouwvlak, en heeft de gemeenschappelijke binnentuin ook de bestemming 'Tuin' gekregen. Daarmee is de opzet als hofje met seniorenwoning ook voor de toekomst verzekerd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden meer om de seniorenwoningen nog weer uit te breiden met nieuwe bijgebouwen.

5.4 Handhaving

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. In de gemeentelijke beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009' neemt naleving van bestemmingsplannen een belangrijke plaats in. Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. Er wordt ook grote waarde gehecht aan preventie door middel van communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente zo vroeg mogelijk op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar ter beschikking staande handhavingsinstrumenten. Van handhaving kan alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten. Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

5.5 Toelichting op de artikelen

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

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Groen

In deze bestemming zijn de structuurbepalende elementen rond de nieuwe seniorenwoningen en hun ontsluiting opgenomen. Tevens zijn mogelijke infiltratievoorzieningen (wadi's) in deze bestemming mogelijk gemaakt. Het plaatsen van speeltoestellen is in zijn algemeenheid toegelaten.

Artikel 4 Verkeer

De wegen binnen het plangebied zijn gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, en sluiten aan op de ontsluitingswegen van het aangrenzende woongebied. De inrichting zal in de eerste plaats gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid van het langzame verkeer, waaronder het voetgangersverkeer. Ook de parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen zijn hierin opgenomen.

Artikel 5 Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In de tuin is achter de achtergevels van de woningen echter wel een gemeenschappelijke berging toegestaan van maximaal 30 m² (bouwhoogte maximaal 3 meter). Verder zijn in de tuin ondergeschikte bouwdelen zoals erkers toegestaan. Door de vormgeving als hofje is de tuin hier eveneens aan de achterzijde van de woningen gesitueerd.

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.

Artikel 6 Wonen - 6

Voor deze bestemming is nauw aangesloten bij de regeling voor rijenwoningen zoals die in het aangrenzende bestemmingsplan Wezep West 2011 is opgenomen. Vanwege de vormgeving als hofje was het echter nodig om de standaardbepaling van het toelaatbare bebouwingspercentage te vervangen door een regeling waarbij de hoofd- en bijgebouwen in een strakke woonbestemming en bouwvlak zijn vastgelegd.

Voor hoofdgebouwen is een maximale goothoogte van 6 meter voorgeschreven en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor bijgebouwen is een maximale bouwhoogte van 3,50 meter voorgeschreven. Hierboven is geen kap meer toegestaan.

De binnentuin heeft geen erfbestemming gekregen, maar een tuinbestemming. Dit om te voorkomen dat het gevoel van de gemeenschappelijke binnentuin verloren gaat door de bouw van extra schuurtjes en bergingen.

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 bedrijf. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet hoeven te voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Artikel 7 Waarde – Archeologie - 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bescherming van archeologische waarden. Bouw- en grondwerkzaamheden met een oppervlakte van 100m² of meer en een diepte van 50 centimeter of meer, zijn alleen toegestaan als vooraf archeologisch onderzoek is gedaan.

Artikel 8 Anti dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

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

Tot slot is hier geregeld dat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden geweigerd als bij het bouwplan niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, volgens de Parkeernota Oldebroek die als bijlage achter de regels is opgenomen. De afspraken over parkeren tussen gemeente en de initiatiefnemer zijn daarbij leidend.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Verder is ook in de gebruiksregels voorgeschreven dat gerealiseerde parkeervoorzieningen ook in stand moeten worden gehouden en ook bij functiewijzigingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het in de Provinciale Milieuverordening opgenomen grondwaterbeschermingsgebied, waar de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning bijzondere bescherming geniet.

Artikel 13 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 14 Slotregel

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

6 MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID

6.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Wezep, Stationsweg 95' is in april 2018 in het wettelijk vooroverleg gebracht zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Waterschap Vallei en Veluwe:

De waterparagraaf wordt voor akkoord aan het Waterschap voorgelegd. Zodra de resultaten daarvan bekend zijn zullen die hier worden vermeld.

Provincie Gelderland

Het bestemmingsplan zal voor commentaar aan de Provincie Gelderland worden voorgelegd. Zodra de resultaten daarvan bekend zijn zullen die hier worden vermeld.

6.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wezep, Stationsweg 95' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van PM tot en met PM (6 weken) ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Zodra de resultaten van de ter inzage legging bekend zijn zullen die hier worden vermeld.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

7.1 Kostenverhaal en grondexploitatie

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

Het kostenverhaal wordt middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Oldebroek en de Vereniging Wezeper Veste anderszins verzekerd. Een exploitatieplan wordt derhalve niet vastgesteld.

Het openbaar gebied wordt door de Vereniging Wezeper Veste ingericht en overgedragen aan de gemeente Oldebroek ná realisatie.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Vereniging Wezeper Veste heeft de woningbouw ontwikkeling op eigen kracht gefinancierd.