

WEZEP, ZUIDERZEESTRAATWEG 522 E.O.



Toelichting

Inhoud

Toelichting	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging van het plangebied	5
1.3. De bij het plan behorende stukken	5
1.4. Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Geldend planologisch regime	9
2.3. Gewenste situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.2. Provinciaal beleid	17
3.3. Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Onderzoek	27
4.1. Algemeen	27
4.2. Cultuurhistorie	27
4.3. Bodemkwaliteit	29
4.4. Ecologie	30
4.5. Externe veiligheid	32
4.6. Geluid	34
4.7. Luchtkwaliteit	36
4.8. Bedrijven en milieuzonering	38
4.9. Water	41
4.10. Besluit milieueffectrapportage (MER)	44
Hoofdstuk 5 Plansystematiek	47
5.1. Toelichting op de plansystematiek	47
5.2. Opzet van de regels	47
5.3. Verantwoording regels	51
5.4. Handhaving	51
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan	52
6.1. Algemeen	52
6.2. Economische uitvoerbaarheid	52
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen	54
7.1. Vooroverleg	54
7.2. Inspraak	54
7.3. Zienswijzen	55

Bijlagen

1. HSO Civieltechnisch Bureau, Nieuwbouw Boni te Wezep Notitie hemelwatermanagement, 21032, Hoevelaken, 10 oktober 2023
2. RAAP, Plangebied Zuiderzeestraatweg 522 te Wezep, gemeente Oldebroek; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), RAAP-rap_6480_ODZG_20230522, Weesp, 22 mei 2023
3. PJ Milieu BV, Verkennend en nader bodem- en asbest in grondonderzoek Zuiderzeestraatweg 520A en Wolthuisweg 2 Wezep, 20027902A, Nijkerk, 22 oktober 2020
4. PJ Milieu BV, Memo bodemkwaliteit Zuiderzeestraat 520-522 Wezep, 20079202A, Nijkerk, 25 mei 2023
5. Van Bommel Faunawerk, Quicksan Flora en Fauna Zuiderzeestraatweg 522 Wezep, 023-21, Wageningen, 2 april 2021
6. SoundforceOne B.V., Onderzoek stikstofdepositie Nieuwbouwlocatie Zuiderzeestraatweg 522 Wezep, Weze202217 versie 3.0, Deventer, 13 november 2023
7. AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek realisatie woningen Zuiderzeestraatweg 522 Wezep, 2022-055, Versie Mei.23-v3, Ermelo, 24 mei 2023
8. AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek industrielawaai Boni Zuiderzeestraatweg 522 Wezep, 2022-055, Versie Mei.23-v3, Ermelo, 24 mei 2023
9. buRO, Digitale watertoets Zuiderzeestraatweg 522 e.o, Amersfoort, 29 september 2022

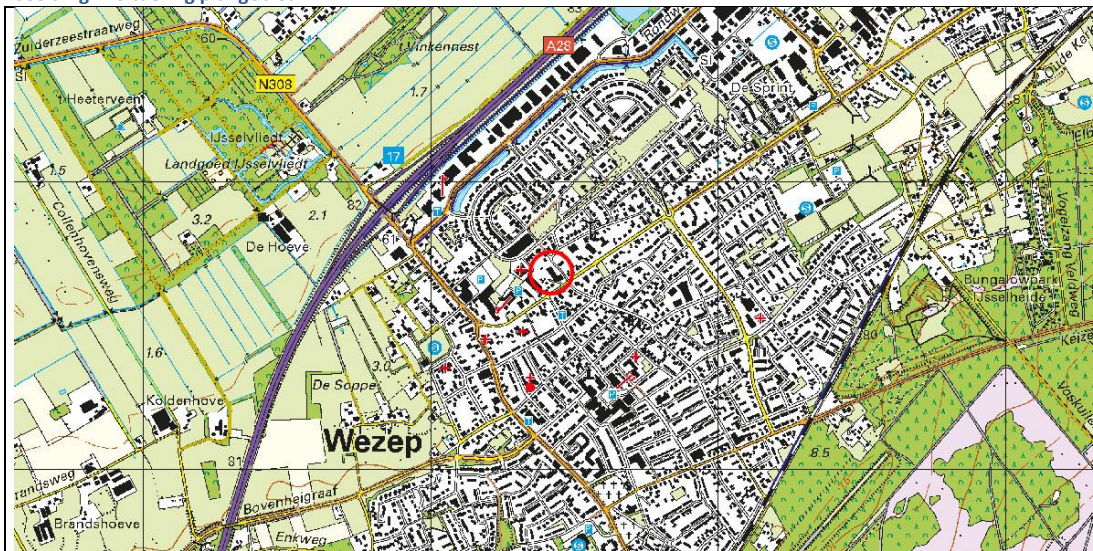
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige Boni supermarkt aan de Zuiderzeestraatweg 522 in Wezep voldoet niet meer aan de eisen die hedendaagse consumenten aan supermarkten stellen. Uitbreiding of verbouw van het huidige pand leidt op de middellange termijn niet tot een duurzaam en toekomstbestendig eindresultaat. Daarom heeft de eigenaar van de Boni supermarkt ook een tweetal vrijstaande woningen en een deel van een derde woonperceel aangekocht. Het bestaande pand en de 2 woningen zullen worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuw winkelpand en 7 woningen gerealiseerd. Zodoende is het mogelijk in de toekomst weer over een winkel te beschikken die voldoet aan de eigentijdse eisen.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan Wezep Noord 2009. Het bestemmingsplan dient als planologisch-juridisch kader voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Zuiderzeestraatweg ligt ten noorden van het centrum en binnen de bebouwde kom van Wezep. Het plangebied bestaat uit de Zuiderzeestraatweg 520, 520a, 522 en de Wolhuisweg 2. Het plangebied omvat de percelen kadastraal aangeduid als gemeente Oldebroek, sectie M, nummers 5507, 5508, 5509, 5584, 8111 en 8112.

1.3. De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o." bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (IDN nr NL.IMRO.0269.WZ139-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan

Bestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
Ontwerp

TOELICHTING
December 2023

ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding (Hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande en gewenste situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek beschreven. Vervolgens passen in hoofdstuk 4 alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op de vooroverleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

2.1. Bestaande situatie

Wezep is ontstaan als een agrarische nederzetting op de rand van het Veluwemassief en de polder Hattem. De eerste concentratie van verspreid liggende bebouwing ontstond op de rand van het veen, nabij de kruising Zuiderzeestraatweg/Stationsweg. De dorpskerk bij deze kruising vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg. Langs de Zuiderzeestraatweg begint zich een lang bebouwingslint uit te strekken met een diversiteit aan bebouwing en functies. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit vrijstaande panden.

Afbeelding 2: Historische topografie.

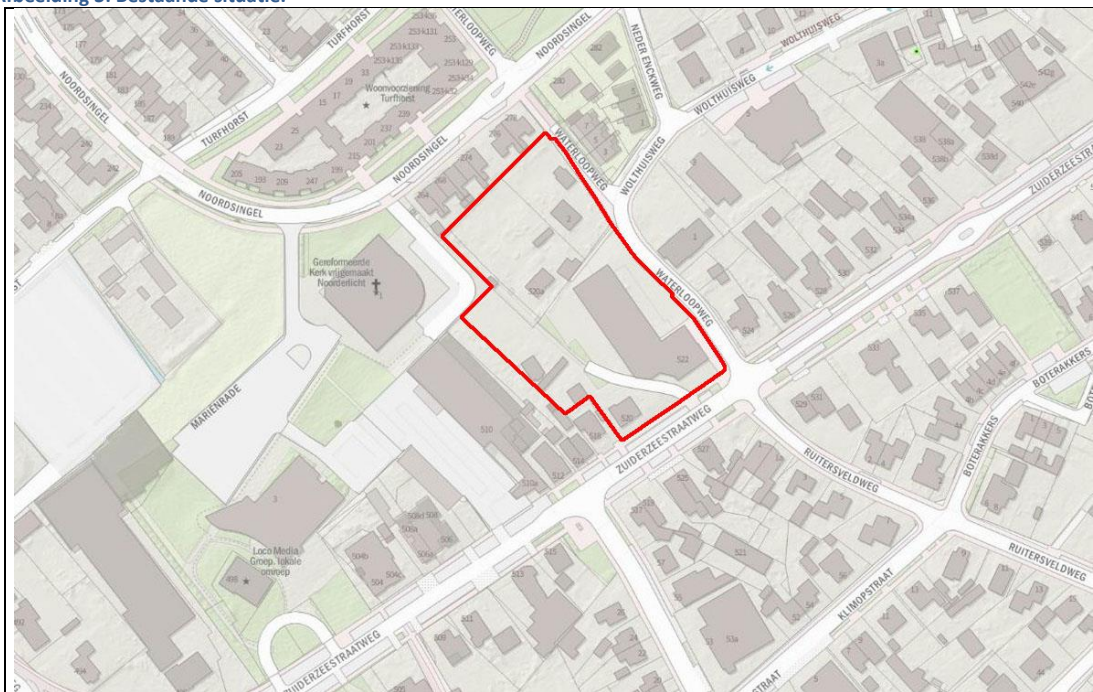


De Zuiderzeestraatweg vormt het oude lint en is de doorgaande weg door de gehele gemeente Oldebroek. Tussen de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn ontstaat daarna de bebouwde kom Wezep. Deze bestond oorspronkelijk uit een menging van kleine agrarische en niet-agrarische bedrijven met daartussen een aantal burgerwoningen.

De Boni supermarkt met een oppervlak van 1.398 m² bvo maakt onderdeel uit van het bebouwingslint. Dat geldt ook voor de woning op nummer 520. Achter de Boni staan nog twee vrijstaande woningen op ruime percelen.

Ten noordwesten van het plangebied staat het kerkgebouw van de Vrijgemaakte Gereformeerde Kerk. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een vrij recente woonwijk.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



De Boni is gevestigd op de hoek van de Zuiderzeestraatweg en de Waterloopweg. De supermarkt bestaat uit een voormalig garagebedrijf met bovenwoning, dat gefaseerd is uitgebreid tot het huidige winkelpand met verdieping. Door het sheddak van de aanbouw aan de achterzijde heeft de winkel een industriële uitstraling.

Klanten maken gebruik van een aantal langspaarkeerplaatsen langs beide wegen. Daarnaast zijn er nog parkeerplaatsen op eigen terrein aan weerszijden van het winkelpand. Omdat het huidige aantal parkeerplaatsen lager is dan momenteel als de parkeernorm die geldt voor supermarkten, moeten klanten die zoeken naar een parkeerplaats als het druk is veel meer verkeersbewegingen maken dan wanneer de supermarkt één parkeerplaats zou hebben. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid is het daarom geen ideale situatie dat de parkeerplaatsen zo verspreid zijn gesitueerd.

Afbeelding 4: Foto's bestaande situatie.



De bevoorrading vindt plaats aan de zijde van de Waterloopweg/Wolthuisweg. Omdat het laadperron aan de wegzijde ligt, moeten vrachtwagens, die de supermarkt bevoorraden, achteruit op de weg het laadperron in rijden. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zorgt dit niet voor een goede ruimtelijke ordening.

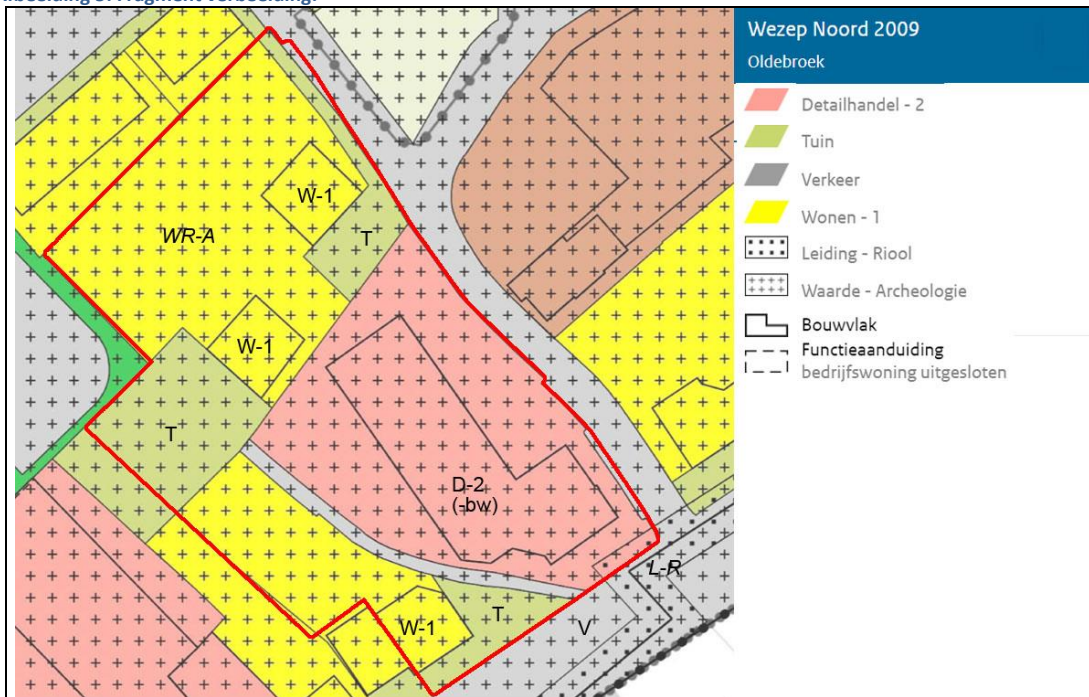
De woningen achter de supermarkt bestaan uit één bouwlaag met een kap. De woning aan de Wolthuisweg 2 is bouwkundig in een zeer slechte staat.

Langs de Zuiderzeestraatweg ligt een rioolwatertransportleiding. Deze leiding is in eigendom van het Waterschap Vallei Veluwe en loopt vanaf de zuiveringsinrichting in Hattemerbroek naar het gemaal 't Wissel aan de Mheneweg Noord bij Oosterwolde.

2.2. Geldend planologisch regime

Voor het plangebied vigeert nu het bestemmingsplan "Wezep Noord 2009" dat op 16 november 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de enkelbestemmingen "Detailhandel - 2", "Wonen - 1", "Tuin" en "Verkeer" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en voor een klein deel "Leiding - Riool". De voorgestelde transformatie van het gebied is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen.

Afbeelding 5: Fragment verbeelding.



2.3. Gewenste situatie

De initiatiefnemer en eigenaar van de Bonisupermarkt heeft de woningen aan de Zuiderzeestraatweg 520a en de Wolthuisweg 2 en een deel van het perceel van Zuiderzeestraatweg 520 aangekocht. De huidige supermarkt en de beide woningen aan de Zuiderzeestraatweg 520a en de Wolthuisweg 2 zullen worden gesloopt. Na de sloop van de bebouwing zullen in het bebouwingslint langs de Zuiderzeestraatweg twee geschakelde vrijstaande woningen worden gebouwd. Achter die woningen zal een nieuwe supermarkt worden opgericht. Aan de noordzijde van die supermarkt worden vier woningen als halfvrijstaande woningen gebouwd en aan de zuidwestzijde nog één vrijstaande woning. Het aantal woningen neemt zodoende met 5 toe tot 7 woningen.

Het oppervlak van de supermarkt zal met 398 m² bvo toenemen tot 1.796 m² bvo. Hierdoor is het mogelijk een supermarkt te realiseren die voldoet aan eisen die de hedendaagse consument daaraan stelt. Als gevolg van de uitbreiding zal de vloerproductiviteit (= de omvang van de bestedingen per m² winkelvloeroppervlak) gelijk blijven of beperkt toenemen. Het assortiment zal niet worden uitgebreid, maar op een ruimere wijze worden gepresenteerd. Als gevolg daarvan zal de verkeersaantrekkende werking, de parkeerdruk en het aantal vrachtwagens dat nodig is voor de bevoorrading veel beperkter toenemen, dan op normatief op basis van de uitbreiding van het brutovloeroppervlak wordt berekend. De verbouwing heeft daarmee dan ook relatief weinig effect op het aantal klanten dat de winkel bezoekt. Met het oog op de bestaande onveilige verkeerssituatie is het echter wel zo dat ter plekke de laad- en loslocatie van de supermarkt en de parkeersituatie wordt gewijzigd, zodat de verkeersveiligheid sterk verbeterd en geborgd kan worden.

De geschakelde vrijstaande woningen aan de Zuiderzeestraatweg bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Bij de beide woningen verspringt de rooilijn waardoor de woningen zich op een vanzelfsprekende manier in het lint voegen.

Achter die beide woningen zal de nieuwe Boni supermarkt aan de Waterloopweg worden gevestigd. De supermarkt krijgt aan de voorzijde een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter en aan de achterzijde maximaal 5,5 meter. Tussen de woningen en de supermarkt zal één centrale parkeerplaats worden aangelegd. Behalve dat het aantal parkeerplaatsen in tegenstelling tot in de huidige situatie zal voldoen aan de geldende parkeernormen, is deze centrale parkeerplaats ten opzichte van de verspreid liggende parkeerplaatsen in de huidige situatie een aanzienlijke verbetering. Voor de bevoorrading van de supermarkt zal een laadperron langs de noordoostgevel van de winkel worden gemaakt. Vrachtwagens kunnen via de Wolthuisweg de parkeerplaats op rijden en daarna op de parkeerplaats achteruit naar het laadperron. Na het lossen kunnen ze rechtdoor via de Waterloopweg het terrein van de supermarkt verlaten. Zodoende is het in de toekomst niet meer noodzakelijk om op de openbare weg te draaien en te steken. Als gevolg van zowel de toekomstige situering van de parkeervoorzieningen als door de nieuwe laad- en loslocatie van de supermarkt verbetert de verkeersveiligheid in de omgeving van de supermarkt.

Ten zuidwesten van de supermarkt zal een vrijstaande woning worden gebouwd. Tussen de seniorenwoningen aan de Noordsingel en de supermarkt worden vier woningen als halfvrijstaande woningen gebouwd. Twee van die vier halfvrijstaande woningen worden georiënteerd op de Waterloopweg, de andere twee op een zijweg van de Noordsingel. De vrijstaande woning en vier halfvrijstaande woningen worden ontsloten via die zijweg van de Noordsingel. Vanaf die zijweg wordt in- en uitritten aangelegd naar de parkeerplaatsen op eigen erf van die (half)vrijstaande woningen.

De vrijstaande woning zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De halfvrijstaande woningen krijgen één bouwlaag met een kap en zullen voor wat de bouwhoogte daarmee aansluiten op de seniorenwoningen ten noordwesten daarvan.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie (indicatief).



Heterschikken van de supermarktlocatie versterkt het woonkarakter van de Zuiderzeestraatweg. Daarnaast ontstaan aan de randen nieuwe woonontwikkelingen in aansluiting met de omgeving. Ook het wonen

achter de kerk (nu achterliggend gebied vanaf de Noordsingel gezien) versterkt het openbaar gebied en de sociale veiligheid. Het opnemen van een bestaande (oude) route zorgt er voor dat het gebied goed ontsloten wordt voor het langzaam verkeer. Dergelijke routes richting de Zuiderzee kwamen van oudsher op verschillende plaatsen voor. Restgebieden worden heringevuld tot een stedelijk gebied met een dorpse maat en structuur.

Bij een nadere uitwerking is de inrichting van de openbare ruimte en het binnengebied belangrijk. Daarom is een beplantingsontwerp¹ vervaardigd. Het beplantingsontwerp is gebaseerd op de metafoor van de boerenerven die langs de Zuiderzeestraatweg voorkwamen. De boomsoorten die zijn toegepast refereren aan een boerenerv: eik en linde. Langs de erfgronden van bestaande en nieuwe woningen zijn hagen toegepast. Zo ontstaat een uniform beeld dat niet bepaald wordt door de keuze van materialisatie door de verschillende eigenaren van aangrenzende percelen. Daarnaast zijn de vakken smal zodat eigenlijk alleen lineaire en smalle beplantingselementen toe te passen zijn. Heesters die als haag onderhouden worden zijn daarvoor geschikt. Vanaf de Zuiderzeestraatweg naar kerkgebouw Noorderlicht loopt een voetpad over het terrein. Dit 'kerkenpad' wordt begeleidt met een bloeiende haag. De keuze voor een haag wordt bepaald door smalle plantvakken en bloeiend om een extra tintje te geven aan de route. De grotere vakken op het parkeerterrein worden beplant met verschillende bloeiende heesters. Het sortiment dient robuust te zijn, tegen een stootje te kunnen. Gekozen is voor houtige gewassen, omdat deze snel sluiten en daardoor op termijn minder onderhoud verlangen. Op de hoek van de Waterloopweg is een laad- en losperon. Gekozen is voor hogere heesters die het zicht op vrachtauto's en de dichte en hoge gevel van de supermarkt camoufleren. Het sortiment bestaat uit heesters die ook toegepast zijn in de vakken op het parkeerterrein, maar wel hoger worden.

¹ Het beplantingsontwerp is als bijlage bij de planregels gevoegd omdat de uitvoering hiervan door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de volgende paragrafen wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en lokaal schaalniveau en de relatie van dit beleid met de voorgenomen ontwikkeling behandeld.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Zowel vanuit de prioriteit dat er een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel is als vanuit die van sterke en gezonde steden en regio's is het van belang dat er op lokaal niveau sprake is van een goed voorzieningenniveau. Door de nieuwbouw van de supermarkt heeft deze weer een duurzaam toekomstperspectief. De supermarkt zal worden voorzien van zonnepanelen en ook de nieuw te realiseren woningen zullen voldoen aan de hedendaagse energie-eisen. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.3 Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro), beter bekend als de AmvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op de doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende nationale belangen kunnen binnen de gemeente Oldebroek relevant zijn:

- Defensie
 - Militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen
 - Militaire terreinen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied
- Defensie:
 - Militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen
In het Barro worden regels gesteld voor militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen. In nieuwe bestemmingsplannen mogen geen nieuwe bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter te meten vanaf het maaiveld mogelijk maken. In het besluit zijn twee laagvliegroutes aangewezen, waarvan er één over de gemeente Oldebroek ligt. *Deze bouwhoogte wordt in het onderhavige bestemmingsplan niet overschreden.*
 - Militaire terreinen
In het Barro worden regels gesteld ten aanzien van militaire terreinen, veiligheidszonen en munitieopslagen. Binnen de gemeente Oldebroek liggen het Artillerie Schietkamp en de Prinses Margrietkazerne. De functies van deze terreinen mogen op basis van het Barro niet worden belemmerd. *De onderhavige planontwikkeling vormt geen belemmering voor het gebruik van de militaire terreinen.*
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen:
Voor de aanleg of uitbreiding van een hoofdweg of landelijke spoorweg zijn reserveringsgebieden aangewezen. Voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op een reserveringsgebied zijn in het Barro bepalingen opgenomen, waaraan moet worden voldaan. *De aanleg van hoofdinfrastructuur is in de planontwikkeling aan de Zuiderzeestraatweg 522 e.o. niet aan de orde.*
- Natuurnetwerk Nederland:
In het Barro worden onder andere regels gesteld omtrent de planologische bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bij provinciale verordening. Het plan mag geen negatieve effecten met zich meebrengen ten aanzien van het NNN. *Het plangebied ligt niet in het NNN. Voor het NNN is externe werking niet aan de orde.*
- IJsselmeergebied:
De Veluwerandmeren behoren tot het IJsselmeergebied. Een bestemmingsplan mag geen

ontwikkelingen die bebouwing en/of landaanwinning mogelijk maakt binnen het IJsselmeergebied. *Het plangebied ligt niet binnen het IJsselmeergebied.*

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied. Uit jurisprudentie (AbRvS 201306183/1/R3) blijkt dat bij de realisatie van bedrijfsbebouwing van 400 m² er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. De hoeveelheid bebouwing is in dit geval 398 m² bvo. Dit betekent dat de ladder voor de uitbreiding van de supermarkt niet hoeft te worden toegepast. Het aantal woningen neemt met vijf toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve ook niet voor de toename van het aantal woningen van toepassing.

In 2015 is onderzoek (DTNP, Behoeft- en effectenstudie Supermarktontwikkelingen Wezep 12022) uitgevoerd naar de (destijds) actuele marktbehoefte aan detailhandel in Wezep en de effecten van twee supermarktinitiatieven op de winkelstructuur en de leegstand in Wezep (DPO). Anno 2022 heeft de gemeente een geactualiseerd DPO laten opstellen naar de actuele kwantitatieve marktbehoefte aan detailhandel in Wezep. Uit dit DPO is gebleken dat er voor geen enkel supermarktinitiatief kwantitatieve ruimte beschikbaar is op de markt van Wezep. De uitbreiding van de Boni zal zorgen voor een negatief effect op het dorpscentrum. Dit negatieve effect is wel te relativeren omdat het hier gaat om een reeds bestaande supermarktlocatie. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid weegt ruimschoots op tegen het relatief beperkte negatieve effect op de detailhandels- en voorzieningenstructuur in het dorp. Ondanks de kwantitatieve beperking is de uitbreiding van de bestaande supermarkten in het centrum van zowel de Lidl, PLUS, Aldi en daarnaast van de Boni ruimtelijk aanvaardbaar, omdat de ontwikkeling van positieve meerwaarde is voor een aantal ruimtelijke aspecten. Voor de Boni betreffen dit de volgende ruimtelijke aspecten:

- **Verkeersveiligheid**

Binnen het plangebied wordt door een nieuwe laad- en loslocatie de verkeersveiligheid op deze locatie verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Nu zorgt het laden en lossen bij de supermarkt voor gevaarlijke verkeerssituaties, waarbij de vrachtwagen half op de Waterloopweg (doorgaande weg) staat, danwel dit wegverkeer hindert door het achteruitrijden op de weg.

- Ruimtelijke inpassing van het plangebied

Deerschikking van de supermarktllocatie versterkt het woonkarakter van de Zuiderzeestraatweg. Aan de randen van het plangebied ontstaan nieuwe woonontwikkelingen in aansluiting op de omgeving. Door middel van deze ontwikkeling worden de restgebieden heringevuld tot stedelijk gebied met een dorpse maat en structuur. De verschuiving van de supermarkt in noordwestelijke richting van het plangebied zorgt voor ruimte om extra woningen te realiseren.

- Toevoeging woningaanbod en verduurzaming woningvoorraad

De toevoeging van woningen in het plangebied is passend binnen het Woonprogramma van de gemeente en is wenselijk ter bestrijding van de woningnood. Ook zorgt de ontwikkeling voor een verduurzaming van de woningvoorraad, nu de verouderde woningen worden gesaneerd ten gunste van moderne nieuwbouw.

3.1.5 *Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid*

Het Rijksbeleid levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving zijn daarbij opgegaan in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.

De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op **duurzaamheid, verbondenheid** en een **krachtige economie** als werkende bestanddelen voor een **gezond, veilig, schoon en welvarend** Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere

goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. In dit geval is sprake van een inbreidingslocatie waarop een supermarkt wordt vergroot. Op de perceelsgedeelten die niet nodig waren voor de uitbreiding van de supermarkt, zijn woningen geprojecteerd. Uit stedenbouwkundige overwegingen is langs de Zuiderzeestraatweg gekozen voor het herstellen van de lintbebouwing door de realisatie van vrijstaande woningen. Gelet op de beperkte omvang en de vorm van de beide resterende perceelsgedeelten aan de west- en noordzijde gekozen voor respectievelijk één vrijstaande en vier woningen als halfvrijstaande woningen, woningtypen die het meest doelmatig waren voor de locatie. De woningen zullen voldoen aan de eigentijdse duurzaamheidseisen. De woningen liggen in de nabijheid van voorzieningen. Door doorstroming zal naar verwachting een verhuisketen in gang worden gezet waardoor ook woningen in lager prijssegmenten vrij komen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Zoals in paragraaf 3.1.4 is geconcludeerd is de ladder niet van toepassing omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking getreden. Op 21 december 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

De provincie streeft ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. De focus ligt hierbij op het benutten van de bestaande voorraad en van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd. De onderhavige ontwikkeling omvat de herstructurering van een inbreidingslocatie. In afdeling 2.1 zijn artikelen met (instructie)regels voor de regionale woonagenda opgenomen. In 2019 is voor de Noord-Veluwe de Regionale Woonagenda 2019-2022 vastgesteld. Van belang is dat een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt, op basis van de volgende criteria wordt beoordeeld:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid, en
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Zoals in paragraaf 3.1.4 is geconcludeerd is de ladder niet van toepassing omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurgebieden in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Met het voorgenomen plan wordt een inbreidingslocatie beter benut en wordt aangesloten bij de ambities uit de Omgevingsvisie ten aanzien van wonen.

Op grond van de Omgevingsverordening zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oldebroek 2030

De Omgevingsvisie Oldebroek, die door de gemeenteraad op 13 december 2018 is vastgesteld, omvat de toekomstige ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen voor de (fysieke leefomgeving van de) gemeente als geheel. Het is een integrale visie, gebaseerd op bestaande beleidsnota's, op de kernagenda's, op kennis over trends en op de resultaten uit bijeenkomsten met bewoners en het maatschappelijk middenveld. De diverse documenten zijn via de Omgevingsvisie in te zien. Hierdoor vormt de Omgevingsvisie een sterk en bruikbaar instrument, voor zowel inwoners en partijen in de samenleving (geeft duidelijkheid, handvat, inspiratie), als voor de gemeente (helpt prioriteren, keuzes maken, versoepelt & versnelt processen).

De Omgevingsvisie bouwt voort op de Toekomstvisie 2030. Voor de invulling van het document is gebruik gemaakt van bestaande beleidsdocumenten zoals het 'Vernieuwd Perspectief voor het bedrijvenpark H2O'. Omdat er sprake is van gebiedsoverstijgende trends en opgaven is de visie opgesteld in samenwerking met de gemeenten Nunspeet en Elburg. De Omgevingsvisie is vorm gegeven in de geest van de Omgevingswet..

Oldebroek is een woongemeente van agrarische oorsprong, met aandacht voor elkaar en met een fraaie omgeving (in en buiten de kernen) waar het goed recreëren en verblijven is. Oldebroek wil optimaal inspelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest. Op de visiekaart is de Zuiderzeestraatweg aangeduid als 'recreatieve en cultuurhistorische route'. De Zuiderzeestraatweg betreft één van de parels, die vanaf 1830 bestaat: een gewone weg met een bijzondere betekenis. Voor de toekomst is het de ambitie om de samenhang en kwaliteit van deze route te verstevigen en tegelijkertijd (verkeers)knelpunten op te lossen. Door de lintbebouwing te versterken wordt een kleine bijdrage geleverd aan de versteviging van de samenhang en kwaliteit van de Zuiderzeestraatweg.

In de visie wordt onder meer ingezet op leefbare dorpen met een actieve samenleving. Daarvoor is het onder meer van belang een zo hoog mogelijk basisvoorzieningsniveau voor de dorpen wordt behouden. Door de nieuwbouw van de Boni kan deze supermarkt weer voor langere tijd een bijdrage leveren aan het op peil houden van die basisvoorzieningen. Ook goed wonen voor iedereen in alle kernen draagt bij aan de leefbaarheid. Hierbij is het belangrijk dat er voldoende keuzemogelijkheden zijn in type en prijs voor alle woningzoekenden. Zoals eerder opgemerkt is uit stedenbouwkundige overwegingen langs de Zuiderzeestraatweg gekozen voor het herstellen van de lintbebouwing door de realisatie van vrijstaande woningen. Gelet op de beperkte omvang en de vorm van de beide resterende perceelsgedeelten aan de west- en noordzijde gekozen voor respectievelijk één vrijstaande en vier woningen als halfvrijstaande woningen, woningtypen die het meest doelmatig waren voor de locatie. De woningen zullen voldoen aan de eigentijdse duurzaamheidseisen. De woningen liggen in de nabijheid van voorzieningen. Door doorstroming zal naar verwachting een verhuisketen in gang worden gezet waardoor ook woningen in lager prijssegmenten vrij komen.

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De IDEE-kaarten hebben hierin een belangrijke rol. Op de Idee-kaart voor (het deelgebied) Wezep wordt geconstateerd dat Wezep samen met Oldebroek één

van de twee hoofdkernen van de gemeente is. Ruimtelijk zijn er nog beperkt mogelijkheden voor uitbreiding. Streven is het behoud van een compleet voorzieningenpakket in combinatie met een aantrekkelijk centrumgebied. Gestreefd wordt naar levensloopbestendige woningbouw nabij de voorzieningen. De vier woningen als halfvrijstaande woningen achter de supermarkt zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd.

Toetsing

De nieuwbouw van de supermarkt draagt bij aan de instandhouding van het voorzieningenniveau in Wezep. Het bouwplan maakt het mogelijk om een aantal extra woningen te bouwen, die door de doorstroming zorgen voor een verhuisketen waarbij ook in andere prijssegmenten woningen vrijkomen.

3.3.2 Volkshuisvesting

Het Woonprogramma gemeente Oldebroek is op 30 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Met het Woonprogramma streeft de gemeenteraad ernaar meer invloed uit te oefenen op de woningbouwontwikkelingen in Oldebroek. In het Woonprogramma is bepaald welke woningbouwontwikkelingen tot 2030 nodig zijn voor de autonome groei van de gemeente. Daarnaast kan met het Woonprogramma ingespeeld worden op ambities van de regio Zwolle. Het Woonprogramma is de basis voor gesprekken met woningcorporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars om tot concrete (nieuwbouw) plannen te komen.

In het Woonprogramma wordt beoogd minimaal 950 woningen en woonplekken extra te realiseren, waaronder 250 extra levensloopgeschikte woningen en 124 extra woonzorgplekken.

Geconstateerd wordt dat er onder meer een tekort is aan sociale huurwoningen. Zoals eerder opgemerkt is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor gekozen om het bebouwingslint langs de Zuiderzeestraatweg aan te helen met vrijstaande woningen. Deze kunnen niet binnen het sociale huursegment worden gerealiseerd. Door de vorm, de omvang en de situering van de overige perceelsgedeelten die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe supermarkt zijn deze perceelsgedeelten minder geschikt om hier sociale huurwoningen te realiseren. Overeenkomstig het Woonprogramma kan de druk op de sociale huurwoningen worden verlaagd door deze senioren te laten doorstromen naar geschikte levensloopgeschikte koopwoningen in de prijsklasse van €250.000,- - €400.000,-.

De vier woningen in het plangebied als halfvrijstaande woningen zullen levensloopgeschikt zijn en tegen een marktconforme prijs worden aangeboden.

Toetsing

Het plan omvat zeven woningen in de buurt van verschillende voorzieningen. Door de planontwikkeling wordt de woningvoorraad met vijf woningen vergroot. De woningen zijn gericht op doorstroming. Vier van de zeven woningen zijn levensloopbestendig en leveren daarmee een bijdrage aan de ruime behoefte die er aan dit woningtype is. Voor het realiseren van nieuwe woonmogelijkheden geldt dat inbreidings- en herontwikkelingslocaties de voorkeur hebben boven uitbreidingslocaties. Het plangebied aan de Zuiderzeestraatweg 522 betreft een herontwikkelingslocatie. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Woonprogramma.

3.3.3 Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014

In de Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014 zijn de groenstructuren in de gemeente Oldebroek vastgelegd, die duurzaam en waardevol openbaar groen waarborgen. De visie geeft richting aan het in de toekomst te

ontwikkelen openbaar groen. De functies, de waarde en het belang van groen in de woon- en werkomgeving worden daarbij benadrukt.

Afbeelding 7: Fragment Groenstructuurkaart Wezep.



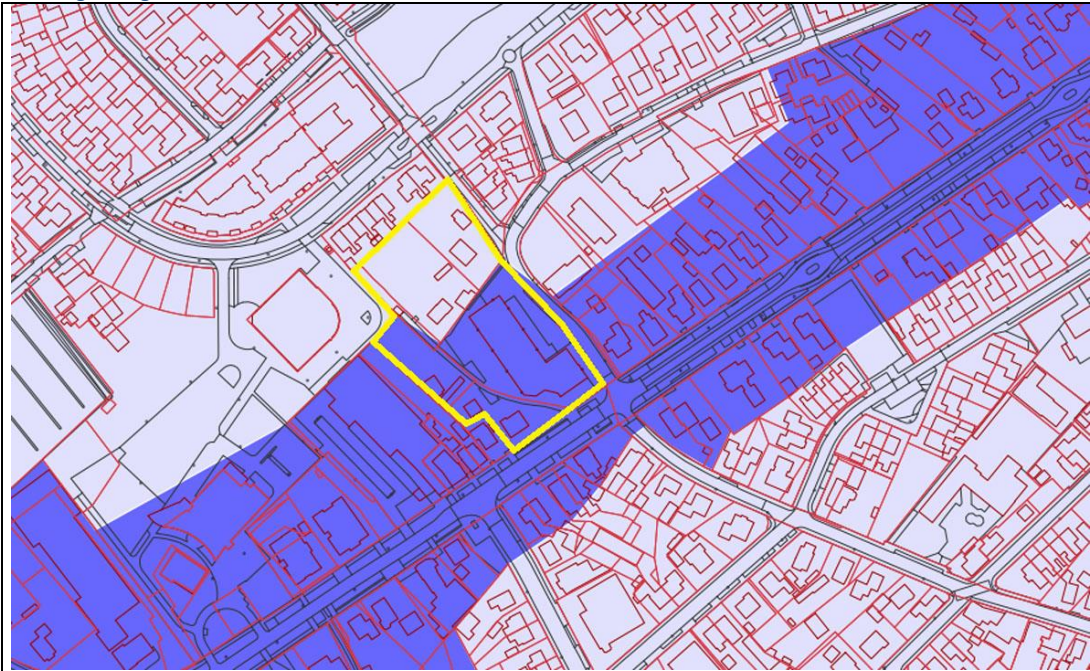
Binnen de groenvisie behoort het plangebied tot Wezep-Noord. Op de groenstructuurkaart is de laan- en wegbeplanting langs de Zuiderzeestraatweg aangeduid als 'groene hoofdstructuur'. Deze valt buiten het onderhavig plangebied. Voor Wezep-Noord specifiek geldt dat bij reconstructie van de wijk rekening gehouden dient te worden met het belang van groenzones in de wijk. Waardevolle bomen moeten zoveel mogelijk worden behouden en het percentage groenoppervlak dient eveneens te worden behouden en indien mogelijk te worden uitgebreid. Zowel in de bestaande als toekomstige situatie is er maar een beperkt areaal openbare ruimte in het plangebied aanwezig. In paragraaf 2.3 is aangegeven hoe een invulling wordt gegeven aan de groene belevingswaarde van het plangebied.

3.3.4 Welstandsnota 2014

In de gemeentelijke Welstandsnota 2004 zijn de criteria voor welstandsbeoordeling in de gemeente Oldebroek vastgelegd. De Welstandsnota 2004 is in 2014 geactualiseerd. Sindsdien zijn er twee welstandsniveaus, welstandsniveau 1 (zware toetsing) en 4 (welstandsvrij). Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor plannen voor gehele nieuwbouw van hoofdgebouwen in de gebieden waarvoor, na de oorspronkelijke vaststelling van de welstandsnota, een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld.

Het gebied langs de Zuiderzeestraatweg heeft welstandsniveau 1. Het beleid van de gemeente is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied. Bij dat welstandsniveau 1 zijn derhalve welstandseisen geformuleerd met betrekking tot de relatie met de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering. Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing in het plangebied zullen deze welstandseisen als uitgangspunt worden gehanteerd. De noordzijde van het plangebied heeft welstandsniveau 4 en is welstandsvrij.

Afbeelding 8: Fragment welstandskaat.



3.3.5 Klimaatneutraal Oldebroek

De aarde warmt op door toename van broeikasgassen in de atmosfeer. Door deze opwarming verandert het klimaat, wat gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Om verdere opwarming van de aarde te voorkomen moet er een transitie plaatsvinden naar een duurzame energiehuishouding. De gemeente Oldebroek wil daaraan bijdragen. In 2017 stelde de gemeenteraad daartoe de Routekaart Klimaat Neutraal Oldebroek vast. Hierin is de ambitie geformuleerd dat de energievoorziening in Oldebroek klimaat neutraal is, uiterlijk in 2050. Dit betekent dat alle energie die binnen de gemeente Oldebroek wordt gebruikt ook in de gemeente duurzaam wordt opgewekt. Hierdoor zal de uitstoot van broeikasgassen afnemen.

Gemeente Oldebroek werkt samen met inwoners, bedrijven, verenigingen en andere partijen aan deze grote opgave. Om deze energietransitie te laten slagen is inzet van iedereen in Oldebroek nodig. Ten aanzien van grootschalige duurzame energieopwekking in Oldebroek heeft de gemeenteraad in 2018 de Verkenning grootschalige duurzame energieopwekking vastgesteld. Met de verkenning zijn de energie-opgave, energiepotentie, kansrijke gebieden en -projecten en afwegingskaders in beeld gebracht. De afwegingskaders bestaan uit ruimtelijke en maatschappelijke kaders die de gemeente Oldebroek belangrijk vindt bij het ontwikkelen van grootschalige duurzame energieprojecten.

Toetsing

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. In de plaats van de EPC gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de

energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.

- **BENG 2**

Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).

- **BENG 3**

Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

-

De nieuw te bouwen woningen en het winkelpand voldoen aan energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG) en dragen hiermee bij aan de ambitie om Oldebroek klimaatneutraal te maken.

3.3.6 Parkeernota Oldebroek 2014

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke parkeernota 2014.

Voor een Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau) geldt op grond van de parkeernota een parkeernorm van 6,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De supermarkt krijgt een oppervlakte van 1.796 m² bvo en wordt derhalve met 398 m² uitgebreid. Derhalve zijn voor de uitbreiding van de supermarkt 25,1 parkeerplaatsen noodzakelijk². Er wordt een parkeerplaats van 71 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de huidige situatie zijn er 39 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Het aantal parkeerplaatsen neemt derhalve met 32 toe. Derhalve is er voor de supermarkt een overschot ten opzichte van de huidige situatie van 7 parkeerplaatsen.

Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt een parkeernorm van respectievelijk 2,5 en 2,4 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast is in de parkeernota vastgelegd hoe de diverse parkeervoorzieningen normatief worden meegeteld.

² Uit constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt (onder meer in de uitspraak van 25 november 2015 in zaak nr. 201502307/1/A1) dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening behoort te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte.

Afbeelding 9: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Lange dubbele oprit met garage	5	2,2
Garage zonder oprit	1	0,0
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

De vrijstaande woningen hebben een lange oprit met garage. Normatief gezien kunnen hier 1,3 auto's per woning worden gerealiseerd. De twee-aaneengebouwde woningen hebben een dubbele oprit. Hierop kunnen normatief 1,7 auto's parkeren. Uit afbeelding 9 en 10 blijkt dat er voor de woningbouw 17,1 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en dat er op eigen erf 10,7 normatief parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Derhalve is het tekort aan parkeerplaatsen 6,4. Dit tekort mag echter worden gecompenseerd met het overschot van 7 parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij de Boni.

Afbeelding 10: Parkeerbehoefte woningbouw.

Woningtype	Aantal	Norm	Behoefte
Vrijstaande woning	3	2,5	7,5
Halfvrijstaande woning	4	2,4	9,6
	7		17,1

Afbeelding 11: Parkeersituatie woningen in plangebied.

Woningtype (parkeervoorziening)	Aantal	Berekeningsaantal	Behoefte
Vrijstaande woning (lange oprit met garage)	3	1,3	3,9
Halfvrijstaande woning (dubbele oprit zonder garage)	4	1,7	6,8
	7		10,7

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de functie. In het bestemmingsplan is een algemene bepaling opgenomen die voorziet in de juridische borging van het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid. Deze bepaling is gekoppeld aan de Parkeernota Oldebroek 2014.

3.3.7 Afvalwaterketenplan

Het Afvalwaterketen Plan vormt het beleidskader riolering en water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater zijn eveneens vastgelegd in het Afvalwaterketen Plan van de gemeente Oldebroek.

De gemeente wil een robuust en verantwoord watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Klimaatsveranderingen (regenbuien met een extremer karakter, hitte en droogte) worden hierin meegenomen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Het is wenselijk dat het hemelwater wordt afgekoppeld en vertraagd wordt geïnfiltreerd in de bodem. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater en kan bovendien hitte en droogte worden tegengegaan.

De Riool aansluit- en afkoppelverordening schrijft voor dat hemelwaterafvoer bij nieuw – of verbouw van het object dient te worden afgekoppeld en geïnfiltreerd te worden in de grond. Om de hemelwaterafvoer af te koppelen en op eigen terrein te infiltreren of af te voeren naar het oppervlaktewater zullen voorzieningen getroffen moeten worden. Deze voorziening moet voldoen aan een capaciteit van 60 mm over de toename van het afvoerend verhard oppervlak. Vuilwater wordt, indien mogelijk, afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een berekening³ uitgevoerd om te bepalen of hemelwater op eigen terrein kan worden afgevoerd en/of geïnfiltreerd. In het plangebied wordt door middel van infiltratievoorzieningen regenwater opgevangen en teruggebracht in de bodem. Uit de berekening blijkt dat de statische berging voldoende is voor het toegenomen verhard oppervlak. Door goede K-waarde infiltreert het regenwater snel in de bodem en zijn de kratten snel leeg. Hierdoor wordt er in de praktijk bij de meeste regenbuien (bijna) al het regenwater, zelfs van het dak en overige verharding naar de bodem afgevoerd. (in 24 uur kan er 290 m³ worden afgevoerd) Wanneer er in heel korte tijd extreem veel water valt, is er een overstortmogelijkheid naar het DWA-riool. De hoge K-waarde van de bodem geeft tevens niet direct de noodzaak drainzand rondom de kratten toe te passen.

Paragraaf 4.9 van dit bestemmingsplan bevat de waterparagraaf waarin op de overige aspecten voor wat betreft de waterhuishouding wordt ingegaan.

3.3.8 Beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven

De beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven is opgesteld om meer ruimte te bieden aan verzoeken voor woningbouw. Voor inbreiding is een zorgvuldige en duurzame invulling van de beschikbare ruimte binnen de kernen van belang. Om dit te waarborgen is er een toetsingskader opgesteld dat onderscheid maakt in algemene voorwaarden en specifieke voorwaarden. Tussen die algemene voorwaarden en de specifieke voorwaarden voor inbreiding bestaat een grote overlap. Voorliggend plan voldoet aan zowel de algemene als de specifieke voorwaarden.

Bouwplannen moeten niet alleen in het algemeen maar ook bij inbreiding bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving. Voor inbreiding is van belang dat er een link wordt gelegd met de doelen uit het Woonprogramma of ander volkshuisvestelijk beleid. Gezien de huidige woningbouwopgave is inbreiding binnen de bebouwde kom op beperkte schaal daarom goed denkbaar. Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen goed kan worden ingepast, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Er moet goed worden aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld. Ook moet er sprake zijn van een directe, heldere verbinding met de openbare ruimte. Dit betekent onder meer dat de nieuwe woningen niet verstopt mogen zijn achter bestaande woningen en/of bebouwing. Inbreiding op locaties die niet al zijn omgeven door bestaande bebouwing of gebieden zoals historische lintbebouwing is in principe niet wenselijk.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Wezep en voorziet in de toevoeging van 5 woningen met eigen parkeergelegenheid. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als gemengd gebied met verschillende functies als wonen, maatschappelijk, detailhandel en bedrijf. Er bevinden zich eveneens woningen in de omgeving waarmee toevoeging van 5 woningen in het plangebied niet zorgt voor een

³ HSO Civieltechnisch Bureau, Nieuwbouw Boni te Wezep Notitie hemelwatermanagement, 21032, Hoevelaken, 10 oktober 2023

onevenredige aantasting van woonmilieus. Doordat de supermarkt wordt vervangen door vrijstaande woningen en de korrelgrootte hierdoor wordt verkleind, herstellen deze woningen de oorspronkelijke lintstructuur aan de Zuiderzeestraatweg. Alle wooneenheden op het perceel worden door middel van een individuele uitrit ontsloten aan de openbare weg.

3.3.9 Beleidsvisie externe veiligheid Veluwe Noord

De Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord biedt aan de Noord-Veluwse gemeenten (Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattum, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten) een kader om op gestructureerde wijze keuzes te maken over externe veiligheid en met name in de samenhang tussen ruimtelijke ordening en externe veiligheid. Daarnaast biedt de beleidsvisie ook een platform voor een samenwerking tussen de afdelingen van de gemeenten en bijvoorbeeld de hulpdiensten.

Een belangrijk neven doel van de beleidsvisie is om de beschikbare gemeentelijke middelen efficiënt in te zetten. Vanuit de externe veiligheidswetgeving gelden verplichtingen waarvan de invulling een inspanning vraagt van het gemeentelijk apparaat. De systematiek in de beleidsvisie externe veiligheid voorziet in het concentreren van de aandacht op gebieden waar deze 'winst' is te realiseren en in het volstaan met algemene beleidsregels voor gebieden op grotere afstand. Geld en kennis worden daarmee ingezet op plaatsen waar deze nodig zijn.

Veel externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, maar gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering daarvan. Gemeenten dienen een antwoord te hebben op nieuwe technische en juridische inzichten, alsook ontwikkeling van nieuwe risicobronnen.

Bij het invullen en uitvoeren van externe veiligheidsbeleid zijn drie thema's te onderscheiden:

- inzicht verkrijgen in de externe veiligheidssituatie;
- keuzes maken;
- samenwerken.

Woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare worden opgevat als kwetsbare objecten; een supermarkt is een beperkt kwetsbaar object. In de beleidsvisie is aangegeven op welk niveau het groepsrisico verantwoord dient te worden. Uit afbeelding 12 blijkt dat voor de A28 en de spoorlijn en de een standaardverantwoording noodzakelijk is, omdat het plangebied op ongeveer 550 meter vanaf de A28 is gesitueerd, 1.000 meter vanaf de spoorlijn Amersfoort-Zwolle.

Afbeelding 12: Verantwoordingsniveau groepsrisico.

200-1500 meter	
Zone 3	zeer kwetsbaar object
	standaardverantwoording ^a
	kwetsbaar object
	standaardverantwoording ^a
	beperkt kwetsbaar object
	standaardverantwoording ^a

3.3.10 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals omschreven in voorgaande paragrafen.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1. Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's cultuurhistorie, archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, geur, water, het Besluit milieueffectrapportage en verkeer en parkeren.

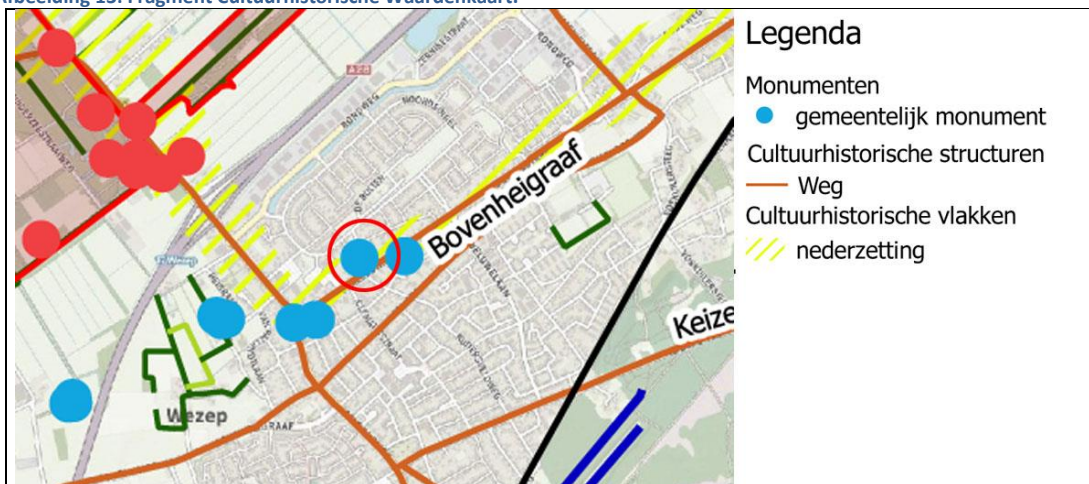
4.2. Cultuurhistorie

4.2.1 Cultuurhistorie

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Afbeelding 13: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart.



De gemeenteraad van Oldebroek heeft op 4 februari 2021 de Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld. De woning aan de Wolthuisweg 2 en de overige panden in het plangebied zijn niet aangewezen als rijks- en/of gemeentelijke monument. De blauwe stip op de kaart geeft de school aan de Wolthuisweg 1 aan. Deze ligt buiten het plangebied. Een zone aan weerszijden van de Zuiderzeestraatweg is aangeduid als 'nederzetting'. In de toelichting en gebiedsbeschrijving wordt met name de totstandkomingsgeschiedenis

hiervan beschreven. Een samenvatting hiervan is opgenomen in paragraaf 2.1. De huidige bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg is in cultuurhistorisch opzicht niet representatief of waardevol in het kader van die totstandkomingsgeschiedenis.

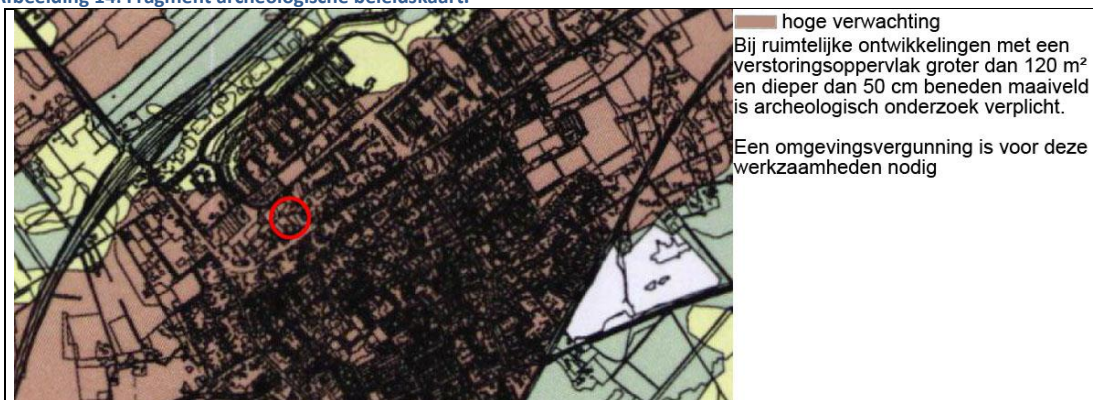
Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

4.2.2 Archeologie

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

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Afbeelding 14: Fragment archeologische beleidskaart.



Om de mogelijke archeologische waarden te bepalen is de archeologische beleidskaart van de gemeente Oldebroek geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Gelet hierop is archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het veldonderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond van het plangebied niet uit dekzand bestaat, maar uit grof zand met een sterke grindbijmenging, dat geïnterpreteerd wordt als smeltwaterafzetting. Dit komt overeen met de bevindingen van eerdere archeologische onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast kan worden aangenomen dat in ieder geval de bovenste 50 cm van het oorspronkelijke bodemprofiel is verstoord c.q. vergraven. Eventuele intacte archeologische resten worden om die reden binnen het plangebied niet meer verwacht. Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen, waaronder de aanleg van de hiervoor genoemde funderingen en laad-lossdock, geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

⁴ RAAP, Plangebied Zuiderzeestraatweg 522 te Wezep, gemeente Oldebroek; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), RAAPrap_6480_ODZG_20230525, Weesp, 25 mei 2023

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3. Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek verricht te worden conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

4.3.2 Situatie plangebied

In het plangebied is bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Het plangebied is daartoe opgedeeld in vier deellocaties:

- Deellocatie A – Bovengrond gehele terrein
Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'asbestverdachte locatie' ten aanzien van de deellocatie A geen stand houdt. In het puin en de vaste bodem is geen asbest aangetroffen/aangetoond.
- Deellocatie B – Spoelzones
Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'asbestverdachte locatie' ten aanzien van de deellocatie B stand houdt. In de bodem is asbest aangetroffen/aangetoond. Ter plaatse van de spoelzone waar één van de sleuven is gegraven wordt asbest aangetoond in een gehalte onder de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek (50 mg/kg d.s.).
- Deellocatie C – Onverdacht terrein
De hypothese voor het 'onverdachte terrein' houdt geen stand. Ter plaatse van één boring is een sterk verhoogd gehalte PAK aangetoond. Verder worden diverse parameters licht verhoogd aangetoond in de vaste bodem en het grondwater boven de achtergrond- of streefwaarde.
- Deellocatie D – Sintelpad
Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek stand houdt. Enkele van de onderzochte parameters zijn verhoogd aangetoond boven de achtergrondwaarde.

In totaal bevat circa 30 m³ grond verhoogde gehalten aan PAK boven de interventiewaarde. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging die ontstaan is voor 1987. Er is geen sprake van een spoedeisende verontreiniging. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is er nu voldoende inzicht in de verontreiniging, tijdens de procedure voor een omgevingsvergunning moet de sanering zijn uitgevoerd en de evaluatie geaccepteerd door het bevoegd gezag voor de bouw start.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in grond/puinonderzoek te adviseren. Met onderhavig bodemonderzoek is een goed beeld ontstaan van de verontreiniging op de onderzoekslocatie.

⁵ PJ Milieu BV, Verkennend en nader bodem- en asbest in grondonderzoek Zuiderzeestraatweg 520A en Wolthuisweg 2 Wezep, 20027902A, Nijkerk, 22 oktober 2020
Bestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
Ontwerp

Naar aanleiding van de reactie van de gemeente Oldebroek op het verkennend en nader bodem- en asbest in grondonderzoek is in een memo⁶ ingegaan op de noodzakelijke sanering. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat, ter plaatse van de sterke verontreiniging met PAK ten behoeve van de herinrichting, graafwerkzaamheden dienen plaats te vinden. Gezien de geringe omvang van de sterke verontreiniging is besloten op dat moment de sterke verontreiniging in zijn geheel te verwijderen. Aangezien de aangetoonde verontreinigingssituatie binnen de reikwijdte van de Regeling Uniforme Saneringen valt, kan de verontreiniging worden verwijderd op basis van een BUS-melding. De te hanteren terugsaneerwaarde is afhankelijk van het toekomstig gebruik ter plaatse (bij woonfunctie – Klasse Wonen en bij functie infrastructuur – Klasse Industrie). Bij toekomstige infrastructuur kan nog overwogen worden alleen de verontreiniging te verwijderen voor zover noodzakelijk voor de nieuwe wegconstructie en vervolgens de restverontreiniging af te dekken met een duurzame verharding (klinkers, tegels, asfalt).

Omdat ter plaatse van de sterke PAK-verontreiniging de bestemming wijzigt (nu infrastructuur en in de toekomst wonen met tuin) vormt de vastgestelde kwaliteit een belemmering voor de herinrichting. In dit geval dient in de beoordeling van de omgevingsvergunning opgenomen te worden dat voorafgaand aan de bestemmingswijziging / herinrichting de verontreinigde grond dient te worden verwijderd, er sprake is van een saneringssituatie en de benodigde maatregelen dienen te worden genomen (BUS-melding en -evaluatie, veiligheidsmaatregelen conform CROW 400, uitvoering door een BRL SIKB 7000, protocol 7001 gecertificeerde aannemer en begeleiding door een BRL SIKB 6000, protocol 6001 gecertificeerde milieukundig begeleider). Dit hoeft echter niet reeds plaats te vinden vooruitlopend op de procedure voor de omgevingsvergunning.

4.3.3 Conclusie

De actuele bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor de mogelijke aanvraag van een omgevingsvergunning. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend dient de circa 30 m³ grond verhoogde gehalten aan PAK boven de interventiewaarde te worden gesaneerd en de evaluatie te zijn geaccepteerd door bevoegd gezag voor de bouw start.

4.4. Ecologie

4.4.1 Wettelijk kader

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Gelders Natuur Netwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dieren en plantensoorten.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

⁶ PJ Milieu BV, Memo bodemkwaliteit Zuiderzeestraat 520-522 Wezep, 20079202A, Nijkerk, 25 mei 2023
Bestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
Ontwerp

Gelders Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De GNN is in de Omgevingsvisie Gelderland uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.4.2 Situatie plangebied

Om te bepalen of aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan is een quickscan⁷ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op 1 kilometer afstand van het Natura2000-gebied Veluwe. Gezien het feit dat sprake is van een beperkte uitbreiding van de supermarkt en het feit dat de bebouwde kom van Wezep tussen de supermarktlocatie en de Veluwe ligt, zijn met zekerheid geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen.

Het plangebied grenst niet aan het Gelders natuurnetwerk (GNN). Er vindt echter als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen uitbreiding van activiteiten plaats die directe of indirecte gevolgen hebben voor het Nationaal natuurnetwerk of bijzondere natuurwaarden buiten het GNN. Een vervolgetraject in het kader van het beleid ten aanzien van Natura 2000 en het GNN is niet noodzakelijk.

De Veluwe is gevoelig voor verzuring door stikstof. Daarom moet bij nieuwe plannen ook worden bekeken of de plannen leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Met behulp van het rekenprogramma Aerius (versie november 2023) zijn berekeningen⁸ gemaakt van de te verwachten stikstofdepositie in de sloop- en aanlegfase en in de gebruiksfase. Uit die berekeningen blijkt dat de bijdrage van de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft op stikstofgevoelige habitats. Significante negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt daarmee geen vergunningplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de wet Natuurbescherming.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat verblijfplaatsen van broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zijn uit te sluiten. Om de aanwezigheid van algemene broedvogels zoveel mogelijk te vermijden dient de uitvoering van de werkzaamheden plaats te vinden buiten de periode van 15 maart tot en met 15 juli. Mocht tijdens de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en naar een later tijdstip te worden opgeschort. Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde grondgebonden zoogdieren. Voor de geplande ingreep bestaat een vrijstelling voor de mogelijk aanwezige soorten. Het plangebied heeft geen functie als verblijfplaats voor vleermuizen, aangezien de bebouwing niet toegankelijk is en de bomen geen holten bevatten. Evenmin heeft het plangebied een functie als vliegroute of essentieel foerageergebied. Er zijn in het plangebied evenmin beschermde planten aangetroffen. Gelet op het biotoop worden geen beschermde soorten amfibieën, reptielen, vissen of insecten verwacht, waarvoor een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist is.

⁷ Van Bommel Faunawerk, Quickscan Flora en Fauna Zuiderzeestraatweg 522 Wezep, 023-21, Wageningen, 2 april 2021

⁸ SoundforceOne B.V., Onderzoek stikstofdepositie Nieuwbouwlocatie Zuiderzeestraatweg 522 Wezep, Wezep 2022/17 versie 3.0, Deventer, 13 november 2023

Ondanks dat voor een aantal soorten bij de ingreep een vrijstelling geldt, dient men rekening te houden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.4.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de plantontwikkeling.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

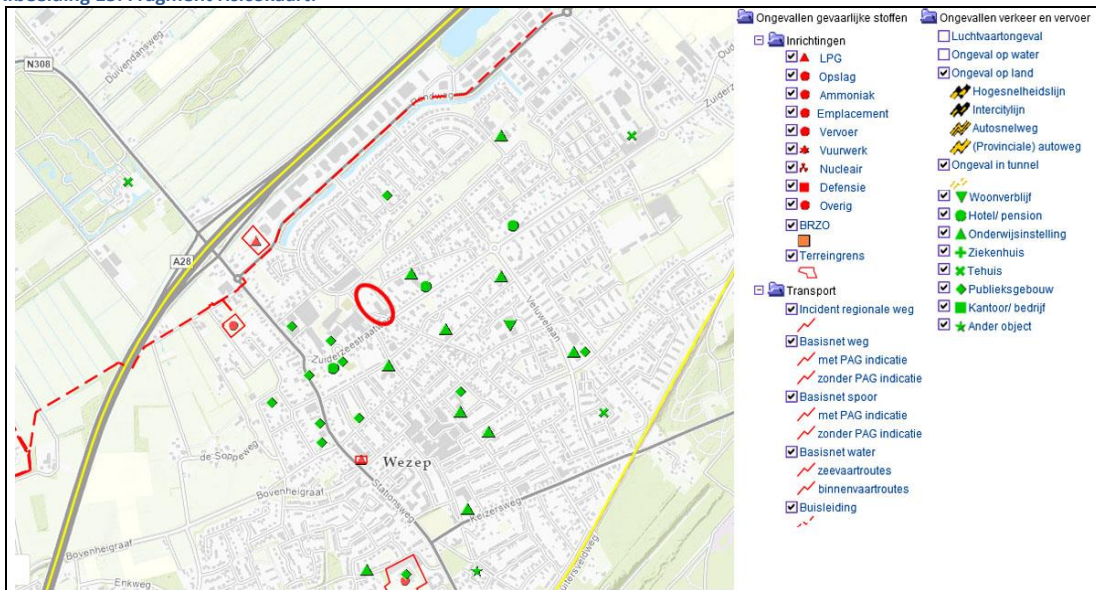
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Afbeelding 15: Fragment risicokaart.



Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- wel binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen ligt;
- niet binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt.

De spoorlijn Amersfoort – Zwolle ligt op een afstand van ongeveer 1.000 meter ten zuidoosten van het plangebied. Dit spoor heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 1 meter. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van het spoor bedraagt 30 meter. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 460 meter voor brand en explosie. Voor toxisch is dit 4.000 meter. De snelweg A28 ligt op een afstand van ongeveer 550 meter ten noordwesten van het plangebied. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 355 meter voor explosie; voor toxisch is dit 880 meter.

Uit de Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord (zie paragraaf 3.3.7) blijkt dat hiervoor de standaardverantwoording kan worden gehanteerd.

Afbeelding 16: Standaardverantwoording groepsrisico.

Inleiding Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform de beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast. Ontwikkeling groepsrisico Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron. Mogelijkheden tot zelfredzaamheid In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het bebouwde grondgebied van de Noord-Veluwe gemeenten valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Veluwe-Noord en de daarin gemaakte keuzes.

4.5.3 Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

4.6. Geluid

4.6.1 Algemeen

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.6.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg.

Het plangebied ligt buiten de geluidszone van de A28 die ter hoogte van Wezep een breedte van 400 meter heeft. De wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. In dit geval is om te bepalen

of sprake is van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek⁹ in verband met wegverkeerslawai uitgevoerd.

De verkeersgegevens van de Zuiderzeestraatweg zijn verkregen van de gemeente Oldebroek voor het jaar 2030. Voor peiljaar 2032 is gerekend met een autonome groei van 1% per jaar. Op de Zuiderzeestraatweg bedraagt de etmaalintensiteit van het verkeer dan 2.064 mvt/etmaal. Het wegdek bestaat uit elementenverharding in keperverband. Op de Waterloopweg en de Noordersingel is gerekend met respectievelijk 816 en 1.122 mvt/etmaal. Het wegdek bestaat daar uit standaard DAB.

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van 400 meter van de Rijksweg A28. Vanuit de ODNV is aangegeven dat vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel rekening moet worden gehouden met deze weg. Uit een rekenmodel van de ODNV zou een bijdrage aanwezig zijn van $L_{den}=57$ dB. Uit navraag blijkt dat dit gebaseerd is op contourberekeningen. Dat geeft in de regel hogere niveaus dan rekenwaarden op de gevel. Overigens is er een contourkaart uit 2022 van het RIVM met de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen, inclusief de A28 waaruit blijkt dat ter hoogte van het plangebied een niveau heerst van $L_{den}=46-50$ dB. Het plangebied wordt vrijwel geheel afgeschermd door omliggende en tussenliggende bebouwing zoals aan de Noordersingel. De verwachting is daarmee dat er veel lagere geluidniveaus in het plangebied resteren dan blijkt uit het model van de ODNV. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een worstcase-situatie voor de noordgevels van de noordelijke woningen met een geluidbelasting $L_{cum}=57$ dB op de verdieping voor de geluidwering van de gevels. Omdat deze woningen buiten de geluidzone van de A28 zijn gesitueerd, is het verlenen van een hogere waarde niet mogelijk. Op de begane grond en op de woningen langs de Zuiderzeestraatweg is verder geen rekening gehouden met de A28, gelet op de nog grotere afstand ten opzichte van de A28 en het feit dat er sprake is van nog meer tussenliggende bebouwing.

De berekende geluidbelasting op de twee woningen aan de Zuiderzeestraatweg bedraagt vanwege de Zuiderzeestraatweg $L_{den}=51$ dB inclusief aftrek 5 dB, op de zuidgevel (GES score Redelijk). De overige gevels zijn vanwege het wegverkeer geluidluw. De bijdrage van het wegverkeer op de overige woningen voldoet vanwege alle wegen aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB (inclusief aftrek 5 dB).

Maatregelen aan bron en overdracht zijn voor de beide nieuwe woningen aan de Zuiderzeestraatweg niet reëel te treffen. Voor het opschuiven van de woningen is geen ruimte. Er zijn geluidluwe gevels. Aan de noordzijde is een geluidluwe buitenruimte mogelijk. Daartoe is langs de zuidgrens van het nieuwe parkeerterrein van de Boni een geluidscherm voorzien van 2 meter hoog. Daarmee is voor deze woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Omdat het een 30 km weg betreft is vaststelling van een hogere grenswaarde niet nodig. Om te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB is een karakteristieke geluidwering van de gevels nodig van $G_{A,K}=20-24$ dB. Hier is in een nieuwbouwsituatie vrij eenvoudig te voldoen.

Railverkeerslawai

Het plangebied ligt op ongeveer 1 kilometer van de spoorlijn Amersfoort – Zwolle (lijn 253) en daarom buiten de geluidzone van die spoorlijn.

⁹ AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek realisatie woningen Zuiderzeestraatweg 522 Wezep, 2022-055, Versie Mei.23-v3, Ermelo, 24 mei 2023

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerde bedrijventerrein.

4.6.3 Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor realisatie van het plan. Railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn niet aan de orde in het plangebied. Uit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.7. Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd wordt staat in de regeling NIBM dat deze nog steeds in niet betekenende mate kan bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.7.2 Situatie plangebied

Detailhandel worden niet genoemd in het Besluit NIBM. De uitbreiding van de supermarkt levert slechts een zeer marginale bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Daarom is met de NIBM-tool 2022 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. Daarvoor is uitgegaan van een worst-case situatie waarbij de supermarkt met 398 m² b.v.o. wordt uitgebreid en deze uitbreiding overeenkomstig de CROW-normen meer klandizie aantrekt. Op basis van de CROW publicatie 381 is uitgegaan van een fullservice supermarkt, centrum, matig stedelijk, met 53 voertuigbewegingen/100 m² b.v.o. per etmaal en 60 autobewegingen ten behoeve van de woningen. Dat betekent een toename van 271 bezoekers met de auto per etmaal.

Uit de berekening met de NIBM-tool (zie afbeelding 17) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 17: Berekening NIBM-tool.

Beelding 17: Berekening inbird-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	271
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (11,2 microgram per m³) en fijn stof (14,8 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (7,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Tot slot wordt geconcludeerd dat het plangebied niet gelegen is binnen deze zones zoals opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.7.3 Conclusie

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

4.8. Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Algemeen

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

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

4.8.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Gelet op de afwisseling van woningbouw, winkels en een kerkgebouw is er sprake van functiemenging. De Zuiderzeestraatweg behoort tot de hoofdinfrastructuur van Wezep. Gelet hierop is in dit geval sprake van gemengd gebied.

4.8.3 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Een supermarkt (SBI-code 471) behoort tot milieucategorie 1. Omdat sprake is van een gemengd gebied is sprake van een richtafstand van 0 meter. Gelet op het feit dat geluidhinder niet uit te sluiten is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening echter wel akoestisch onderzoek¹⁰ verricht.

De supermarkt valt onder de vergunningssfeer van het Activiteitenbesluit met een aantal geluidvoorschriften. Afbeelding 18 geeft een overzicht van de geldende normwaarden, zoals vermeld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 18: Geluidnormen Activiteitenbesluit in dB(A).

	dag	avond	nacht
$L_{A_{r,Lt}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{A_{r,Lt}}$ in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
$L_{A_{max}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
$L_{A_{max}}$ in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

De maximale geluidniveaus ($L_{A_{max}}$) van laden en lossen in de dagperiode zijn uitgezonderd van toetsing. De normen voor in- en aanpandige situaties gelden niet als de gebruiker geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren van geluidmetingen.

Ten behoeve van het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie (RBS) van de Boni beschreven. De supermarkt is dagelijks geopend (met uitzondering van zondag) van 7.00-21.00 uur. De voor geluid relevante perioden zijn dan in de dagperiode van 07.00 -19.00 uur en in de avond van 19.00 - 21.00 uur. Buiten deze perioden zijn mogelijk nog wel stationaire bronnen van belang zoals koelingen en condensoren. Bij het laden en lossen komen de vrachtwagens van de Noordsingel de Waterloopweg op en steken dan achteruit naar het laadput aan de noordoostzijde van het pand. Alle Boni vrachtwagens zijn voorzien van een PIEK-certificaat. Laden en lossen vindt hoofdzakelijk plaats in de dagperiode, maar kan een enkele keer plaatsvinden voor 7.00 uur. Er is rekening gehouden met maximaal 2 zware vrachtwagens en 3 bestelbusjes in de dagperiode. Voor het rekenmodel is ook een vrachtwagen in de nachtperiode meegenomen (voor 7.00 uur). Tijdens het laden en lossen is een eventueel aanwezige koelmotor van de vrachtwagen uitgeschakeld. Per vrachtwagen is gerekend met een lostijd van 45 minuten. Voor een bestelbus maximaal 10 minuten, maar de geluidemissie daarvan is verwaarloosbaar. Vrachtauto's worden gelost met behulp van rolcontainers, welke rechtstreeks het magazijn in rijden.

Aan de zuidzijde van het winkelpand komen op eigen terrein 70 parkeerplaatsen voor klanten. Veel klanten komen overigens per fiets. De in- en uitgang loopt via de Waterloopweg. Het bvo bedraagt 1.796 m². Op basis van de CROW brochure 381 geldt voor een full service supermarkt bij centrum en weinig stedelijk, een verkeersgeneratie van 53.0-94.6 bewegingen per 100 m² bvo. In deze situatie is uitgegaan van de ondergrens van 53 bewegingen/100 m², wat neerkomt op 952 bewegingen/etmaal. De verwachting is dat een groot deel van de bezoekers op de fiets zal komen. Ook het aantal van 72 parkeerplaatsen gaat uit van dergelijke aantallen. De gemeente verwacht op basis van het verkeersmodel in 2030 circa 2.000 mvt/etm op de Zuiderzeestraatweg ter hoogte van het plangebied.

Het parkeerterrein is vrij toegankelijk. Dat betekent dat niet alle bewegingen zijn toe te rekenen aan de supermarkt. Het is dan ook niet uit te sluiten dat een enkele bewoner of bezoeker hier zal parkeren. Voor het parkeerterrein is een inschatting gemaakt van de geluidbijdrage. Voor de RBS is er van uitgegaan dat 75% van de bezoekers overdag komt en 25% in de avond (19.00-21.00 uur). Dit geeft voor de dag een aantal van

¹⁰ AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek industrielawaai Boni Zuiderzeestraatweg 522 Wezep, 2022-055, Versie Mei.23-v3, Ermelo, 24 mei 2023

714 autobewegingen en voor de avond 238 personenauto's. Buiten het eigen parkeerterrein is het geluid als indirecte hinder beoordeeld.

Er is vanuit gegaan dat dat 60% van de bezoekers met auto een winkelwagentje pakt. De winkelwagens zijn voorzien van hard rubberen wielen. De winkelwagens kunnen tot overal op het parkeerterrein komen met een iets grotere concentratie dicht bij de ingang. Een deel van de winkelwagens staat inpandig opgesteld en een deel buiten. De winkelwagens worden na het lossen in de auto's weer teruggedreven naar de verzamelplaats, onder de luifel.

Op basis van het ingeschatte aantal vervoersbewegingen komen er 357 klanten met de auto in de dagperiode en 119 in de avond. Dat betekent respectievelijk 214 en 71 winkelwagens. De route van de winkelwagens is evenredig verdeeld over het parkeerterrein. Daarbij zijn vier looproutes aangehouden. Er is uitgegaan van een loopsnelheid van 5 km/uur.

Op het dak van de supermarkt komt een gaskoeler. De koeler zal in principe continu in werking (24 uur) zijn

Bij de toets of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wegen alle relevante onderdelen mee. Dat gaat dan bijvoorbeeld ook om piekniveaus van laden en lossen in de dagperiode en stemgeluid in de open lucht. Ook geldt als eerste uitgangspunt een richtwaarde voor het omgevingsgeluid van 45 dB(A) etmaalwaarde.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op woningen vanwege de supermarkt en het parkeerterrein in dag- en avondperiode zonder maatregelen $L_{Ar,Lt} = 42$ respectievelijk 43 dB(A) of lager is. Dit voldoet aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit, maar in de avond niet geheel aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Maximale niveaus voldoen daar wel aan, zij het dat de waarden rond de grenswaarde in de avond liggen.

Er is daarmee een bestuurlijke afweging nodig om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als maatregel is een aantal schermen doorgerekend van 2 meter hoog (schuttinghoogte) langs de zuidoost en zuidwestgrens van het parkeerterrein en langs de noordwestgrens van het kleine parkeerterrein. Daarmee is de geluidbelasting in de tuinen met 10-12 dB te reduceren en is ook in de avond nog zonder overmatige hinder in de tuin te zitten. De winkel sluit om 21.00 uur zodat in de late avond en in de nacht verder ook geen hinder is te verwachten.

Geadviseerd wordt een aantal schermen te plaatsen van 2 meter hoog (massa $>10\text{kg/m}^2$). Daarmee is voor alle woningen te voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en is een langtijdgemiddeld niveau van $L_{Ar,Lt}$ van 42-43 dB op de verdieping in de avond op 3 woningen acceptabel.

Indirecte hinder is berekend op een etmaalwaarde van $L_{etmaal} = 50$ dB(A) of lager en vormt daarmee geen belemmering voor de aanvraag.

Naast de bijdrage van de Boni is voor de nieuwe woningen ook gekeken naar andere omliggende bedrijvigheid. Het gaat dan met name om de Aldi en de kerk aan de westzijde van het plangebied. De kerk heeft een groot parkeerterrein aan de westzijde en een parkeerstrook met rijroute langs de oost- en zuidzijde. Met name op de zondag zijn aan die zijde ook verkeersbewegingen/parkeren van personenauto's. Hiervoor is een klein rekenmodel gemaakt, uitgaande van 100 bewegingen in de dag en 30 in de avond. Hieruit blijkt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van $L_{Ar,Lt} = 41$ en 40 dB(A) of lager en maximale niveaus van

$L_{Amax} = 64$ dB(A) of lager in respectievelijk dag en avond. Overigens zijn voor de kerk andere (bestaande) woningen meer bepalend. Voor de Aldi is er alleen aan de westzijde een parkeerterrein. Het winkelpand schermt de nieuwe woningen af. Aan de oostzijde is op het dak een koeler/condensor aanwezig. Deze is in het rekenmodel ingevoerd met een bronniveau van $L_{wr} = 72$ dB(A) en een gebruikstijd van 80, 50 en 20% voor respectievelijk dag, avond en nacht. Uit de rekenresultaten blijkt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van $L_{Ar,LT} = 37, 33$ en 26 dB(A) voor respectievelijk dag, avond en nacht en maximale niveaus van $L_{Amax} < 60$ dB(A). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect bedrijfsgeluid. Het bedrijf en de kerk worden niet onevenredig belemmerd in hun activiteiten/bedrijfsvoering.

4.8.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9. Water

4.9.1 Vigerend beleid

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 18 maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarswegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Gelderland is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Beleid Vallei en Veluwe

De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet het waterschap op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt het waterschap integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- maximaal vasthouden en schoonhouden van water;
- partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van het waterschap: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

- Waterveiligheid
 - Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.
- Watersysteem
 - Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.
- Wonen en zuiveren
 - Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
- Circulaire economie
 - Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- Energietransitie
 - Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Beleid gemeente Oldebroek

Het gemeentelijk beleid is samengevat in paragraaf 3.3.5.

4.9.2 Waterparagraaf

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door op 29 september 2022 gebruik te maken van de digitale watertoets¹¹. Hieruit zijn geen vervolgacties naar voren gekomen.

Het waterschap vraagt om met de volgende drie aandachtspunten rekening te houden.

- Vasthouden - bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. Bij de aanleg van de 70 parkeerplaatsen worden ter grootte van dit oppervlak (923 m²) klimaatadaptieve maatregelen getroffen. Gezien de gebruiksfunctie van het gebied (parkeerterrein van een supermarkt) wordt er hier gekozen voor een traditionele bestrating waar bij de straatkolken niet rechtstreeks op het (HWA) riool worden aangesloten maar op een infiltratievoorziening met bergingsfunctie welke onder de aan te leggen verharding wordt aangebracht. Bij neerslag wordt het water in deze infiltratievoorziening gebufferd waarna het vertraagd aan de ondergrond wordt afgegeven. De regenintensiteit in Nederland wordt door de klimaatsverandering steeds intenser (korte, heftige buien) Om de waterafvoer bij extreme buien of in een zeer natte periode te waarborgen wordt er een overloopsysteem gecreëerd naar het aanwezige (HWA) riool. De hoogte van deze overloop wordt afgesteld op de bovenkant van de infiltratievoorziening zodat de gecreëerde bufferruimte ten alle tijde eerst maximaal benut wordt.

- Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Bij grondwaterneutraal bouwen is het belangrijk om te kijken of de (geplande) ontwikkeling past bij de grondwaterstanden in het plangebied. Voor wonen, bedrijven en infrastructuur moet de grond niet te nat zijn en dus de grondwaterstand voldoende diep. Er zal geen grondwateroverlast zijn als wordt voldaan aan de bij een bepaalde functie behorende ontwateringsdiepte. Zo is de gangbare norm voor de ontwateringsdiepte voor woningen (met kruipruimte) en secundaire wegen 70 cm beneden maaiveld. Wanneer grondwaterstanden structureel hoger liggen dan deze 70 cm dan kan wateroverlast ontstaan en kunnen de gebruiksfuncties worden aangetast.

- Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Bij de bouwplannen zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

¹¹ buRO, Digitale watertoets Zuiderzeestraatweg 522 e.o, Amersfoort, 29 september 2022
Bestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
Ontwerp

Als gevolg van de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak met 730 m² toe. Zoals hierboven vermeld zal daarvan 923 m² klimaatadaptief worden aangelegd. Omdat deze toename binnen de bebouwde kom lager is dan 1.500 m² heeft deze geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Afbeelding 19: Waterbalans (in m²).

BESTAAND				
	Perceel	bebouwd	bestrating	groen
Zuiderzeestraatweg 520	1.872	279	637	956
kavel BONI	3.482	1.261	2.129	92
Woning 520A	2.072	183	756	1.133
Woning Waterloopweg 2	1.289	146	457	686
	8.715	1.869	3.979	2.867
NIEUW				
	Perceel	bebouwd	bestrating	groen
bouwnummer 1	360	120	59	181
bouwnummer 7	400	120	59	221
Zuiderzeestraatweg 520	799	104	278	417
BONI	5.146	1.752	1.882	588
bestrating parkeerplaatsen klimaatadaptief			923	
langzaam verkeersroute	173		173	
achterpad bouwnummer 2 t/m 5	358		358	
bouwnummer 2	302	96	48	158
bouwnummer 3	289	96	48	145
bouwnummer 4	249	96	48	105
bouwnummer 5	226	96	48	82
bouwnummer 6	415	120	54	241
	8.717	2.600	3.978	2.138

4.9.3 Conclusie

De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.10. Besluit milieueffectrapportage (MER)

4.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van

'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.10.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de uitbreiding van een supermarkt en de toevoeging van 5 woningen, die circa 270 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt op een afstand van circa 1 kilometer van het Natura2000-gebied Veluwe. Uit een stikstofberekening (zie paragraaf 4.4.2) blijkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor uitbreiding van een supermarkt en de toevoeging van 5 woningen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Plansystematiek

5.1. Toelichting op de plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

Inhoudelijk is zoveel mogelijk aangesloten op de regelgeving in het in de omgeving vigerende bestemmingsplan Wezep Noord 2009.

5.2. Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

▪ Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

1. Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.

2. Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

3. Nadere eisen

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

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

4. Afwijken van de bouwregels

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

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

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

5. Specifieke gebruiksregels

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

6. Afwijken van de gebruiksregels

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

Bestemmingen

De supermarkt en het parkeerterrein hebben de bestemming "Detailhandel". Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarin de supermarkt mag worden gebouwd. In het bouwvlak is de maximum bouwhoogte aangegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Er is een drietal voorwaardelijke verplichtingen in deze bestemming opgenomen, die de realisatie van het geluidsschermb langs de perceelsgrens van de achtertuinen aan de parkeerplaats van de supermarkt verplicht stelt, die de instandhouding van de langzaam verkeersroute borgt en die de aanleg en instandhouding van het beplantingsontwerp regelt.

De gedeelten van de woonpercelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens ondergeschikte bouwdelen waaronder erkers, hebben de bestemming "Tuin". Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare weg. Ook kan aan de zijkant van de gebouwen deze bestemming gelegen zijn om een bepaalde openheid te kunnen houden. De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag zijn.

Alle wegen/paden binnen het plangebied die gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing hebben de bestemming "Verkeer". Ook de ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen in deze bestemming zijn opgenomen.

De woningen hebben de bestemming "Wonen" In tegenstelling tot het bestemmingsplan Wezep Noord 2009 is niet gekozen om de woonbestemming te nummeren. In het onderhavige bestemmingsplan is de woningtypologie en een maximum goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Woningen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bestemming "Detailhandel" is de realisatie en instandhouding van een geluidscherm langs de perceelsgrens van de achtertuinen aan de parkeerplaats van de supermarkt verplicht gesteld.

De rioolwatertransportleiding heeft de dubbelbestemming "Leiding – Riool". Deze heeft het primaat boven de andere voor dit gebied aangewezen bestemmingen. De beschermingszone voor de rioolwatertransportleiding heeft eveneens een breedte van 10 meter.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel:**
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels**
Bij het gebruik van gronden en het bouwen van bouwwerken dient op grond van de Algemene Bouwregels voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij rekening wordt gehouden met de geldende parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Parkeernota Oldebroek'. Daarnaast is een regeling voor laden en lossen in de Algemene Bouwregels opgenomen.
- **Algemene gebruiksregels:**
In de algemene gebruiksregels is gebruik voor de stalling en opslag van voer-, vaar- en/of vliegtuigen, voor de opslag van afval anders dan ten behoeve van de bestemming toegelaten gebruik, voor een seksinrichting en voor verblijfsrecreatie als verboden gebruik aangemerkt. Daarnaast is een regeling opgenomen die borgt dat er voldoende waterberging in het plangebied wordt gerealiseerd.
- **Algemene afwijkingsregels:**
In de algemene afwijkingsregels hebben betrekking op aanpassing op het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersintensiteit en/of de verkeersveiligheid daartoe aanleiding geven en op de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van ontvang-, sirene- en/of zendmasten.

5.2.5 Overige regelingen

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

Het college kan binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en/of van de specifieke gebruiksregels.

Een bestemmingsplan bevat niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een

procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

5.2.6 Overgangs- en slotregels

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

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

5.3. Verantwoording regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Algemeen

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het initiatief, gelet op het planologische beleid en de omgevingsituatie ter plaatse uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd wordt dat voor de gewenste ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk project of ontwikkeling is in dit geval geen sprake, omdat het niet voldoet aan onder andere het begrip bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie heeft de gemeente Oldebroek een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Op basis van deze overeenstemming is het kostenverhaal verzekerd en de financiële uitvoering van het plan geborgd.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Algemeen

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wro geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

6.3.2 Overleg en inspraak

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het vooroverleg samengevat en van een antwoord voorzien.

Bestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
Ontwerp

TOELICHTING
December 2023

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Met betrekking tot het voorliggende plan wordt geen formele inspraakprocedure gevolgd.

De initiatiefnemer is sinds de zomer van 2020 in gesprek met omwonenden over de planontwikkeling. Op 27 september 2022 hebben de laatste gesprekken plaatsgevonden en heeft initiatiefnemer omwonenden persoonlijk thuis bezocht. In het algemeen zijn omwonenden positief over de ontwikkeling. Door de woningen rondom de supermarkt wordt verwacht dat de sociale veiligheid verbetert. Ook is in april 2023 overleg met vertegenwoordigers van de Noorderlichtkerk geweest. Deze waren positief over de ontwikkeling. Een aantal van de omwonenden heeft aandacht gevraagd om de verlichting van de parkeerplaats zodanig uit te voeren, dat geen lichthinder hiervan in hun woning en hun tuinen ontstaat. Dit aandachtspunt zal bij de nadere uitwerking van de plannen worden meegenomen. Daarnaast heeft een aantal omwonenden aan de Noordsingel en aan de Zuiderzeestraatweg gevraagd om een schutting op de achterste perceelsgrens. Ook dit is een aspect dat bij de verdere planontwikkeling zal worden meegenomen en door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bestemming "Detailhandel".

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1. Vooroverleg

7.1.1 *Het Rijk*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 *Provincie Gelderland*

In kader van vooroverleg heeft de gemeente het plan toegezonden en besproken met de provincie Gelderland. Zij heeft aangegeven geen opmerkingen of aanvullingen op het plan te hebben. Afgesproken is dat het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie zal worden aangeboden.

7.1.3 *Waterschap Vallei & Veluwe*

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is de 'korte procedure' van toepassing. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

7.1.4 *Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland*

In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente het plan toegezonden aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland ten aanzien advies externe veiligheid. Zij hebben een advies uitgebracht op 30 november 2022 dat is verwerkt in de paragraaf 4.5 Externe veiligheid.

7.2. Inspraak

In het kader van de plan-participatie is de initiatiefnemer met omwonenden/belanghebbenden individuele (persoonlijke) gesprekken aangegaan. In deze gesprekken is het plan toegelicht en zijn er sfeerbeelden van de winkel en de woningen getoond. Tijdens die gesprekken zijn eventuele ideeën, aandachtspunten/opmerkingen en eventuele vragen aan de orde geweest. Van deze gesprekken, en de input die daaruit is voortgekomen, is door de initiatiefnemer verslag gemaakt. De omwonenden/belanghebbenden hebben aangegeven dat de keuze voor individuele gesprekken als prettig en fijn is ervaren. Dit geldt voor zowel voor de mogelijkheid om suggesties voor de planontwikkeling te doen, als voor het feit dat het plan kon worden ingezien voordat het formeel wordt gepubliceerd.

In grote lijn zijn de navolgende onderdelen van belang:

- graag erfscheidingen/schuttingen langs delen van de kavel;
- geen lichtinschijning van het (winkel)parkeerterrein in de woningen;
- een groenstrook tussen de Wolhuisweg en de laad-los plek van de winkel.

Onderdelen in het plan die ook als positief worden genoemd:

- de grotere sociale veiligheid door de woningen in het plan;
- de mooie ontwerpen en de ontsluiting van de woningen en de winkel;
- straatcontainers van de straat weg naar het winkel-parkeergebied.

In de gesprekken heeft de initiatiefnemer direct aangegeven hoe bij de planontwikkeling met de genoemde aandachtspunten/opmerkingen rekening wordt gehouden. Bij de definitieve civieltechnische invulling zal aandacht worden gegeven aan de erfscheidingen/schuttingen en een groenstrook tussen de Wolhuisweg en de laad-los plek van de winkel. Met behulp van een lichtplan voor het winkel-parkeerterrein zal worden gezorgd voor een minimale inschijning naar de privéwoningen.

Gelet op de manier van het betrekken van omwonenden wordt een voorontwerpbestemmingsplan achterwege gelaten.

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden aangevuld na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.