



**rijksuniversiteit
groningen**

**faculteit ruimtelijke
wetenschappen**



Bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase II

Bachelorproject Technische Planologie
Kyrinn Bas Zoran van de Brink
S1923382

Groningen
25-06-2012



Titel: Bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase II

Project: Bachelorproject Technische Planologie

Thema: Bestemmingsplannen

Auteur: Kyrinn Bas Zoran van de Brink
k.b.z.van.de.brink@student.rug.nl
Studentnummer: 1923382

Opleiding: Bachelor Technische Planologie
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Begeleider: Dhr. Ir. G.H. Heins
g.h.heins@rug.nl

Datum: Juni 2012

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Samenvatting.....	4
1.2 Probleemstelling.....	4
1.3 Methodologie.....	5
1.4 Motivering Bestemmingsplan.....	5
1.5 Ligging van het plangebied.....	6
1.6 Vigerende Bestemmingsplannen.....	8
2 Bestaande situatie	8
2.1 Structuren binnen het plangebied als geheel.....	8
2.2 Ruimtelijke structuur.....	10
2.2.1 Ontsluiting.....	11
2.2.2 Bebouwd gebied.....	11
2.2.3 Groen.....	11
2.3 Waardevolle bebouwing.....	12
3 Theoretisch kader	12
4 Relevante ontwikkelingen	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid.....	14
5 Gewenste ontwikkeling	16
5.1 De centrumfunctie van Oldebroek.....	16
5.2 Detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen.....	16
5.3 Wonen.....	17
5.4 Cultuurhistorische bebouwing en beeldkwaliteit.....	17
5.5 Verkeer en parkeren.....	17
5.6 Groen.....	18
5.7 Waterbeheer.....	18
5.8 Stedenbouwkundige visie, incl. schets.....	18
6 Beschrijving van het plan	19
6.1 Het plan.....	19
6.2 Toelichting op de bestemmingen.....	19
6.3 Plansystematiek.....	20
6.4 Handhaving.....	21
7 Inrichtingsschets / Beoogde eindsituatie	22
8 Uitvoerbaarheid van het plan	23
9 Conclusie	23
10 De juridische regels	24
11 Literatuurlijst	31
11 Bijlage	32
11.1 Sfeerimpressies bestaande situatie.....	32
11.2 Relevant beleid.....	34

1 Inleiding

1.1 Samenvatting

Na de realisatie van het bestemmingsplan 'Oldebroek Dorpscentrum' dat dateert uit 2007, blijkt dat er nog niet voldoende wordt voldaan aan de functionele en ruimtelijke hoofduitgangspunten die in de 'Visie Oldebroek-Centrum 2030' waren opgesteld. Er is hierdoor behoefte naar een nieuwe invulling van de naastgelegen terrein van 'Oldebroek Dorpscentrum 2007'. Dit plangebied wordt omschreven als 'Oldebroek Dorpscentrum Fase II', waar in deze scriptie een nieuw bestemmingsplan voor wordt ontworpen. Dit gebeurt met behulp van primaire data (de stedenbouwkundige visie) en secundaire data (bv. gemeentelijke en provinciale visies). Bij het ontwerpen wordt de afweging tussen ontwikkelingsplanologie en toelatingsplanologie gemaakt.

Omdat er een gezellig winkel-/verblijfsgebied in het plangebied beoogd is en er weinig bestaande structuren van hoge kwaliteit zijn, zijn er vele mogelijkheden binnen het gebied. Door de vele mogelijkheden is er gekozen voor een richting waarbij flexibiliteit en innovatie worden gestimuleerd, met het oog op een langdurige oplossing. Beperkingen die zijn vastgelegd zijn vooral gericht op het aansluiten op de bebouwing in de omgeving (aansluiting op de Zuiderzeestraatweg). Verdere beperkingen zijn vastgelegd om het beoogde verblijfsgebied te waarborgen, door middel van het vastleggen van het plein, bepaalde functieaanduidingen en de beperkte vloeroppervlakte van de bebouwing. Deze beperkingen zijn opgesteld om te voorkomen dat het gebied ongewenst wordt volgebouwd. In de bouwblokken wordt creatieve bedrijvigheid gestimuleerd op de begane grond, en wonen op de bovenliggende etages. Het uiteindelijke bestemmingsplan resulteert in een plan waarbij de invulling grotendeels flexibel wordt gehouden en aan de economische krachten wordt overgelaten, met daarnaast de nodige restricties om de realisatie van een gezellig winkel-/verblijfsgebied te waarborgen.

Het project is, vanwege de hoge prioriteit en de grote economische impuls die het project met zich mee zal brengen, zeker haalbaar te noemen. Het onderzoek is daarom te bestempelen als bijtijds, en kan wellicht de gemeente Oldebroek wakker schudden om actie te ondernemen in het desbetreffende gebied.

1.2 Probleemstelling

Doel

Het doel van het onderzoek is het ontwerpen van een bestemmingsplan voor het plangebied 'Oldebroek Dorpscentrum Fase II', waarbij wordt geëerbiedigd dat een dynamische en verzorgende centrumontwikkeling dat aanhaakt op de voorzieningen aan de Zuiderzeestraatweg gewenst is.

Hoofdvraag

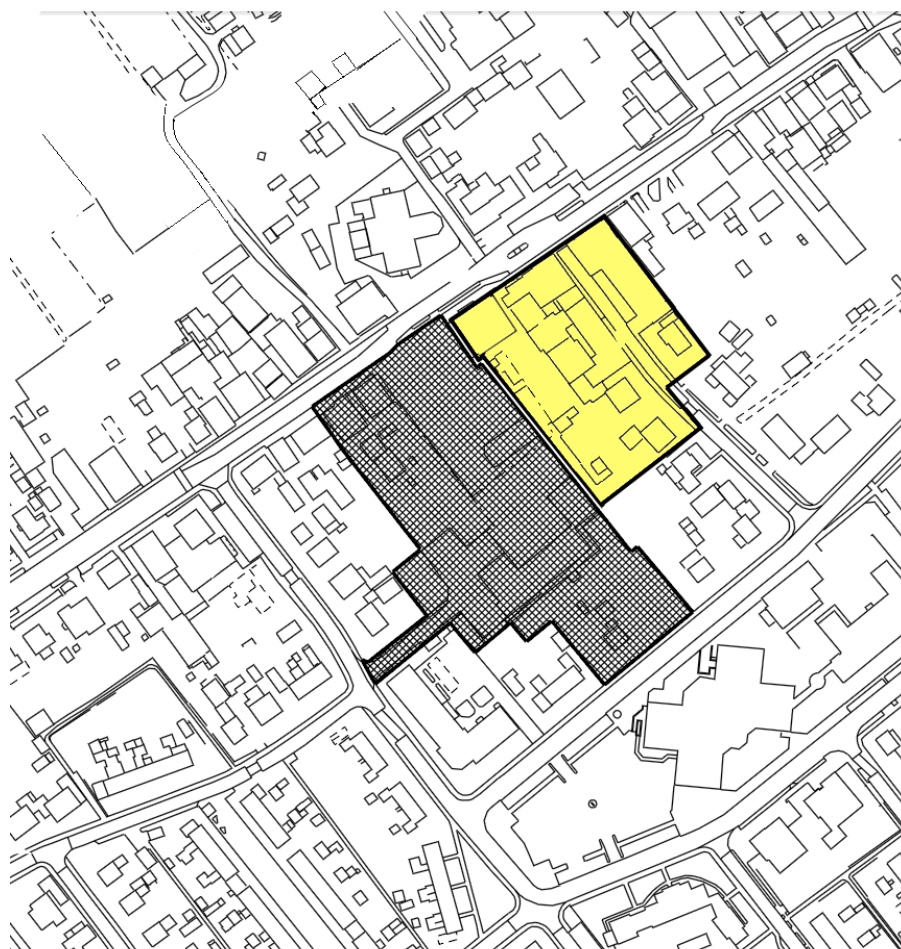
De hoofdvraag van dit onderzoek is:

Hoe kan een bestemmingsplan voor het plangebied 'Oldebroek Dorpscentrum Fase II' eruit zien, dat een kader aan regels in ogenschouw neemt met flexibiliteit daarbinnen?

<i>Deelvragen</i>	<p>Vragen die verder in dit onderzoek beantwoord zullen worden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Waarom moet er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld worden?</i> - <i>Hoe ziet de stedenbouwkundige analyse van het plangebied eruit?</i> - <i>In welke mate wordt er rekening gehouden met de omgeving voor de ontwikkeling van het plangebied?</i> - <i>Wat wordt in het ontworpen bestemmingsplan vastgesteld om de rechtszekerheid te waarborgen en wat wordt vrijgelaten om de flexibiliteit te stimuleren?</i> - <i>In welke mate is het ontworpen bestemmingsplan uitvoerbaar?</i>
	<p>1.3 Methodologie</p>
<i>Methodologie</i>	<p>De methodologie die voor dit onderzoek gebruikt zal worden bestaat uit het volgende:</p>
<i>Primaire data</i>	<p>Ten eerste wordt er primaire data verworven. Deze data wordt verkregen uit een stedenbouwkundige analyse van het plangebied. De stedenbouwkundige analyse is originele informatie die specifiek voor dit onderzoek is verworven.</p>
<i>Secundaire data</i>	<p>Ten tweede wordt er in dit onderzoek secundaire data gebruikt om terug te grijpen naar reeds bestaande informatie. In dit onderzoek zijn dit bestaande plannen en visies vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente.</p> <p>Met behulp van de primaire data, secundaire data en het theoretisch kader dat later aan bod komt zal een stedenbouwkundige visie worden geformuleerd welke als basis dient voor de verbeelding en de toelichting verder in dit onderzoek.</p>
	<p>1.4 Motivering van Bestemmingsplan:</p>
<i>Achtergrond</i>	<p>Het merendeel van het centrumgebied van Oldebroek, zoals in dit centrumgebied afgebakend, valt binnen het plangebied waarvoor in 2007 het bestemmingsplan 'Oldebroek, Dorpscentrum 2007' is vastgesteld. Dit plan had een verzorgend karakter en was gericht op het scheppen van planologische randvoorwaarden voor de realisering van de eerste fase van de ontwikkeling van het nieuwe dorpscentrum van Oldebroek. De invulling van het plan was gebaseerd op de ruimtelijke en functionele hoofduitgangspunten die in de 'Visie Oldebroek-Centrum 2030' waren opgesteld. De eerste fase van de daadwerkelijke invulling binnen de hoofduitgangspunten uit deze stedenbouwkundige visie uit 2006 is inmiddels afgerond. Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op de opeenvolgende tweede fase van het dorpscentrum van Oldebroek.</p>
<i>Een dynamisch en verzorgend centrumgebied</i>	<p>Zoals in het bestemmingsplan 'Oldebroek, Dorpscentrum 2007' al duidelijk naar voren kwam, staat het verzorgingsniveau in de kern Oldebroek onder druk. De huidige voorzieningen in de kern van Oldebroek zijn verspreid gelegen aan de drukke Zuiderzeestraatweg. Deze situatie laat volgens het bestemmingsplan uit 2007 te wensen over, zowel voor de bewoners als de ondernemers. Dit terwijl de aanwezigheid van een goed verzorgingsniveau de woonkwaliteit van de gemeente positief kan beïnvloeden. Een goed verzorgingsniveau kan gerealiseerd worden door de voorzieningen meer op een centraal punt te concentreren. Er moet gewerkt worden naar een dorpscentrum die zowel verzorgend als dynamisch is. Het streven is een centrum waar men makkelijk kan parkeren, boodschappen doen, winkelen, naar de markt gaan en ergens eten en drinken kan nuttigen. Dit kan</p>

	<p>gerealiseerd worden door winkelareaal uit te breiden en de cultuur- en horecafunctie te versterken binnen het plangebied.</p>
<i>Een ruimer centrumgebied</i>	<p>Het bestemmingsplan is voor een deel een herziening van het bestemmingsplan 'Oldebroek, Dorpscentrum 2007'. Echter, het plangebied is ook ruimer geworden. Deze gebiedsverruiming doet zich voor omdat er zich de afgelopen jaren bepaalde centrumontwikkelingen/veranderingen hebben voorgedaan. Hierdoor beperkt het gebied zich niet tot het plangebied zoals dit in 2007 was afgebakend. Het plangebied is verruimd met een deel van de oostzijde van de Van Asseltsweg. Omdat hier onlangs grond is vrijgekomen die een directe relatie met het centrumgebied heeft, is dit gebied binnen het plangebied gebracht. Eveneens vanwege de directe relatie met het centrumgebied, is het plangebied verruimd met de bedrijven Zalencentrum de Brink en het Zuiderzeecafé.</p>
<i>Bestemmingsplan</i>	<p>Het is gewenst dat een dergelijke centrumontwikkeling aanhaakt op de voorzieningen aan de Zuiderzeestraatweg, zodat de uitstraling van het centrum van Oldebroek aan de weg behouden blijft.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan legt deze hoofduitgangspunten ten aanzien van functies en ruimtegebruik planologisch-juridisch in bestemmingen vast.</p>
<i>Mijn belang</i>	<p>Mijn belang in het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Oldebroek komt voort uit mijn verleden. Ik ben namelijk zelf opgegroeid in deze regio, en heb mij altijd verbaasd waarom het centrum van Oldebroek nooit uitvoerig werd aangepakt/heringericht. Het schrijven van deze scriptie gaf mij daarom de perfecte aanleiding om het belang te onderzoeken van de ontwikkeling van een nieuw bruisend dorpscentrum.</p> <p>1.5 Ligging van het plangebied</p>
<i>Het centrum en omgeving</i>	<p>Het plangebied is gelegen in het midden van het centrum van het dorp Oldebroek. Het centrumgebied bevindt zich tussen de Nederlands Hervormde Lambertuskerk en het gemeentehuis Oldebroek. Verder grenst het gebied aan de Zuiderzeestraatweg. Deze weg functioneert als hoofdontsluiting van het gebied. In Oldebroek zijn de huidige winkels over het algemeen gerealiseerd aan deze Zuiderzeestraatweg, dit terwijl hier dus altijd veel verkeer passeert en hier weinig parkeerplaatsen zijn. De ligging van het plangebied is in beeld gebracht op afbeelding 1.1.</p>

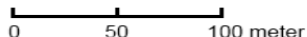
Ligging van het plangebied Oldebroek Dorpscentrum Fase II in 2012



 Plangebied Fase I

 Plangebied Fase II



 0 50 100 meter

Tekenaar: K.B.Z. van de Brink
Datum: 29-05-2012

Afbeelding 1.1

Noordgrens

Aan de noordwestzijde wordt de grens van het plangebied gevormd door de Zuiderzeestraatweg.

Oostgrens

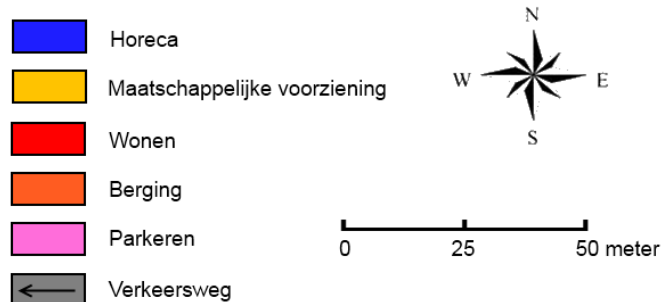
Aan de oostzijde wordt de van Asseltsweg met de hieraan liggende bebouwing binnen het plangebied gebracht. Het buitengebied, dat loopt tot aan de achtertuinen van de woningen aan de oostzijde van de van Asseltsweg, vormt hier de oostgrens van het plangebied.

Zuidgrens

De zuidoostzijde van het plangebied wordt gevormd door de zuidoostgrens van het perceel van van Asseltsweg 2, dat tot aan het perceel van van Asseltsweg 4 loopt. Verder wordt de zuidoostzijde gevormd door de zuidoostgrens van het perceel van van Asseltsweg 3, dat loopt tot het perceel van van Asseltsweg 5.

<i>Westgrens</i>	<p>De zuidwestzijde van het plangebied wordt gevormd door de westgrenzen van de percelen gelegen aan de westzijde van de van Asseltsweg. De westgrens sluit aan op het open buitengebied. Verder sluit de westgrens deels aan op de oostgrens van het plangebied van het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase I.</p>
	<p>1.6 Vigerende Bestemmingsplannen</p>
<i>Vigerende bestemmingsplannen</i>	<p>Tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn binnen het plangebied verschillende vigerende bestemmingsplannen en herzieningen van kracht. Hieronder zijn deze plannen in een overzicht weergegeven.</p>
<i>Oldebroek 1975</i>	<p>Voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied, gelegen aan de westzijde van de van Asseltsweg, geldt het bestemmingsplan 'Oldebroek 1975'. Dit is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 25 november 1975, onder nummer 2663/2 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 januari 1977, onder nummer 543/952-RO-G1/RO-G4. Op 31 augustus 1977 zijn voor deze voorschriften waaraan goedkeuring was onthouden bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek aanvullende dan wel vervangende voorschriften opgesteld. Deze zijn (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 juni 1978, onder nummer 17206/569-RO 104/ik. In 1980 zijn voor deze vervangende voorschriften, waaraan goedkeuring was onthouden, opnieuw vervangende voorschriften opgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 13 mei 1980. Deze zijn (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 18 februari 1981, onder nummer B7239/5-ROV/G5210.</p>
<i>Oldebroek Kom</i>	<p>Voor de overige gronden en bebouwing binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oldebroek Kom', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 25 maart 1986. Dit is (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 oktober 1986, onder nummer RO86.18635-ROV/G5211.</p>
<i>Nieuw bestemmingsplan</i>	<p>De vigerende bestemmingsplannen die betrekking hebben op het plangebied bieden geen toekomstmogelijkheden voor de aanleg van een winkelgebied en de eventuele aanleg van een parkeerterrein. Het is dienvolgens essentieel om voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen dat wel voorziet in deze ontwikkelingen.</p>
	<p>2 Bestaande Situatie</p>
<i>Samenvatting</i>	<p>In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag hoe de stedenbouwkundige analyse eruit ziet, er wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Het plangebied wordt gezien als één geheel vanwege de directe relaties tussen de percelen. Aan de hand van de situatie die momenteel aanwezig is zal worden ingegaan op de functies en de structuren binnen het plangebied. Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan de orde; functionele structuur, ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, groenstructuur en waardevolle bebouwing. Impressies van de bestaande situatie bevinden zich in bijlage 1.</p>
	<p>2.1 Functionele structuur</p>
<i>Diverse functies binnen het plangebied</i>	<p>Op afbeelding 2.1 zijn de diverse functies binnen het plangebied gedetailleerd in beeld gebracht. Binnen het plangebied zijn 2 horecapanden, 1 maatschappelijke voorziening (apotheek), 2 parkeerplaatsen en 3 woonhuizen met in totaal 5 schuren aanwezig. Het totale vloeroppervlak is rond de 8000 m².</p>

Structuren en functies binnen het plangebied Oldebroek Dorpscentrum Fase II in 2012



Tekenaar: K.B.Z. van de Brink
Datum: 29-05-2012

Figuur 2.1

Horeca

In de kern van het plangebied staan 2 horecapanden. Deze horecabedrijven zijn tegen elkaar aangebouwd maar zijn van verschillende eigenaren. Bij deze horecapanden zijn 2 parkeerplaatsen gevestigd aan de van Asselweg. De parkeerplaats aan de westzijde van de van Asselweg maakt deel uit van het perceel van het horecabedrijf 'Zalencentrum de Brink', de parkeerplaats aan de oostzijde van de van Asselweg behoort toe aan de gemeente Oldebroek.

Maatschappelijke voorziening

In het noordwesten van het plangebied is sinds begin 2012 een openbare/officialie apotheek gevestigd. Deze apotheek is belangrijk voor de gemeente aangezien het de plek is in het dorp waar men medicijnen verkoopt en vervaardigt.

Woongebied

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied staan in totaal 3 woonhuizen. Het woonhuis op de van Asselweg 1 hoort bij het naastliggende horecabedrijf 'Zalencentrum de Brink'. Bij deze woning en dit horecabedrijf horen twee schuren. De woning op de van Asselweg 2 is een koopwoning met garage en is momenteel

bewoond. De woning op de van Asseltsweg 3 is een huurwoning en behoort toe aan de gemeente Oldebroek. Het is voorzien van een schuur en een garage.

Ontsluiting

Voor het plangebied zijn twee ontsluitingswegen van belang. De noordkant van het gebied grenst aan de Zuiderzeestraatweg. Midden door het plangebied loopt de van Asseltsweg. De ontsluiting van deze wegen zal verder worden besproken in de beschrijving van de ruimtelijke structuur.

2.2 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door de samenhangende lijnen en velden van de wegenstructuur, de groenstructuur en de bebouwingsstructuur in het gebied. Op afbeelding 2.2 zijn deze samengebracht op één kaart.

**Ruimtelijke structuur van het plangebied
Oldebroek Dorpscentrum Fase II in 2012**



-  Bebouwing
-  Groen
-  Wegen



0 25 50 meter

Figuur 2.2

Tekenaar: K.B.Z. van de Brink
Datum: 29-05-2012

2.2.1 Ontsluiting

<i>Infrastructuur</i>	Zoals eerder vermeld grenst de noordzijde van het plangebied aan de Zuiderzeestraatweg. Het verkeer beweegt zich hier zowel naar het noordoosten (in de richting van Zwolle) als naar het zuidwesten (in de richting van Elburg). De Zuiderzeestraatweg is de hoofdontsluitingsweg van Oldebroek, en is aangewezen als 50 km/h zone. Binnen het plangebied loopt de van Asseltsweg, welke is aangewezen als 30 km/h zone.
<i>Gevaarlijk kruispunt</i>	Het is voor het verkeer toegestaan om van de Zuiderzeestraatweg de van Asseltsweg toe te treden, echter mag het wegverkeer op de van Asseltsweg alleen uittreden naar de van Sytzamalaan ten zuidwesten van het gebied. De reden hiervoor ligt bij het kruispunt van de Zuiderzeestraatweg en de van Asseltsweg. Omdat de bebouwing hier te dicht op het kruispunt staat, is het overzicht van de weggebruikers hier klein. Hierdoor vormt het een gevaarlijke situatie en dit heeft ervoor gezorgd dat er een omstandigheid is gevormd waarbij alleen het wegverkeer vanaf de Zuiderzeestraatweg de van Asseltsweg mag toetreden.
<i>Nauwelijks doorgaand verkeer</i>	Omdat het verkeer op de van Asseltsweg zich alleen mag verplaatsen naar de van Sytzamalaan, moet het verkeer een omweg maken om de Zuiderzeestraatweg te bereiken. Dit zorgt echter voor weinig complicaties, omdat de van Asseltsweg over het algemeen niet als doorgangsweg worden gebruikt door het bestemmingsverkeer voor de achterliggende wijken van Oldebroek. Dit verkeer wordt langs de Spronksweg en de Stationsweg geleid, en is hierdoor de van Asseltsweg niet tot last. Over het algemeen wordt de van Asseltsweg gebruikt door bestemmingsverkeer voor de van Asseltsweg zelf.

2.2.2 Bebouwd gebied

<i>Horeca, wonen, maatschappelijke voorziening</i>	Ongeveer een derde van het plangebied wordt gevormd door bebouwd gebied. De bebouwing wordt gevormd door horeca, wonen en een maatschappelijke voorziening. In het noordelijk deel van het plangebied wordt de bebouwing gevormd door twee horecabedrijven en een maatschappelijke voorziening. Deze bebouwing zit geclusterd bij elkaar en de horecabedrijven zijn tegen elkaar aan gebouwd. De panden in het noordelijke deel van het plangebied, die grenzen aan de Zuiderzeestraatweg, zijn in het bezit van 3 verdiepingen.
<i>Woonhuizen en schuren</i>	In het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt het bebouwd gebied gevormd door woonhuizen. Het huis en de aangebouwde garage op de van Asseltsweg 1 is aan het pand van 'Zalencentrum de Brink' gebouwd, verder heeft dit woonhuis een losstaande schuur achter in de tuin. De overige twee woonhuizen hebben beiden een aangebouwde garage en de van Asseltsweg 3 is ook in het bezit van een losstaande schuur achter in de tuin.

2.2.3 Groen

<i>Tuinen</i>	Het groen binnen het plangebied bevindt zich voornamelijk in het zuidelijk gedeelte van het plangebied. Hier bevindt zich het woongedeelte van het plangebied. De woningen zijn omgeven door groen, alle drie de woningen hebben zowel een voortuin als achtertuin. Het groen in de tuinen is over het algemeen laag groen, met uitzondering van de groene begrenzing van de percelen van van Asseltsweg 1 en van van Asseltsweg 3. Hier vormen bomen tot de hoogte van circa 5 meter de begrenzing.
<i>Groenstroken</i>	Het overige groen in het plangebied worden gevormd door groenstroken op de oostgrens en westgrens van het perceel van 'Zalencentrum de Brink'.

2.3 Waardevolle bebouwing



Afbeelding 2.3

Oude gemeentehuis

Het oude gemeentehuis (afbeelding 2.3) is een gemeentelijk monument binnen het plangebied met cultuurhistorische waarde. Het bevindt zich op de Zuiderzeestraatweg 139, en stamt uit omstreeks 1900. Het gebouw is karakteristiek voor de bebouwingsstructuur in de dorpskern van Oldebroek en is van belang als element in de lokale geschiedenis van Oldebroek.



Afbeelding 2.4

Oude spaar- en leenbank

Op de Zuiderzeestraatweg 141 bevindt zich de oude spaar- en leenbank (afbeelding 2.4) van Oldebroek. Ook dit pand heeft cultuurhistorische waarde en is karakteristiek voor de bebouwingsstructuur in de dorpskern van Oldebroek.

3 Theoretisch Kader

Samenvatting

In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader besproken. Het theoretisch kader zal worden onderbouwd door een aantal relevante artikelen/theorieën, die betrekking hebben op het thema van dit onderzoek. Hierbij komen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie aan de orde.

Sturing en zekerheid

Buitelaar en Sorel stellen dat er in Nederland steeds flexibeler omgegaan met de striktheid van de bestemmingsplannen. Als er veel afgeweken wordt van de vastgestelde kenmerken waar het plan aan moet voldoen neemt de rechtszekerheid van het bestemmingsplan af. Sturing en zekerheid moeten worden versterkt. Belangrijk is verder dat de sturingsdrang van de gemeenten in Nederland ervoor heeft gezorgd dat plannen te gedetailleerd zijn, dat snelle veroudering van deze plannen tot gevolg heeft (Buitelaar en Sorel, 2010).

Compromissen t.b.v. de voortgang

Volgens Needham is wetgeving in een stabiele democratische samenleving slechts bijkomstig. Door samenhang van krachten en machten is het moeilijk om radicale veranderingen door te voeren. Als de krachten te snel veranderen zal de progressie van de fysieke leefomgeving worden ontwricht. Er zullen compromissen moeten worden bewerkstelligd ten behoeve van de voortgang (Needham, 2005).

Meer vrijheid

Staley en Claeys menen dat er meer innovatie nodig is omdat de huidige lokale planning te gesloten is. Plannen dienen hierbij meer vrijheid te krijgen waarbij

	andere waarden niet worden belemmerd. De draagwijdte van het plan moet worden overzien voor het gebied, waarbij stedelijke ontwikkelingen een dynamisch karakter krijgen. Meer vrijheid in een bestemmingsplan zal de innovatie stimuleren (Staley en Claeys, 2005).
<i>Effectief/multi-functioneel landgebruik</i>	Volgens van der Valk wordt een plansysteem gevormd door een institutionele en politieke context. Het draait hierbij om vragen met betrekking tot de interactie tussen beleidsmakers en wetenschappers. De rente is gekoppeld aan een uitgebreide ervaring met inter- en transdisciplinair onderzoek. In Nederland heeft consensusvorming en participatieve planning de dominante planningsstijl. Ook is er in de hedendaagse planologie in Nederland meer vraag naar effectief landgebruik, waarbij er steeds meer wordt gekeken naar multifunctionele benutting van het land (Van der Valk, 2002).
<i>Toelatings-versus ontwikkelings-planologie</i>	Het komt er op neer dat in de Nederlandse planologie bestaat uit toelatings- of ontwikkelingsplanologie. Toelatingsplanologie heeft als kenmerk dat er wordt uitgegaan van wat mag en kan volgens regels die maatschappelijke waarden beschermen. Bij ontwikkelingsplanologie staat echter niet het toelaten en het verbieden van ontwikkelingen voorop, maar het actief initiëren van ontwikkelingen door overheid en betrokkenen.
<i>Flexibel of regelend bestemmings-plan</i>	Het verleden heeft bewezen dat een gedetailleerd bestemmingsplan, waarbij veel restricties worden opgelegd, moeizaam in ieders behoeften kan voorzien. Het bestemmingsplan veroudert sneller waardoor de rechtszekerheid van het bestemmingsplan afneemt. Overigens geeft een gedetailleerd bestemmingsplan weinig stimulans voor innovatie. Wel zorgt de striktheid van een bestemmingsplan voor rechtszekerheid.
<i>Conclusie theoretisch kader</i>	Er kan tot de conclusie gekomen worden dat binnen de planologie een spanning heerst tussen aan de ene kant ontwikkelingsplanologie en aan de andere kant toelatingsplanologie. Door alles te bestemmen (toelatingsplanologie) zal een publiekrechtelijk bestemmingsplan sturing geven aan privaatrechtelijke contractvorming. Daartegenover zal door samenwerking en stimulans (ontwikkelingsplanologie) privaatrechtelijke contractvorming juist een publiekrechtelijk bestemmingsplan aansturen. In de praktijk vallen bestemmingsplannen vaak tussen ontwikkelingsplanologie en toelatingsplanologie in. Beide zijn rechtvaardig, alleen zal de toekomst moeten uitwijzen of het gewenste resultaat wordt behaald.
	4 Relevante ontwikkelingen
<i>Samenvatting</i>	In hoofdstuk 4 worden de relevante ontwikkelingen weergegeven. Er wordt beknopt aandacht geschonken aan relevant beleid dat tevens interessant is voor het plangebied. Achtereenvolgens komen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid aan bod. Een uitgebreidere weergave van het relevant beleid bevindt zich in bijlage 2.
	4.1 Rijksbeleid
<i>Nota Ruimte</i>	De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met doorkijk naar 2030. Algemene doelen die betrekking hebben op het plangebied Oldebroek Dorpscentrum Fase II zijn de bevordering van een vitaal platteland, borging van de veiligheid, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationaal ruimtelijke waarden.

<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	<p>Vanuit de Europese Unie is een richtlijn voor het waterbeleid opgesteld, namelijk de Europese Kaderrichtlijn Water (2000). Belangrijk is dat er een goede samenhang tussen milieubeleid, ruimtelijk ordening en waterbeleid moet worden bewerkstelligd.</p>
<i>Streekplan Gelderland</i>	<p>Binnen de provincie Gelderland geldt het Streekplan Gelderland (2005), dat aansluit op de Regionale Structuurvisie Noord-Veluwe (2004). Voor de gemeente Oldebroek geldt een concept van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.</p>
<i>Rode raamwerk</i>	<p>Binnen het rode raamwerk is het beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus, die dienen aan te sluiten op lokale wensen en behoeften. Voor de gemeente Oldebroek houdt dit in dat er minder dure woningen, meer goedkope koop- en huurwoningen en meer duurzame woningen gerealiseerd dienen te worden.</p>
<i>Groen-blauwe raamwerk</i>	<p>Binnen het groen-blauwe raamwerk geeft de provincie alle ruimte aan de natuur. Voor het plangebied geldt het basisbeleid van Waterplan Gelderland 2010-2015 (2009) dat is gericht op het behoud van de veerkracht van het watersysteem in de Veluwe.</p>
<i>Multi-functioneel gebied</i>	<p>Tot slot komt naar voren dat de gemeente Oldebroek zelf in staat is het ruimtelijk beleid voor multifunctionele gebieden te bepalen.</p>
4.3 Gemeentelijk beleid	
<i>Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek</i>	<p>De Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek (2003) heeft een visie gericht op het versterken van de kern en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De visie op het plangebied omvat het ontwikkelen van nieuwe winkels en woningen die de positie van de huidige middenstand zullen verstevigen. Ook zal er ruimte worden geboden aan ontbrekende branches voor het versterken van het voorzieningsniveau. Daarnaast moet het gebied uitnodigend worden voor toeristen.</p>
<i>Visie Oldebroek-centrum</i>	<p>In de visie Oldebroek-Centrum 2030 (2006) is een visie opgesteld voor een kernwinkelgebied in het centrum van Oldebroek. Het gebied moet de kwaliteitsuitstraling krijgen van een winkel- / verblijfsgebied. Het toekomstbeeld voor het centrum van Oldebroek is een autoluwe Zuiderzeestraatweg op de lange termijn ten behoeve van de verkeersveiligheid. In het plangebied moet er gestreefd worden naar een combinatie van wonen, winkels, voorzieningen en verblijfsruimte.</p>
<i>Kwalitatief Woonprogramma</i>	<p>In het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 (2002) komt naar voren dat er binnen het plangebied woningen gerealiseerd dienen te worden voor startende huishoudens en senioren.</p>
<i>Waterplan Oldebroek</i>	<p>In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 (2009) wordt binnen het plangebied gestreefd naar een gezond en duurzaam watersysteem met gescheiden opvang/afvoer van regenwater en afvalwater. Verder dient er een aantrekkelijke en veilige leefomgeving gerealiseerd te worden waarin wateroverlast wordt voorkomen.</p>
<i>Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan</i>	<p>Het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (2005) streeft naar een duurzame en veilige inrichting van de verkeersruimten, het verbeteren van de centrumfunctie door het bijschaven van parkeermogelijkheden en het verbeteren van de verkeersveiligheid.</p>

Welstandsnota | In de gemeentelijke Welstandsnota (2004) komt naar voren dat het plangebied een ontwikkelingsgebied is waarin nieuwe kwaliteit moet ontstaan die overeenkomt met de kwaliteit van de Zuiderzeestraatweg.

*Beeld-
kwaliteitsplan* | Uit het beeldkwaliteitsplan (2007) blijkt dat binnen het plangebied alleen een ruimtelijke kwaliteit volstaat die past bij de functie van het gebied als verblijfsgebied. Als laatste dient er een situatie gerealiseerd te worden waarbij er een sterke samenhang is tussen de openbare ruimte en de bebouwing.

5 Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten

<i>Samenvatting</i>	<p>In dit hoofdstuk komt de stedenbouwkundige visie aan de orde. Het omvat de gewenste ontwikkelingen voor het plangebied Oldebroek Dorpscentrum Fase II. De visie sluit aan op de visie van het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase I waarbij het stedenbouwkundige plan wordt gevormd door een as die de Lambuskerk aan de Zuiderzeestraatweg verbindt met het gemeentehuis aan het Raadhuisplein. In het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase I is er een invulling gegeven aan de westzijde van deze as, in dit bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen gegeven voor de oostzijde van deze as.</p> <p>Allereerst zullen verschillende aspecten worden besproken die gewenst zijn in het plangebied. Achtereenvolgens komen aan de orde; centrumfunctie van Oldebroek, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, wonen, cultuurhistorische bebouwing, beeldkwaliteit, verkeer en parkeren, groen en waterbeheer. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een verduidelijkende schets van de visie waarin de beoogde opzet van het plangebied naar voren komt.</p>
	<h3>5.1 De centrumfunctie van Oldebroek</h3>
<i>Positie dorpskern</i>	<p>Het belangrijkste planuitgangspunt is het ontwikkelen van een nieuw en aantrekkelijk economisch centrum binnen het plangebied, dat moet aansluiten op de al gerealiseerde eerste Fase van het dorpscentrum. Het plangebied zal hiervoor moeten worden heringericht om het nieuwe hart van het dorp te vormen. Het plangebied moet de uitstraling krijgen van een verblijfsgebied en moet het doorgaande verkeer weten te onttrekken. Verder moet het plangebied voorzien worden van een goed voorzieningsniveau door een combinatie van centraal gelegen winkels, horeca en wonen. De visie heeft als uitgangspunt de positie van de kern van Oldebroek te versterken.</p>
	<h3>5.2 Detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen</h3>
<i>Bebouwing</i>	<p>In het stedenbouwkundig ontwerp zijn bebouwingsblokken gedacht in het centrale gedeelte, de oostzijde en de zuidzijde van het plangebied. In deze bebouwingsblokken zullen op de begane grond winkel- en horecavoorzieningen worden gesitueerd.</p>
<i>Winkelen</i>	<p>Omdat er een kernwinkelgebied ontwikkeld moet worden, zijn de kwaliteit en kwantiteit van het winkelaanbod van groot belang voor het functioneren van het centrumgebied. Het is daarom van belang dat de concentratie van winkels en diensten wordt gestimuleerd binnen het onderhavige plangebied. Ontwikkelingen dienen worden gericht op het handhaven van het winkelaanbod en het aanbrenge van structuur in de ruimtelijke opbouw van de detailvestigingen. Het op onderdelen differentiëren van het detailhandel aanbod zal echter worden overgelaten aan het vrije spel van de economische krachten.</p>
<i>Horeca</i>	<p>De aanwezigheid van horeca in het plangebied is ook van groot belang. Het is gewenst de horecafunctie in het centrumgebied te versterken ten behoeve van het profijt van zowel inwoners van Oldebroek als toeristen van buitenaf. Verder heeft de horecafunctie veel invloed op de betrokkenheid van het plangebied met toeristische ontwikkelingen in de gemeente en regio. Ook het horeca-aanbod wordt overgelaten aan het vrije spel van de economische krachten.</p>
<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	<p>Binnen het plangebied is er momenteel een apotheek aanwezig. Deze apotheek behoudt zijn functie. Verdere zorgfuncties in Oldebroek bevinden zich al nabij het plangebied, waardoor er nog niet gestreefd wordt naar verdere concentratie van zorgfuncties binnen het plangebied.</p>

5.3 Wonen

Wonen op verdiepingen

In het plangebied als winkelconcentratiegebied, zal het wonen op de verdiepingen boven de winkelpanden gehandhaafd en gestimuleerd worden. Dit geldt echter alleen voor bebouwingsblokken tegen de oostgrens en de zuidgrens van het plangebied. Het bebouwingsblok dat gesitueerd wordt in het centrale gedeelte van het plangebied zal beperkt blijven tot de begane grond omdat het overzicht in het gebied behouden dient te blijven.

De locaties aan de oostzijde en de zuidzijde van het plangebied zijn geschikt voor tweede en derde bouwlaag appartementen. Door het wonen boven op de verdiepingen zal de leefbaarheid van het centrum ook na sluiting van de aanwezige voorzieningen aantrekkelijk worden gehouden. Uit het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 kwam naar voren dat er voornamelijk vraag is naar woningen voor starters en senioren in het plangebied. Er zal dus gestreefd worden naar de realisatie van woningen voor deze doelgroepen die zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn.

5.4 Cultuurhistorische bebouwing en beeldkwaliteit

Oude gemeentehuis

Vanwege de cultuurhistorische bebouwing zal het oude gemeentehuis op de Zuiderzeestraatweg 139 behouden blijven. Verder zal dit pand zijn functie behouden als apotheek gezien het plaatselijk belang ervan.

Oude spaar- en leenbank

Vanwege de cultuurhistorische bebouwing zal ook de voorzijde van Zalencentrum De Brink (de oude spaar en leenbank) op de Zuiderzeestraatweg 141 in tact gehouden blijven. De achterzijde zal worden gesloopt en er zal een nieuwe uitstraling gegeven worden aan de achterkant van het pand, dat gericht zal zijn op het centrale gedeelte van het plangebied.

Beeldkwaliteit

Verdere bebouwing binnen het plangebied zal worden gesloopt waarna er een nieuwe invulling van het gebied kan worden gegeven. Deze nieuwe bebouwing zal van een hoge ruimtelijke kwaliteit worden dat past bij de nieuwe functie van het gebied (verblijfsgebied). Er zal gestreefd worden naar een sterke samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. De gebouwen zullen daarom bijvoorbeeld niet hoger worden dan de aanwezige bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg.

5.5 Verkeer en parkeren

Goede bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid van het centrum is van wezenlijk belang. Hoofdpunten zijn dat het plangebied toegankelijk moet zijn en dat er een juiste dosering van parkeerplaatsen moet zijn voor auto's en fietsen. Verder moet er voldoende ruimte zijn voor voetgangers en fietsers.

Autoluw centrum

In de visie van de gemeente Oldebroek komt naar voren dat een autoluw centrum gewenst is. Binnen het plangebied zal er een autovrije zone moeten worden gerealiseerd, waar het verkeer omheen zal worden geleid. Er zal binnen het plangebied een autovrij winkelgebied worden aangebracht, met aanloopstraten vanuit de Zuiderzeestraatweg (die aansluiten op de kerkstraat) en de van Asseltsweg.

Voldoende parkeer-gelegenheid

Om een dorpscentrum te creëren dat het doorgaand verkeer weet te onttrekken moet het dorpscentrum, ook met de auto, van verscheidende kanten bereikbaar zijn. Er zal daarom, naast de bestaande parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied, een extra parkeerplaats worden gerealiseerd aan de noordoostzijde van het gebied. De van Asseltsweg zal hierbij worden ingekort, waardoor de parkeerplaats alleen zal uitmonden in de Zuiderzeestraatweg. Het zuidelijk deel van

de van Asseltsweg zal een doodlopende weg worden die dient voor bestemmingsverkeer/bevoorrading van de kleinere winkels.

5.6 Groen

*Aantrekkelijk
verblijfsgebied*

In het plangebied zullen de bestaande tuinen en de groenstructuur volledig worden verwijderd. Aangezien het plangebied de kwaliteitsuitstraling moet krijgen van een aantrekkelijk verblijfsgebied, zal er een uitstraling aan het plangebied gegeven worden met veel groen. De groenstructuur moet dienen als drager van voorzieningen, verbindingen en woonkwaliteit. Om dit te realiseren zijn er tussen de 3 bebouwingsblokken en de parkeerplaats groene zones gesitueerd. Het winkelconcentratiegebied krijgt hierdoor de uitstraling van een aantrekkelijk verblijfsgebied.

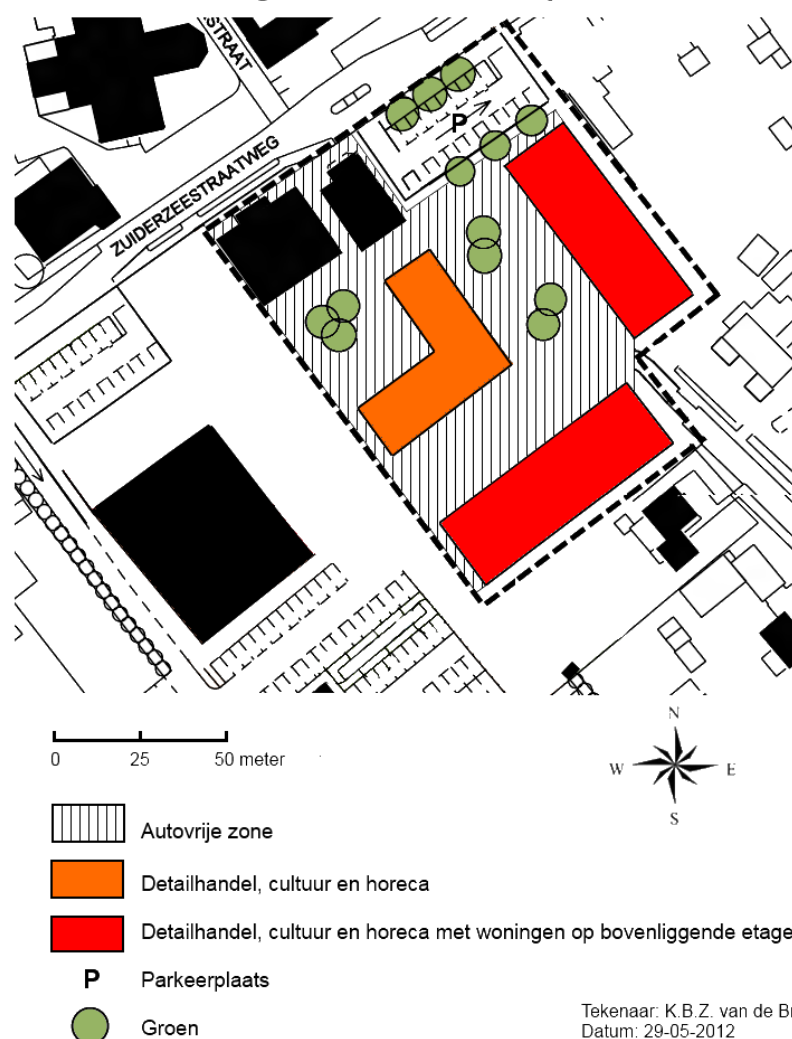
5.7 Waterbeheer

*Gezond en
duurzaam
watersysteem*

Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de aard van de bebouwing wordt er in het plangebied rekening gehouden met een gezond en duurzaam watersysteem. Het regenwater en het afvalwater zal binnen het plangebied gescheiden worden en wateroverlast zal voorkomen worden.

5.8 Schets stedenbouwkundige visie

Stedenbouwkundige visie Oldebroek Dorpscentrum Fase II



Figuur 5.1

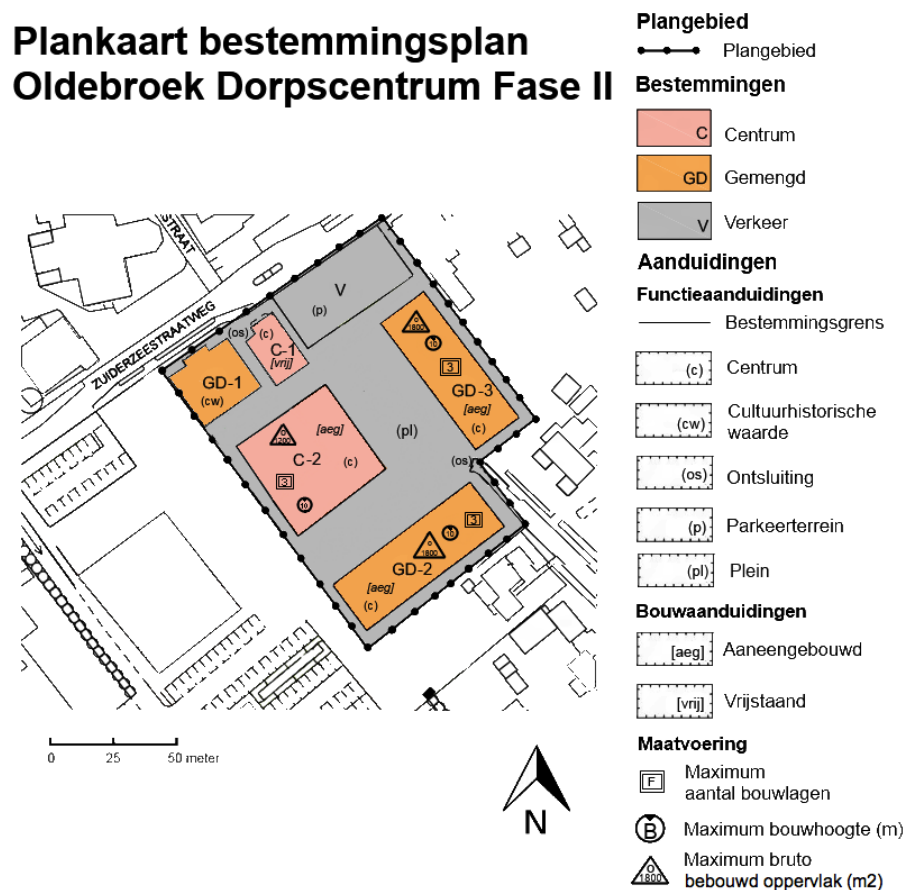
6 Beschrijving van het plan

Samenvatting

In de beschrijving van het plan zal allereerst de plankaart worden getoond. Na de plankaart zullen de bestemmingen per onderdeel worden toegelicht, waarna de plansystematiek zal worden besproken. Er zal ook gekeken worden naar de overeenkomsten en verschillen met het bestemmingsplan van de eerste fase. Het hoofdstuk sluit af met de handhaving van het bestemmingsplan.

6.1 Het plan

Plankaart bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase II



Figuur 6.1

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor functies behorend tot de hoofdgroepen van bestemmingen detailhandel en horeca. De locaties voor deze functies worden in het bestemmingsplan aangewezen en gebouwd, echter zal de invulling worden overgelaten aan het vrije spel van de economische krachten. Ter plaatse van de specifieke vorm van Centrum-1 is de bouwaanduiding vrijstaand. Het betreft het pand op de Zuiderzeestraatweg 141, waaraan een nieuwe invulling op de achterkant van het pand gegeven dient te worden. Hierbij dient er afstand tot zijdelingse bebouwing te worden gehouden.

Ter plaatse van de specifieke vorm van Centrum-2 is de bouwaanduiding aaneengebouwd. Een maximum bruto bebouwd oppervlak van 1.200 m² is hier toegestaan (maximaal 60% van aangewezen oppervlak op plankaart). Daarnaast is hier het maximum van 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter toegestaan.

<p><i>Wonen, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen</i></p>	<p>De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de specifieke vorm van Gemengd-1 is de begane grond bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de eerste en tweede etage voor wonen. De functie als apotheek die de begane grond tegenwoordig vervult zal blijven bestaan vanwege het maatschappelijk belang ervan in de gemeente. Het pand heeft verder cultuurhistorische waarde, waardoor er veel aandacht naar onderhoud van het pand uit zal gaan.</p> <p>Ter plaatse van de specifieke vorm van Gemengd-2 is de bouwaanduiding aangebouwd. Op de begane grond is detailhandel en horeca toegestaan, met een maximum bruto bebouwd oppervlak van 1.800 m². De bovenliggende etages zijn bedoeld voor woningbouw, waarbij maximaal 2 bouwlagen voor woningbouw bovenop de begane grond voor horeca en detailhandel is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. Ondergeschikte bouw delen op de tweede en derde etage zijn toegestaan, mits ze binnen 1,00 meter buiten het bouwvlak blijven.</p> <p>Ter plaatse van de specifieke vorm van Gemengd-3 is de bouwaanduiding eveneens aangebouwd. Ook hier is op de begane grond detailhandel en horeca toegestaan met op bovenliggende etages woningbouw, met een maximum bruto bebouwd oppervlak van 1.800 m². Het bouwcomplex mag maximaal 3 verdiepingen bezitten en maximaal 10,00 meter hoogte bereiken.</p> <p>Ter plaatse van de specifieke vorm van Centrum-1, Centrum-2, Gemengd-2 en Gemengd-3 mogen de panden op de begane grond dus de functie vervullen als winkelfunctie en als horecafunctie. Gronden mogen echter niet voor ongewenste doeleinden worden gebruikt. De situering van seksinrichtingen, discotheken en wonen op de begane grond wordt beschouwd als niet gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied als geheel.</p> <p>Bij het wonen op de bovenliggende etages binnen het plangebied geldt dat de woningen ontwikkeld zullen worden voor starters en senioren, vanwege het beleid en de visie die de gemeente Oldebroek draagt.</p>
<p><i>Gemengd en Centrum aanduidingen</i></p>	<p>De gronden van 'Centrum' en 'Gemengd' zijn vastgelegd om te voorkomen dat het hele plangebied ongewenst kan worden volgebouwd. De beoogde grond voor het plein is namelijk van wezenlijk belang voor de creatie van de beoogde winkel-/verblijfsplaats. De hoogte van de bouwblokken van maximaal 10 meter komt voort uit de aansluiting van het plangebied op de Zuiderzeestraatweg.</p>
<p><i>Parkeren, verhardingen en groen</i></p>	<p>De voor 'Parkeerplaats' en 'Plein' aangewezen gronden zijn bestemd voor functies behorend tot parkeren, verhardingen en groen. De inrichting van stenen, parkeerplaatsen en groen wordt echter niet in dit bestemmingsplan vastgelegd. Deze bestemmingen zullen worden samengebracht in bestemming 'Plein Centrum Oldebroek', een herinrichtingsplan voor het plein in het plangebied. Het streven zal een levendig plein zijn waarin samenhang wordt gecreëerd tussen de bebouwing, verkeer, openbare ruimte en groen.</p>
<p><i>Plan-systematiek</i></p>	<p>6.3 Plansystematiek</p> <p>Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en een plankaart vergezeld van een toelichting. De planregels en plankaart vormen het juridisch bindende beeld van het bestemmingsplan, de plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen wat er op de gronden mogen worden gebouwd of hoe de gronden mogen worden gebruikt. Het opstellen van de bestemmingen in het plangebied vormt rechtszekerheid voor andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.</p>
<p><i>Overeenkomsten Fase I</i></p>	<p>Het plangebied van Oldebroek Dorpscentrum Fase II sluit aan op het gebied van Oldebroek Dorpscentrum Fase I omdat het centrum een duidelijk geheel moet vormen dat tevens goed op elkaar aansluit. Er is in dit bestemmingsplan echter ook</p>

deels rekening gehouden met bepaalde aspecten uit het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase I. Zo is er in dit bestemmingsplan geen aandacht geschonken aan de bouw van een supermarkt aangezien fase I zich grotendeels hiervoor verantwoordelijk hield. Ook is er bij de parkeerrichtlijn voor de parkeerplaats binnen het plangebied gekozen voor een minimale richtlijn. Dit aangezien er ook geparkeerd kan worden in de naastliggende parkeervoorzieningen uit Oldebroek Dorpscentrum Fase I. Omdat hier meer parkeerplaatsen waren gerealiseerd dan minimaal nodig waren, kan een minimale parkeerrichtlijn in dit bestemmingsplan worden aangehouden.

Ook wordt net als het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase I de situering van seksinrichtingen, discotheken en wonen op de begane grond beschouwd als niet gewenste ontwikkeling. Vanwege de directe relatie met dit gebied, zijn deze uitgangspunten overgenomen in dit bestemmingsplan.

6.4 Handhaving

Handhaving

De gemeente Oldebroek is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Er zal daarom controle en toezicht gehouden worden op de bouw, woningen en ruimtelijke ordening. Op deze manier zal er geconstateerd worden of er overtredingen bestaan, die indien aanwezig, getracht worden beëindigd te worden. Indien dit niet lukt zullen er handhavingsmiddelen worden toegepast zoals bestuursdwang.

Preventieve handhaving

Verder wil de gemeente op voorhand overtreding van het bestemmingsplan voorkomen. De gemeente zal daarom investeren in preventieve handhaving. Hieronder valt het duidelijk verschaffen van de inhoud en doelstellingen van het bestemmingsplan naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, regelmatige controle en openbaar optreden.

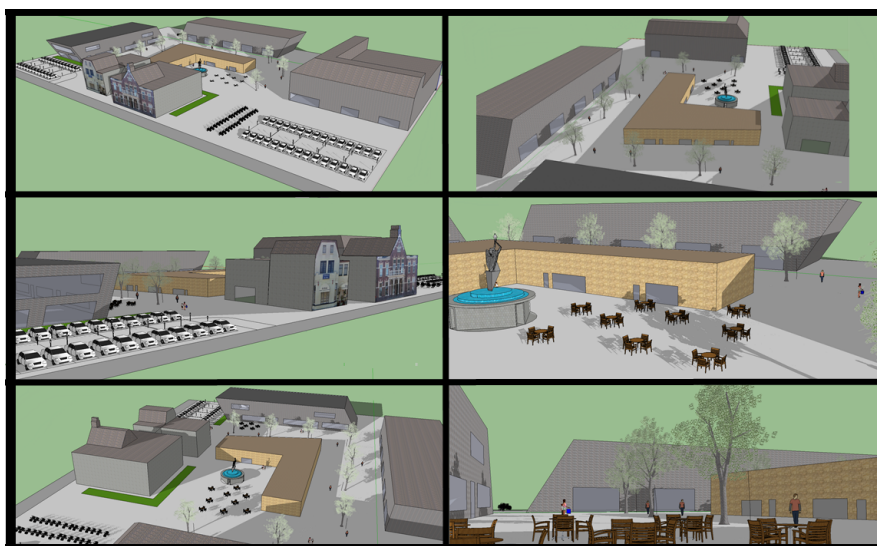
7 Inrichtingsschets / Beoogde eindsituatie

Samenvatting

In hoofdstuk 7 zullen inrichtingsschetsen worden getoond die de beoogde inrichting verbeelden.



Afbeelding 7.1



Afbeelding 7.2

Beoogde eindsituatie

De schetsen in Afbeelding 7.1 en afbeelding 7.2 weergeven beoogde eindsituatie van het plangebied. Hierin zijn naast de bebouwing ook de beoogde parkeergelegenheden, verhardingen en groen geschetst. Echter zal zoals eerder vermeld voor de parkeergelegenheid, verhardingen en het groen een apart herinrichtingsplan worden gemaakt. De gewenste eindsituatie is een levendig centrum met een sterke samenhang tussen de bebouwing, verkeer, openbare ruimte en groen.

8 Uitvoerbaarheid van het plan

<i>Samenvatting</i>	Dit hoofdstuk zal inzicht geven in de mate van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten eerste zal ingegaan worden op de financiële haalbaarheid van het plan. Er wordt echter niet berekend wat de realisatie van het plan gedetailleerd zal gaan kosten, maar gekeken worden naar recente investeringen van de gemeente Oldebroek. Hieruit zal, met kijk op de prioriteit van het plan en in vergelijking met recente investeringen van de gemeente, gekeken worden naar de financiële haalbaarheid van de transformatie. Ten tweede zal aandacht worden besteed aan de manier waarop de transformatie gerealiseerd gaat worden.
<i>Financiële haalbaarheid</i>	Een nieuwe invulling van het dorpscentrumgebied geeft door middel van de uitbreiding van het winkelbestand, uitbreiding van de horeca, ruimte voor starters- en seniorenwoningen en de toename van de leefbaarheid van de kern de gemeente Oldebroek een groot economische impuls. Ook aangezien de eerste fase van het dorpscentrum van Oldebroek onlangs is gerealiseerd, kan ervan uitgegaan worden dat de gemeente een hoge prioriteit toekent aan het ontwikkelen van een nieuw dorpscentrum. Vanwege deze hoge prioriteit kan ervan uitgegaan worden dat er zeker investeerders zullen zijn die financiële mogelijkheden bieden voor dit soort ontwikkelingen.
<i>Realisering transformatie</i>	Ten eerste moet er door de gemeente gezocht worden naar investeerders. Hiervoor zal de gemeente een uitnodigende positie innemen, die partijen/investeerders probeert aan te trekken. Als een investeerder interesse toont, kunnen de onderhandelingen met de eigenaren van de percelen beginnen. Zodra de grond geconfisqueerd is door de investeerders, kan een flexibele inrichting worden gegeven aan de grond. Wel moet bij de invulling uiteraard rekening gehouden worden met dit bestemmingsplan. Tijdens en na de realisatie van de transformatie zal de investeerder kopers/huurders zoeken, waarna de transformatie in zijn geheel kan worden afgerond.

9 Conclusie

<i>Samenvatting</i>	In hoofdstuk 9 zal tot de conclusie gekomen, waarbij er antwoord zal worden gegeven op de hoofdvraag.
<i>Conclusie</i>	<p>De hoofdvraag van dit onderzoek was als volgt: <i>Hoe kan een bestemmingsplan voor het plangebied 'Oldebroek Dorpscentrum Fase II' eruit zien, dat een kader aan regels in ogenschouw neemt met flexibiliteit daarbinnen?</i></p> <p>Het uiteindelijk ontworpen bestemmingsplan is de antwoord op deze hoofdvraag. Uit het theoretisch kader kwam al naar voren dat toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie als twee extremen kunnen worden gezien. Of het uiteindelijke bestemmingsplan een flexibel of rechtszeker bestemmingsplan zou worden, was een afweging van de voor- en nadelen van deze extremen. Voor het plangebied 'Oldebroek Dorpscentrum Fase II' is gekozen voor een middenweg tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie.</p> <p>Zo betreft het een bestemmingsplan waarbij invulling wordt gegeven aan detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen. In het bestemmingsplan zijn (multifunctionele) functieaanduidingen vastgelegd, echter zal de uiteindelijke invulling van het plangebied flexibel worden gehouden en worden overgelaten aan de economische krachten, om goed op toekomstige ontwikkelingen te kunnen anticiperen.</p>

Ook zijn in het bestemmingsplan de bouwaanduidingen vastgelegd zoals het maximum aantal bouwlagen, de maximum bouwhoogte en het maximum bruto bebouwd oppervlak, om het beoogde ideaalbeeld goed te kunnen sturen dat moet overeenkomen met de kwaliteit van de bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg. In het bestemmingsplan zijn verder de bouwoppervlaktes vastgelegd, om te voorkomen dat het hele gebied wordt volgebouwd. De uiteindelijke invulling van het plangebied dient namelijk zeker te beschikken over een plein, waardoor de beoogde gezellige winkel-/verblijfsplaats kan worden gewaarborgd. Flexibele bestemmingen zijn de invulling van de parkeerplaats, de verhardingen (plein) en het groen. Hiervoor wordt een apart herinrichtingsplan gemaakt. Aangezien er een dynamisch en verzorgend centrumgebied beoogd is, is de invulling voor de bebouwing dus flexibel gelaten, maar zo zijn woningen op de begane grond zijn bijvoorbeeld wel uitgesloten, omdat het niet past bij het beoogde eindresultaat.

Het bestemmingsplan is dus een bestemmingsplan waarin ruimtelijke en functionele hoofduitgangspunten uit provinciale/gemeentelijke visies zijn verwerkt en vastgelegd, en waarbij bepaalde bestemmingen toch zeer flexibel zijn gelaten. Het resultaat is dus een bestemmingsplan voor het plangebied 'Oldebroek Dorpscentrum Fase II, dat een kader aan regels in ogeschouw neemt mét flexibiliteit daarbinnen.

10 De juridische regels

Samenvatting

In dit afsluitende hoofdstuk zal tot slot de juridische opzet van het plan worden besproken. Er wordt aandacht besteed aan de begripsomschrijving en de systematiek van de voorschriften, alsmede de bestemmingsregeling.

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum Fase II bestaande uit een plankaart en voorschriften vergezeld van een toelichting.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.7 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.8 Bestand:

Hetgeen op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip, reeds verleende vergunning in uitvoering is, of in uitvoering kan worden genomen, dan wel waarvoor de vergunning nadien moest worden verleend.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 dak

ledere bovenbeeindiging van een gebouw

1.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.19 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.20 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 gestapelde woning / appartement

een woning in een gebouw met twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen;

1.22 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken, zoals:

winkelondersteunende/winkelgebonden horeca: horeca, waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, zoals een tearoom, conditorei, koffiecorner, croissanterie, ijssalon en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen en het karakter van het gebied; restaurant/eetcafé/brasserie/cafetaria/snackbar/shoarmazaak/automatiek: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor het gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daar) ondergeschikt is.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

1.23 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (para)medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.23 multifunctioneel centrum

een complex van ruimten waarin gelegenheid wordt geboden voor een diversiteit aan functies, te weten een gemeenschapsvoorziening, een bibliotheek, een theater/bioscoop, alsmede vergader-/oefen-/repetitieruimte voor verenigingen;

1.24 peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; indien de onder a en b genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.25 verbeelding

de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Centrum Stein, bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.0971.BPCentrum-0002 en legenda.

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Centrum Stein;

1.26 verdieping

een bouwlaag, niet zijnde de begane grondbouwlaag;

1.27 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, vergelijkbaar met een serviceflat/aanleunwoning;

1.28 zelfstandige detailhandel:

detailhandel die door het publiek in functioneel en ruimtelijk opzicht niet als zelfstandige commerciële ruimte wordt ervaren;

1.29 zorgappartement

een appartement dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van een persoon / personen met een tijdelijke of duurzame zorghulpvraag.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van de bepalingen over het bouwen geldt voor het meten dat:

- er op de plankaart hart-op-hart van de grenzen dient te worden gemeten;
- dakkapellen en erkers buiten beschouwing worden gelaten;
- ondergeschikte bouwdelen, zoals antennes (waaronder schotels), balkons, galerij- en gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, ingangspartijen, kozijnen, liftschachten, luifels, overstekende daken, pilasters, plinten, schoorstenen, trappenhuizen, ventilatiekanalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, worden tot een maat van maximaal 1,00 meter vanaf de gevel respectievelijk het dak, buiten beschouwing gelaten.

1. De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2. De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3. De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4. De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

5. De afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

De kortste afstand van enig punt van bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

Artikel 3

Anti-Dubbeltelbepaling

Op enig terrein mag niet zodanig worden gebouwd, dat daardoor op hetzelfde of een ander terrein een toestand, die aan het plan voldoet, daaraan niet meer zou voldoen of een afwijking van het plan zou worden vergroot.

Artikel 4

Verkeersdoeleinden

Doeleinden

De op de plankaart als "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wegen met ten hoogste twee rijstroken,
2. in- en uitvoeg- en opstelstroken,
3. parkeerstroken en –voorzieningen,
4. fiets- en voetpaden,
5. bermen en andere groenvoorzieningen,
6. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, en
7. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "water", mede voor water.

Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen, zoals fietsenstallingen,abri's, telefooncellen en kabelkasten, en;
- b. bij een en ander behorende andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeerstekens en –regelinstallaties, straatmeubilair en af- valcontainers.

Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de oppervlakte niet meer dan 10 m² en de hoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale Bouwhoogte
Lichtmasten, verkeerstekens en regelinstallaties	10 m
Vlaggen- en andere masten	6 m
Beeldende kunstwerken	6 m
Overige andere bouwwerken	3 m

Artikel 5

Gemengde Doeleinden

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor gemengde doeleinden aangewezen gronden die op basis van het vrije spel der economische krachten zijn bestemd voor:

gebouwen ten behoeve van:

winkels;

bedrijven;

horeca;

woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

2 Bouwregels

als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid A sub 1 genoemde gebouwen worden gebouwd;

de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

per op de kaart in het bouwvlak aangegeven bouwklasse zal de maatvoering voldoen aan de daaraan in het op de kaart opgenomen bouwschema gestelde eisen.

3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 27 lid A, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "horeca toegestaan"; het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bar of een bar-/dancing; het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning; het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Artikel 6

Centrumdoeleinden 1 (C1) en Centrumdoeleinden 2 (C2)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. detailhandel in de eerste bouwlaag binnen de bouwklassen 1, 2 en 3;

2. horecabedrijven in de eerste bouwlaag binnen de bouwklassen 1 en 2;

met de daarbijbehorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;

2. Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van de in lid 1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. van de gebouwen staat de bouwklasse op de plankaart aangegeven;

c. de gebouwen dienen in relatie tot de aanduiding van de bouwklasse op de plankaart qua categorie en maatvoering, te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Bouwklasse	Categorie	Maximale hoogte C-2 (meters)	Maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten opzichte van het bouwvlak (in %)
1	Detailhandel, horeca en	10,00	100
2	Detailhandel, horeca	10,00	100
3	Detailhandel	10,00	100

d. binnen de bestemming 'Centrum' en de aansluitende bestemming 'Verkeer' dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn, waarbij wordt uitgegaan van een parkeerrichtlijn van 1,5 parkeerplaatsen per woning en 3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak detail- handel, horeca en dienstverlening.

3. Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- b. de milieusituatie
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld
- d. de sociale veiligheid
- e. de verkeersveiligheid

4. Specifieke gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4 sub 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een winkel of een horecabedrijf voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van een woning en de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot en voor het storten van vuil;
- g. opslag van goederen vóór een naar de weg gekeerde gevel of het

- verlengde daarvan;
- h. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

3. Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 4 sub 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 sub 1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden
- e de ruimte tussen bouwwerken

Artikel 8

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Het college kan, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de milieusituatie, de sociale veiligheid, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woonsituatie, de vrijstelling verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van ontvang-, sirenemasten en/of zendmasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.

2. Voor het verlenen van een vrijstelling wordt de procedure gevolgd zoals die is beschreven in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9

Gebruiksbepalingen

- a Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor directe

bewoning. c Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in onder a en het bepaalde in artikel 13.2.3, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11 Literatuurlijst

Artikelen

Buitelaar, E. Sorel, N. 2010. Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System. *Land Use Policy* x:27, 983-989.

Needham, B. 2005. The New Dutch Spatial Planning Act: Continuity and Change in the Way in Which the Dutch Regulate the Practice of Spatial Planning. *Planning, Practice & Research* 20:3, 327-340.

Staley, SR. Claeys, ER. 2005. Is the Future of Development Regulation Based in the Past? Toward a Market-Oriented, Innovation Friendly Framework. *Journal of Urban Planning and Development* x:December, 202-213.

Van der Valk, A. 2002. The Dutch Planning Experience. *Landscape and Urban Planning* x:58, 201-210.

Websites

Bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum, 2007. *Verkrijgbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.*

Europese Kaderrichtlijn Water, 2000. *Verkrijgbaar op www.rijkswaterstaat.nl.*

Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan, 2005. *Verkrijgbaar op www.oldebroek.nl.*

Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015, 2002. *Verkrijgbaar op www.gelderland.nl.*

Nota Ruimte, 2004. *Verkrijgbaar op www.rijksoverheid.nl.*

Nationaal Waterplan, 2009. *Verkrijgbaar op www.rijkswaterstaat.nl.*

Oldebroek 1975, 1975. *Verkrijgbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.*

Oldebroek Kom, 1986. *Verkrijgbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.*

Regionale Structuurvisie Noord-Veluwe, 2004. *Verkrijgbaar op www.gelderland.nl.*

Streekplan Gelderland, 2005. *Verkrijgbaar op www.gelderland.nl.*

Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek, 2003. *Verkrijgbaar op www.oldebroek.nl.*

Visie Oldebroek-centrum 2030, 2006. *Verkrijgbaar op www.oldebroek.nl.*

Waterplan Gelderland 2010-2015, 2009. *Verkrijgbaar op www.gelderland.nl.*

Waterplan Oldebroek 2009-2015, 2009. *Verkrijgbaar op www.oldebroek.nl.*

Welstandsnota, 2004. *Verkrijgbaar op www.welstandsnotas.nl/oldebroek.*

12 Bijlage

Bijlage I: Sfeerimpressies bestaande situatie



Van Asseltsweg



Van Asseltsweg



Vanaf parkeerplaats Fase I naar plangebied Fase II



Vanaf parkeerplaats Fase I naar plangebied Fase II



Vanaf gebied Fase I naar plangebied Fase II



Vanaf Zuiderzeestraatweg naar gebied Fase I en plangebied Fase II



Vanaf Zuiderzeestraatweg naar plangebied Fase II

Bijlage II: Relevant beleid

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met doorkijk naar 2030. Het hoofddoel van dit nationaal ruimtelijk beleid is om op een efficiënte en duurzame manier ruimte voort te brengen voor de verschillende ruimtevrage functies, de ruimtelijke kwaliteit van platteland en stad bij te schaven en de leefbaarheid te waarborgen. Hierbij is een belangrijke toewijding het scheppen van juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Het kabinet richt zich hierbij op een aantal algemene doelen die betrekking hebben op het plangebied Oldebroek Dorpscentrum Fase II:

Bevordering vitaal platteland

Een vitaal platteland wordt bevorderd. Er zijn meer mogelijkheden ontstaan voor het wonen op het platteland, mede omdat de diversiteit aan economische functies in de dorpen door het beleid in de Nota Ruimte wordt vergroot.

Borging veiligheid

Een ander doel van de Nota Ruimte is de waarborging van de veiligheid. In de Nota Ruimte wordt de noodzaak van ingrijpende aanpassingen in het watersysteem en de waterhuishouding aangeduid. Dit beleid hangt samen met de voortschrijdende inzichten rond de continuerende bodemdaling en klimaatverandering, waarbij grote extremen in neerslag- en droogteperioden worden verwacht. In de Nota Ruimte wordt 'water' ook aangemerkt als integraal onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Daarnaast is in de Nota Ruimte belangrijke aandacht voor de waarborging van de externe veiligheid. Het beleid in de Nota Ruimte bevordert de veiligheid voor burgers (ook de sociale veiligheid) door het scheppen van goede ruimtelijke voorwaarden.

Ruimtelijke waarden

Tot slot richt het kabinet zich op de waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationaal ruimtelijke waarden. De Nota Ruimte biedt de ruimtelijke randvoorwaarden voor de waarborging en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en culturele waarden. Verder moet er zuinig omgegaan worden met ruimte en daarnaast meer aandacht geschonken worden aan meervoudig ruimtegebruik, waarbij eenzelfde grond- of wateroppervlakte gebruikt wordt voor meer dan één doel.

Water

Vanuit de Europese Unie is een richtlijn voor het waterbeleid opgesteld, namelijk de Europese Kaderrichtlijn Water (2000). Het vormt een richtlijn waarin de natuur beschermd en ontwikkeld moet worden. Verder moet het water in land en stad worden schoongemaakt en worden schoongehouden. Binnen Nederland geldt het Nationaal Waterplan (2009) als rijksplan voor het waterbeleid. Het bevat een uitvoeringsprogramma voor de periode tot 2015, met de langetermijnvisie voor 2040. Het heeft als hoofddoelstelling het veilig en leefbaar houden van Nederland en het benutten van (economische) kansen die water biedt. De hoeveelheid water dat een gebied binnen komt en wegstroomt moet worden gestuurd en de watervoorraden moeten worden beheerd. Verder moet de grondwaterstand worden gestuurd en de kwaliteit van het oppervlaktewater, ecologie en drinkwater hoog gehouden worden. Er moet een goede samenhang tussen milieubeleid, ruimtelijke ordening en waterbeleid worden bewerkstelligd.

Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

De gemeente Oldebroek maakt in de provincie deel uit van de regio Noord-Veluwe. Binnen de provincie Gelderland geldt het Streekplan Gelderland (2005). Het streekplan sluit aan op de Regionale Structuurvisie Noord-Veluwe (2004). Voor vitale kernen, waaronder het dorp Oldebroek valt, geldt een concept van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. In deze kernen wordt er geen blauwdruk gegeven voor het noodzakelijke voorzieningsniveau of de spreiding hiervan.

Rode raamwerk

Binnen het rode raamwerk is het beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. Het is gericht op een regionale afstemming van de kwalitatieve woningbehoefte. Het rode raamwerk zal bepaald worden door de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en de uitvoerbaarheid, ook dienen de plannen aan te sluiten op lokale wensen en behoeften.

Woningbouw zal worden getoetst aan de hand van het opgestelde Kwalitatief Woonprogramma (2005). Voor de regio houdt dit in dat er minder dure woningen, meer goedkope koop- en huurwoningen en meer duurzame woningen gerealiseerd moeten worden.

Groen-blauwe raamwerk

Binnen het groen-blauwe raamwerk geeft de provincie alle ruimte aan natuur. In het Waterplan Gelderland 2010-2015 (2009) staan de provinciale doelen voor het waterbeheer en de maatregelen die daarvoor nodig zijn. De waterhuishouding van Oldebroek maakt deel uit van de Stroomgebiedsvisie Veluwe. Voor het plangebied Oldebroek Dorpscentrum Fase II geldt het basisbeleid dat is gericht op het behoud van de veerkracht van het watersysteem. Belangrijk is dat de samenhang van het watersysteem in de Veluwe behouden moet blijven.

Multifunctioneel gebied

In het Streekplan Gelderland komt tot slot naar voren dat de gemeente Oldebroek zelf in staat is het ruimtelijk beleid voor multifunctionele gebieden te bepalen.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek

De Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek (2003) heeft een visie voor de gemeente Oldebroek gericht op het versterken van de kern en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Ook komt het belang van het door ontwikkelen van de woonkwaliteit naar voren. Hierbij behoort een goed voorzieningsniveau die gedragen wordt door de kernen binnen de gemeente, waarbinnen het plangebied Oldebroek Dorpscentrum Fase II valt.

De structuurvisie voorziet in het centrum van Oldebroek de bouw van woningen voor startende huishoudens en senioren. Verwacht wordt namelijk dat er voor de periode 2015 tot 2030 een behoefte zal zijn naar tussen de 810 en 1200 woningen in Oldebroek. In de structuurvisie komt verder naar voren dat het plangebied toeristen moet uitnodigen en bedienen of uitdagen de horeca te bezoeken. De visie op het plangebied omvat dus het ontwikkelen van nieuwe winkels en woningen die de positie van de huidige middenstand zullen verstevigen en het bieden van ruimte aan ontbrekende branches waardoor het voorzieningsniveau zal worden versterkt.

Visie Oldebroek-centrum

De gemeente Oldebroek heeft een visie opgesteld voor een kernwinkelgebied in het centrum van Oldebroek, namelijk de visie Oldebroek-Centrum 2030 (2006). Deze visie vormt een kader voor toekomstige ontwikkelingen binnen het centrumgebied van Oldebroek, om tot het gewenste toekomstbeeld te komen. Dit toekomstbeeld creëert een echt centrum in Oldebroek. Zo wordt er in de visie gekozen voor een autoluwe Zuiderzeestraatweg op de lange termijn waarbij alleen bestemmingsverkeer nog welkom is in het centrum van Oldebroek, ten bate van de verkeersveiligheid. Overig verkeer zal worden omgeleid. Parkeren in het centrum zal een combinatie van langsparkeren en geclusterd parkeren moeten worden.

De visie zegt over de inrichting van het plangebied dat er gestreefd moet worden naar een combinatie van wonen, winkels, voorzieningen en verblijfsruimte. Het moet een levendig centrum worden waarbij de toegankelijkheid voor langzaam verkeer en voetgangers wordt gestimuleerd. Verder moet het winkelkerngebied ook de kwaliteitsuitstraling krijgen van een winkel- / verblijfsgebied.

Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015

In het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 (2002) komt naar voren dat bij woningbouw de kwaliteit boven kwantiteit gaat. Er wordt meer aandacht besteed aan specifieke doelgroepen. Voor

het plangebied geldt dat er sprake is van een tekort aan woningen voor starters en ouderen. Binnen het plangebied zullen dus specifiek woningen voor deze doelgroepen moeten worden gerealiseerd.

Waterplan Oldebroek 2009-2015

Het waterplan Oldebroek 2009-2015 (2009) is een beleidsuitgangspunt van de gemeente Oldebroek en Waterschap Veluwe. Hierin staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat het water van goede kwaliteit is en niet voor overlast zorgt. Binnen het plangebied streeft de gemeente naar een gezond en duurzaam watersysteem met gescheiden opvang/afvoer van regenwater en afvalwater. Verder dient er een aantrekkelijke en veilige leefomgeving gerealiseerd te worden waarin wateroverlast wordt voorkomen.

Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan

De gemeente Oldebroek heeft voor een veilige verkeersafwikkeling en bereikbaarheid het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (2005) opgesteld. Over de inrichting van het centrum van Oldebroek streeft het plan naar een duurzame en veilige inrichting van de verkeersruimten. Belangrijk is de verzorgingsfunctie van het centrum van Oldebroek. Uit het verkeers- en vervoersplan volgt een beleid dat streeft naar het verbeteren van de centrumfunctie door het verbeteren van parkeermogelijkheden en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota (2004) zijn de criteria voor welstandsbeoordeling in de gemeente Oldebroek vastgelegd. Voor het plangebied geldt welstandsniveau 1, zware toetsing. Dit houdt in dat het plangebied een ontwikkelingsgebied is waarin nieuwe kwaliteit moet ontstaan die overeenkomt met de kwaliteit van de Zuiderzeestraatweg. Het plangebied, de structuren en objecten zijn namelijk van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de gemeente Oldebroek. Het welstandsbeleid is gericht op de handhaving, herstelling en versterking van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken. Verder is het gericht op de samenhang binnen het gebied of object. In ontwikkelingssituaties ligt het accent op het stimuleren en faciliteren van kwaliteit.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan (2007) geeft de toetsingscriteria voor de bebouwing en inrichtingseisen voor de openbare ruimte. Voor het plangebied volstaat alleen een hoge ruimtelijke kwaliteit die past bij de nieuwe functie van het gebied als verblijfsgebied. Er moet een situatie gerealiseerd worden waarbij er een sterke samenhang is tussen de openbare ruimte en de bebouwing.