

Bijlage

Nota van beantwoording zienswijzen Gebiedsvisie stationsomgeving Wezep

**Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van collegebesluit tot het vaststellen van het
Omgevingsprogramma Stationsomgeving Wezep**

Versie : november 2025
Kenmerk : Omgevingsprogramma stationsgebied Wezep
Zaaknummer : 496061

Procedure visie

De 'Gebiedsvisie stationsomgeving Wezep' heeft na publicatie op dinsdag 15 oktober 2024 via de gebruikelijke weg (www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website, het landelijke Gemeentebled en het lokale Huis aan Huis blad) conform de Wet ruimtelijke ordening met ingang van woensdag 16 oktober 2024 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 27 november 2024) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Oldebroek.

Van de terinzagelegging van de ontwerpvisie zijn ook de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe en Vitens op de hoogte gesteld.

Zienswijze(n) / Reacties naar aanleiding van het ontwerp van de gebiedsvisie

Algemene verordening gegevensbescherming / Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming

De Algemene verordening gegevensbescherming (hierna: Avg) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze zienswijzennota wordt als onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Avg van toepassing in welke fase dan ook. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (NAW is naam, adres en woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Avg. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure bij een bestemmingsplan (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen gerubriceerd op zaaknummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen of andere persoonsgegevens bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document 'Overzicht indieners zienswijze ontwerpvisie Gebiedsvisie stationsgebied Wezep' opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld en wordt ook niet analoog ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Procedure

De gemeentelijke Omgevingsvisie kan op dit moment niet worden vastgesteld, omdat de (digitale) Omgevingsvisie nog niet voldoet aan de zogenoemde STOP/TPOD-standaard. Zolang de Omgevingsvisie niet STOP/TPOD-proof is, is vaststelling en publicatie van een Omgevingsvisie via de daarvoor voorgeschreven digitale standaard niet mogelijk.

Het college acht het niet wenselijk om te wachten totdat deze technische randvoorwaarde is opgelost, temeer omdat wordt verwacht dat dit minimaal een jaar zal duren. Een dergelijke vertraging is onwenselijk voor mogelijke ontwikkelingen in de stationsomgeving van Wezep. Om te voorkomen dat het proces door dit technische obstakel wordt opgehouden, is daarom besloten de gebiedsvisie uit te werken en vast te stellen als een omgevingsprogramma onder de Omgevingswet. Met deze keuze kan de planvorming worden voortgezet en krijgen initiatiefnemers duidelijkheid en ruimte om plannen verder uit te werken, zonder onnodige vertraging.

De ingediende zienswijzen worden in dit traject onverkort behandeld en aangemerkt als zienswijzen op het omgevingsprogramma. Inhoudelijk blijven de basis en de strekking van de gebiedsvisie immers hetzelfde. De zienswijzen zijn meegewogen bij de omzetting van de visie naar het

programma en zijn, waar relevant, verwerkt in de aanpassingen, aanvullingen en verduidelijkingen die in het omgevingsprogramma zijn doorgevoerd. Hierdoor wordt recht gedaan aan de inhoudelijke inbreng en blijft de voortgang van het proces geborgd, ondanks de huidige technische beperking rondom de STOP/TPOD-standaard.

De zienswijzen leiden, zoals hierna is te lezen, tot aanpassing van de gebiedsvisie. Hoewel deze zienswijzen formeel zijn ingediend tegen de Omgevingsvisie, worden zij in dit besluit betrokken bij de vaststelling van het omgevingsprogramma.

Waar in het navolgende wordt gesproken over de gebiedsvisie dient daarom het omgevingsprogramma te worden gelezen, omdat uitsluitend het gebruikte instrument is gewijzigd en de inhoudelijke basis ongewijzigd is gebleven.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken zijn verschillende zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad. De ontvangen zienswijzen zijn ingeboekt en hebben een eigen zaaknummer gekregen. Elke indiener van de zienswijze heeft een ontvangstbevestiging per post ontvangen. Het betreffen de volgende zienswijzen:

1. Zaaknummer 182978
2. Zaaknummer 185048
3. Zaaknummer 185053
4. Zaaknummer 185677
5. Zaaknummer 186259¹, zie 189865
6. Zaaknummer 187656
7. Zaaknummer 187690
8. Zaaknummer 188834
9. Zaaknummer 189108
10. Zaaknummer 189130
11. Zaaknummer 189146
12. Zaaknummer 189156
13. Zaaknummer 189865¹, zie 186259
14. Zaaknummer 191512, zie 189146
15. Zaaknummer 191516
16. Zaaknummer 191715

In de periode daarna hebben (mede op verzoek) nog gesprekken plaatsgevonden met enkele indieners van een zienswijze. Die informatie is meegenomen bij de beantwoording van de zienswijzen.

Naast de zienswijzen zijn ook reacties buiten de termijn ingebracht. Bij deze reacties wordt eerst stilgestaan.

¹ Dubbel aangemaakt

Hoofdstuk 1

Samenvatting reacties die buiten de reactietermijn zijn ingebracht

Provincie Gelderland

Bij e-mailbericht van 13 december 2024 maakt de provincie bekend dat zij geen zienswijze indient op het ontwerp van de gebiedsvisie. De belangen van de provincie zijn goed in het ontwerp meegenomen.

Reactie

Het bericht van de provincie Gelderland wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Vallei en Veluwe

Bij e-mailbericht van 19 december 2025 heeft het waterschap een reactie toegezonden. Het waterschap merkt op dat een natuurlijke groene omgeving mooi is. Hemelwaterinfiltratie wordt niet expliciet genoemd, maar het waterschap gaat ervan uit dat dit wel uitgangspunt is. Verder wordt aandacht gevraagd voor het vergroten van de sponswerking en hoe om gegaan wordt met hemelwater en klimaatadaptatie. Het waterschap wijst ook op de aanwezigheid van het grondwaterbeschermingsgebied in relatie tot infiltratie.

Reactie

In de gebiedsvisie is niet expliciet stilgestaan bij de verschillende watervraagstukken. Omdat ontwikkelingen (nog) niet concreet zijn, kan ook niet goed stilgestaan worden bij de diverse watereffecten van de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat bestaand beleid, klimaatadaptatie etc. bij toekomstige ontwikkelingen naast andere van toepassing zijnde omgevingsaspecten, aandacht moet krijgen.

Het niet beschrijven van de verschillende aandachtsgebieden met betrekking tot het aspect water, maakt niet dat de gebiedsvisie onjuist of onvolledig is. Diverse omgevingsaspecten zijn wel benoemd, maar concreet onderzoek is niet gedaan. Dit wordt gekoppeld aan concrete initiatieven.

De reactie leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Voordat ingegaan wordt op de zienswijzen, wordt stilgestaan bij een e-mailbericht van 18 oktober 2025 waaruit afgeleid kan worden dat de indiener enthousiast is over de visie.

Aandacht wordt gevraagd voor fietsverhuur, want dit is nog niet goed geregeld en onderbelicht in de visie. Vraagt verder aandacht voor het aspect geluid van de Stationsweg. Hinder wordt ervaren van remmend en optrekkend verkeer. Tot slot wordt gewezen op een wirwar van borden en dat het goed is om een eenduidige startlocatie met direct de fiets- en wandelvoorziening bij elkaar te hebben.

Reactie

Indiener wordt, via e-mail, bedankt voor zijn reactie.

Onder Pijler 1 worden verschillende aandachtspunten voor de herinrichting van de openbare ruimte beschreven. Eenduidige bebording en informatievoorziening maakt daar deel van uit. Verder is het aan een initiatiefnemer om ontwikkelingen of activiteiten te organiseren die bijdragen aan de kwaliteit van de stationsomgeving. De Gebiedsvisie biedt openingen en mogelijkheden om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Wij hebben de zienswijzen en de verstrekte informatie doorgenomen en beoordeeld. Uit de ontvangen zienswijzen hebben wij afgeleid dat de gebiedsvisie niet ontvangen is zoals wij dachten

dat deze ontvangen kon worden. Hoewel diverse mogelijkheden in de visie werden geschetst, worden die mogelijkheden en scenario's als te stellig en concreet gezien. Dat in het geheel nog niet bekend is of een scenario werkelijkheid wordt of kan worden, maakt de interpretatie van de gebiedsvisie niet anders.

Uit de zienswijzen is een aantal aspecten te herleiden die breed gedeeld worden. Ook zijn zienswijzen tegen specifieke locaties ingebracht. Soms overlappen ze elkaar in verband met de mogelijkheden die geschetst zijn. In die visie is ook tot uitdrukking gebracht dat veel aspecten met elkaar samenhangen. Bij aanpassingen van de gebiedsvisie dient met die samenhang rekening te worden gehouden.

De belangrijkste onderdelen waarvoor in de zienswijzen aandacht is gevraagd, zijn hierna inclusief de gemeentelijke reactie daarop, beschreven.

Participatie: De conclusie die uit de zienswijzen getrokken kan worden, is dat het participatietraject niet goed is gegaan. Betrokkenen voelen zich niet gehoord en van wat ingebracht is, is niets of niet veel verwerkt in de gebiedsvisie. Vooral de weerstand tegen de hoogbouw is niet terug gezien in de gebiedsvisie.

Reactie:

Uit de ontvangen reacties en zienswijzen, kan afgeleid worden dat de participatie niet datgene heeft gebracht waar participatie juist voor wordt ingezet. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er te weinig aandacht is geweest voor of is gegeven aan een goed participatietraject. Hoewel alle indieners, los van de bijeenkomsten, benaderd zijn (zowel telefonisch als per brief) wordt de geleverde input en hoe daarmee is omgegaan niet in de gebiedsvisie teruggezien.

De zienswijzen leiden, zoals hierna is te lezen, tot aanpassing van de gebiedsvisie. In de vast te stellen gebiedsvisie, nu omgevingsprogramma (en waar gebiedsvisie staat dient omgevingsprogramma gelezen te worden), wordt op belangrijke punten tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen. Bij de betreffende onderdelen wordt aangegeven of de ontvangen zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de gebiedsvisie en wat de aanpassing is.

De opmerkingen ten aanzien van het participatietraject leiden niet tot aanpassing van de gebiedsvisie. De omgeving is betrokken bij het proces en voldoet aan de wettelijke vereisten voor participatie onder de Omgevingswet..

Hoogbouw: Wezep is geen stad, dus ook geen stadse hoogbouw. Maximaal 4 lagen wordt als maximum hoogte gezien. Ten aanzien van het aspect woningbouw wordt ook de hoge bebouwingsdichtheid genoemd. Deze dichtheid past niet bij het dorp en de (groene) omgeving van het stationsgebied. De beoogde nieuwbouw tast het groene karakter van het gebied onevenredig aan en leidt tot aantasting van privacy en woongenot. Waardedaling van het onroerend goed wordt ook genoemd.

Reactie:

In Wezep staan gebouwen met vier bouwlagen. De scenario's in de gebiedsvisie lieten ook mogelijkheden zien om hoger dan vier bouwlagen te gaan. Naast hoogte dient ook rekening gehouden te worden met andere (omgevings)aspecten, zoals geluid, flora en fauna, bodem, belangen van derden etc.. Een beoogde ontwikkeling wordt dus niet alleen op hoogte beoordeeld. De gebiedsvisie ging dan ook niet van een vanzelfsprekendheid uit ten aanzien vijf bouwlagen of meer. In de vergadering van de raadscommissie Ruimtegebruik en Leefomgeving van 15 januari 2025 is gesproken over de gebiedsvisie. Onder meer het aspect hoogte kreeg de aandacht. De discussie in de commissie leidde tot een raadgesprek over hoogbouw. Op 19 maart 2025 heeft dat raadsgesprek plaatsgevonden. Uit het raadsgesprek volgde dat er behoefte bestaat aan een beleidskader voor hoogbouw. In dat kader zou dan beschreven moeten worden waar mogelijkheden worden gezien voor

hoogbouw, onder welke voorwaarden dat dan mogelijk zou kunnen zijn en hoe de ruimtelijke kwaliteit dan in dat proces geborgd kan worden. Hiervoor wordt de inzet van het Gelders Genootschap bij de betreffende ontwikkeling gevraagd.

Op 11 december 2025 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen over hoogbouw. De definitie voor hoogbouw die in het amendement is gebruikt, is als volgt geformuleerd:

‘We spreken van hoogbouw in het geval van bebouwing van één of meerdere bouwlagen met bovengronds een totale bouwhoogte van circa 12 meter of hoger.’

Dit amendement zal meegenomen worden bij de vaststelling van het beleidskader voor hoogbouw.

Aanpassing gebiedsvisie: *Hoogbouw als richting is uit de gebiedsvisie verwijderd. Dit betekent echter niet dat het uitgesloten wordt. Plannen met hoogbouw kunnen mede op basis van het nog vast te stellen beleidskader hoogbouw bespreekbaar zijn. Het beleidskader zal bij initiatieven hoger dan 12 meter de leidraad zijn voor het beoordelen van die initiatieven.*

Aanvullend wordt hier genoemd dat voor nieuwe ontwikkelingen die in strijd zijn met het huidige planologische kader afgeweken moet worden van het (tijdelijk) omgevingsplan. Hiervoor is naast participatie met de omgeving ook onderzoek naar omgevingsaspecten en een goede onderbouwing nodig. De ontwikkeling dient te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In die onderbouwing zal dan ook beschreven moeten worden waarom hoger dan 12 meter op de betreffende locatie aanvaardbaar zou zijn.

Grondpositie: *De gebiedsvisie wekt de indruk dat er een kans op onteigening bestaat. De indieners van de zienswijzen willen dit niet. Enkele indieners hebben expliciet te kennen gegeven geen medewerking te zullen verlenen aan het vervreemden van hun eigendom.*

Reactie:

Tijdens de vergadering van de raadscommissie van 15 januari 2025 is door de wethouder uitgesproken dat er geen sprake is van onteigening. De eigendommen van derden kunnen niet zonder meer ingezet worden voor nieuwe ontwikkelingen. In het voorkomende geval kan een eigenaar zelf beslissen of zijn of haar gronden voor een bepaalde ontwikkeling ingezet kunnen worden.

De scenario's, waaruit afgeleid is dat particulier eigendom zonder meer ingezet zou kunnen worden, hebben een onjuiste indruk gewekt. Voorgesteld wordt daarom om elke verwijzing naar inzet van particulier eigendom uit de gebiedsvisie te verwijderen.

Dit neemt niet weg dat bij initiatieven wel met de betreffende eigenaren overeenstemming kan worden bereikt over de inzet/het gebruik van hun eigendom.

Aanpassing gebiedsvisie: *De scenario's van nieuwe ontwikkelingen waarbij gronden van derden eventueel ingezet zouden kunnen worden, zijn uit de gebiedsvisie gehaald. De beschreven ontwikkellocaties blijven gehandhaafd.*

Verkeer: *Door de beoogde ontwikkeling, zal het drukker worden en zal de verkeersveiligheid nog verder afnemen. Er wordt al met hoge snelheden over de Stationsweg gereden. Het aanpakken van de Stationsweg (met snelheidsverlagende ingrepen) wordt als positief gezien.*

Reactie:

Los van eventuele ontwikkelingen in het stationsgebied, lijken snelheidsbeperkende maatregelen wenselijk. De ervaringen die opgedaan zijn, gaan vooral over het te hard rijden. Eventuele maatregelen om de snelheid in te perken dienen in samenhang te worden gezien met mogelijke ontwikkelingen in de stationsomgeving. Onderzocht zal worden of er op korte termijn maatregelen getroffen kunnen worden die mogelijke latere ontwikkelingen niet in de weg staan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Locatie Van Olst: Geen hoogbouw op de locatie van Van Olst. Een betonnen plaat en een gasleiding zijn bij die locatie aanwezig. Wel genoemd tijdens de informatiebijeenkomst, maar niet verwerkt in de gebiedsvisie. Hoe een en ander samengebracht kan worden, is niet tot uitdrukking gebracht in de visie. Andere invullingen zijn bespreekbaar

Reactie:

In de gebiedsvisie is aangegeven dat de locatie Van Ols zich leent voor hoogbouw. De scenario's laten echter niet alleen hoogbouw zien maar ook gebruik van gronden van derden. Hiervoor is beschreven dat zowel het gebruik van gronden van derden als hoogbouw geen vanzelfsprekendheden zijn of zouden moeten lijken. De genoemde gasleiding en de betonnen plaat vormen op de locatie, naast andere omgevingsaspecten, bijkomende aandachtspunten. De aanwezigheid van een betonnen plaat is aangegeven in de gebiedsvisie. Bij een ontwikkeling zal hier rekening mee gehouden moeten worden. Ook de aanwezige gasleiding vormt daarbij een aandachtspunt. Deze is in paragraaf 5.12 Risico's genoemd. In de gebiedsvisie zou de aanwezigheid van de gasleiding ter hoogte van de ontwikkellocatie Van Olst ook benoemd moeten worden. De gasleiding is mede van invloed op een mogelijke ontwikkeling.

Aanpassing gebiedsvisie: *Bij de beschrijving van de ontwikkellocatie van Van Olst dient ook melding gemaakt te worden van de aanwezigheid van een gasleiding. Daarnaast worden de scenario's voor hoogbouw geschrapt. De aanpassing van de gebiedsvisie betekent niet dat geen hoogbouw mogelijk is. Mede op basis van het nog vast te stellen Beleidskader over hoogbouw kan geoordeeld worden dat op deze locatie hoger dan 12 meter gebouwd zou kunnen worden. Ook andere omgevingsaspecten en participatie spelen een rol.*

Locatie Villa ExpertCare: De een verwijst naar deze locatie voor woningbouw en de ander wil deze locatie zo veel mogelijk groen houden. Ook geen openbare wandelpaden in het gebied. Wel bereidheid om gezamenlijk na te gaan wat de mogelijkheden zijn.

Reactie:

Nieuwe ontwikkelingen kunnen aan het gemeentebestuur worden voorgelegd. Naast onderzoek naar behoefte, inpassing en mogelijkheden etc., dient de initiatiefnemer ook met omwonenden in gesprek te gaan. Hoe de ontwikkeling uiteindelijk vorm krijgt, zal moeten blijken. De gemeente heeft ook op dit perceel geen grondpositie. Een ontwikkeling zal vanuit de eigenaar/ontwikkelaar geïnitieerd moeten worden.

Ook de inrichting van het grondgebied van Villa ExpertCare, al dan niet met (openbare) paden kan in zo'n initiatief meegenomen worden.

Op basis van informatie van Villa ExpertCare is gebleken dat behoefte bestaat aan nieuwe ontwikkelingen. Met de gebiedsvisie wordt die opening geboden. De gebiedsvisie zegt niets over hoe de ontwikkeling vorm gegeven moet worden. Een nieuwe ontwikkeling zal onder meer beoordeeld worden aan de hand van het beleidskader voor hoogbouw (als het om een initiatief gaat dat hoger is dan 12 meter) en andere van belang zijnde omgevingsaspecten.

Aanpassing Gebiedsvisie: *De hoogbouwscenario's voor het terrein van Villa ExpertCare zoals opgenomen in de gebiedsvisie die ter inzage is gelegd, worden uit de gebiedsvisie geschrapt. Dit betekent niet dat die scenario's niet alsnog*

ter beoordeling aan het gemeentebestuur kunnen worden voorgelegd.

Huis van de Wezepsche heide: Eigenaar is niet bereid de woning te wijzigen in een openbaar gebouw.

Reactie:

Zoals bij het onderdeel grondpositie is aangegeven, is van onteigening geen sprake. Grond van derden kan alleen met instemming van de betreffende eigenaar ingezet worden voor eventuele nieuwe binnen de gebiedsvisie passende ontwikkelingen. Het is daarom niet nodig om de indruk te wekken dat particulier eigendom zonder meer ingezet zou kunnen worden voor nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsvisie wordt op dat onderdeel aangepast.

Aanpassing gebiedsvisie: *De scenario's van nieuwe ontwikkelingen waarbij de Rietveldwoning eventueel ingezet zou kunnen worden, zijn uit de gebiedsvisie gehaald. Dit neemt niet weg dat de eigenaar al dan niet met een ontwikkelende partij wellicht tot overeenstemming kan komen ten aanzien van de inzet van de Rietveldwoning.*

Waterwingebied: Vitens ziet graag opties waarbij zij haar taak, winning van goed drinkwater en het ter beschikking stellen daarvan, ook kan uitoefenen zonder dat grond van derden nodig is. Daarnaast is binnen dit gebied ook de suggestie gedaan om de Rietveldwoning (Stationsweg 136) om te zetten naar de functie van bezoekerscentrum/openbaar gebouw.

Reactie:

Vitens heeft te kennen gegeven dat zij ook graag mogelijkheden ziet zonder inzet van gronden/eigendom van derden. Dit is op zich geen probleem. Gelet op de impact van de scenario's in het ontwerp van de gebiedsvisie, zijn geen nieuwe scenario's opgenomen. Het is aan Vitens om na te gaan wat zij nodig heeft om haar taak goed te kunnen uitoefenen. Als zij maatregelen nodig acht buiten haar eigendom dan zal medewerking nodig zijn van de betreffende eigenaren/gebruikers van die gronden. Daarnaast dient beoordeeld te worden of die maatregelen ook op basis van het omgevingsplan mogelijk zijn.

De visie is en was niet bedoeld om verkeerde indrukken te wekken. De visie blijft openingen bieden om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Aanpassing gebiedsvisie: *De scenario's van nieuwe ontwikkelingen waarbij gronden van derden eventueel ingezet zouden kunnen worden, zijn uit de gebiedsvisie gehaald. De genoemde locaties blijven voor nieuwe ontwikkelingen in beeld.*

Druk op het recreatiegebied: De Wezepsche Heide is een klein (natuur)gebied. Met het trekken van meer mensen van buiten de regio, wordt de druk op het gebied verstrekt. Dit gaat ten kosten van de natuur. Daarnaast staat de toename van het aantal mensen ook haaks op het waterwingebied, dat juist bij zo weinig mogelijk belasting is gebaat.

Reactie:

Op dit moment kan de Wezepsche Heide al goed bezocht worden. Bezoekers kunnen op verschillende manieren de Wezepsche Heide bereiken; te voet, per trein, auto of fiets. Bestaande locaties voor het parkeren kunnen worden gebruikt, waaronder die bij het station Wezep. De herinrichting van de openbare ruimte biedt mogelijkheden om de stationspleinen te versterken, de omgevingskwaliteit te verbeteren en het parkeren te optimaliseren.

Daarnaast leiden de te treffen maatregelen naar een grotere (verkeers)veiligheid voor zowel fietsers als wandelaars. Ook de snelheid van het autoverkeer kan met de herinrichting van de openbare ruimte beïnvloedt worden. De herinrichting leidt naar ons oordeel niet vanzelfsprekend naar een grote(re) toeloop van bezoekers voor de Wezepsche Heide.

Verder blijven de winning van (drink)water, het grondwaterbeschermingsgebied en de natuur(bescherming) belangrijke elementen in het gebied. Dit betekent ook dat niet alles kan. Maatregelen die verontreiniging van het (grond)water voorkomen, dragen bij aan (het behoud van) de kwaliteit van het (drink)water. Aan de te treffen maatregelen kunnen nadelen kleven. Wat die nadelen zijn, wordt eerst duidelijk als bekend is waar welke maatregelen getroffen moeten/kunnen worden.

Hoewel de strekking van Pijler 2 onveranderd blijft, lijkt de link naar het 'Rietveldhuis' als bezoekerscentrum (natuureducatie, dagbesteding etc.) voor nu niet logisch. Die verwijzing in de gebiedsvisie is dan ook geschrapt.

Aanpassing gebiedsvisie: In de gebiedsvisie wordt de verwijzing naar de 'Rietveldwoning' als bezoekerscentrum geschrapt.

Hoofdstuk 2

Zienswijze 1 (zaaknummer 182978)

De indiener vraagt specifieke aandacht voor het treffen van snelheidsbeperkende maatregelen ter hoogte van de ingang van de ingang van het Vitens gebied / snackbar 'Station 134' / Prinses Margrietlaan in Wezep.

Met die maatregelen wordt ook de verkeersveiligheid gediend en zal het lawaai ook verminderen.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Verkeer' hebben wij stilgestaan bij hoge snelheden die bereikt worden op de Stationsweg. Bij nieuwe ontwikkelingen en/of initiatieven kunnen snelheidsbeperkende maatregelen mogelijk meegenomen worden.

Of op korte termijn maatregelen genomen kunnen worden, is nog niet bekend. Hiertoe zal onderzoek plaatsvinden. Dit zal te zijner tijd worden meegenomen in het 'gemeentelijke verkeers-en vervoerplan'.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zienswijze 2 (zaaknummer 185048)

De zienswijze is met name gericht op de locatie van Villa ExpertCare. De zienswijze is gericht tegen woningbouw en dan met name de hoogbouw, openbaar toegankelijke paden en de ontsluiting via een nieuwe ontsluitingsweg op de Industrierweg.

Reactie gemeente:

Korthedshalve verwijzen wij hier naar wat geschreven is onder de aspecten 'Hoogbouw' en 'Locatie Villa ExpertCare' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording.

Zoals hiervoor is beschreven, hebben de zienswijzen met betrekking tot de verschillende scenario's aanleiding gegeven tot aanpassing van de gebiedsvisie. Uw zienswijze heeft daar mede aan bijgedragen.

Zienswijze 3 (zaaknummer 185053)

Deze zienswijze is puntsgewijs opgesteld. Hierna worden die punten kort benoemd en van een reactie voorzien.

1. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn diverse reacties gegeven (door middel van briefjes), maar geen van die reacties is verwerkt in de gebiedsvisie

Reactie gemeente:

Wij verwijzen hier naar het hiervoor beschreven onderdeel 'Participatie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording. Ontvangen zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van de gebiedsvisie.

2. Onder dit punt wordt verwezen naar scenario's in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording waaruit afgeleid werd dat privé eigendom beschikbaar zou zijn voor ontwikkelingen. Dit wordt onterechte gesuggereerd.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording zijn wij ingegaan op onder meer de toezegging van de wethouder dat geen sprake is van onteigening. Concrete verwijzingen naar particulier eigendom zijn uit de gebiedsvisie geschrapt.

3. Onder dit punt wordt verwezen naar een mogelijke ontsluiting richting de Prinses Margrietlaan. Naast het feit dat de betrokken grond niet beschikbaar is, zou er ook te weinig ruimte voor zijn. Bomen moeten worden gekapt, privacy en woongenot worden aangetast.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het onderdeel 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording. De gebiedsvisie is in die zin aangepast dat scenario's waaruit afgeleid zou kunnen worden dat particulier eigendom zonder meer ingezet zou kunnen worden, zijn geschrapt.

4. Onder dit punt wordt ingegaan op het aspect hoogbouw. Aangegeven wordt dat vier bouwlagen volgens indiener in Wezep gebruikelijk is. Hoger bouwen past niet en ook de bebouwingsdichtheid past niet in de groene omgeving.

Reactie gemeente:

Hierbij verwijzen wij naar het onderdeel 'Hoogbouw' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording en de gemeentelijke reactie op de zienswijzen met betrekking tot hoogbouw.

Indiener wijst tot slot nog op aandachtspunten die van belang zijn bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, zoals een aanwezige betonvloer, ontsluiting, gasleiding en direct omwonenden.

Reactie gemeente:

Het gaat hier met name om de 'Locatie Van Olst'. Daar is ook stilgestaan bij de genoemde aspecten. Wij verwijzen daarnaar.

Zoals hiervoor is beschreven, hebben de zienswijzen met betrekking tot de verschillende scenario's aanleiding gegeven tot aanpassing van de gebiedsvisie. Uw zienswijze heeft daar mede aan bijgedragen.

Zienswijze 4 (zaaknummer 185677)

In deze zienswijze wordt aandacht gevraagd voor het participatietraject, hoogbouw in een groene omgeving en verlies van privacy en woongenot en gebruik van particulier eigendom.

Reactie gemeente:

Onder de aspecten 'Participatie', 'Hoogbouw', 'Locatie van Olst' en 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording zijn wij ingegaan op de zienswijzen die hierop betrekking hebben. Korthedshalve wordt daar naar verwezen. De met betrekking tot die aspecten ingebrachte zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zoals hiervoor is beschreven, hebben de zienswijzen met betrekking tot de verschillende scenario's aanleiding gegeven tot aanpassing van de gebiedsvisie. Uw zienswijze heeft daar mede aan bijgedragen.

Zienswijze 5 (zaaknummer 189865)

Samenvattend is aangegeven dat:

1. Niet voldaan is aan de participatieplicht

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het aspect 'Participatie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

2. Onvoldoende en onvolledig onderzoek aan de gebiedsvisie ten grondslag is gelegd. Er is geen plan-MER opgesteld, ecologisch onderzoek wordt gemist en ook een goede onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ontbreekt.

Reactie gemeente:

De gebiedsvisie beschrijft welke mogelijke ontwikkelingen op verschillende locaties binnen het stationsgebied denkbaar zijn. In de gebiedsvisie zijn denkrichtingen beschreven. Nadere planvorming en concretisering daarvan zijn nodig om tot vergunningverlening of wijziging van het omgevingsplan te kunnen komen. Uitwerking van plannen levert ook die concreetheid op die nodig is om onderzoek te verrichten naar de verschillende omgevingsaspecten, waaronder ecologie, en de effecten daarvan. In de visie is in zijn algemeenheid stilgestaan bij diverse (omgevings)aspecten, waaronder geluid, risico's, drinkwaterwinning, landschap, recreatie, verkeer en parkeren en bedrijvigheid. Deze zijn onder de aandacht gebracht omdat nader onderzoek nodig is of omdat het een kwaliteit is, waar rekening mee moet worden gehouden.

Verwezen wordt naar artikel 16.36 van de Omgevingswet. Hierin is bepaald dat het bevoegd gezag voor een plan of een programma bij de voorbereiding daarvan een milieueffectrapport maakt, als bij de voorbereiding van dat plan of programma op grond van artikel 16.53c een passende beoordeling moet worden gemaakt.

Om dit te beoordelen moet er gekeken worden of het programma een groot pakket criteria en modaliteiten vaststelt welke aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu. Uit Europese en nationale rechtspraak blijkt dat puur indicatieve plannen, zoals het omgevingsprogramma stationsomgeving Wezep is te kwalificeren, doorgaans niet kaderstellend zijn. Zie onder meer HvJ EU 25 juni 2020, ECLI:EU:C:2020:503 en ABRvS 22 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1125.

In artikel 16.53c van de Omgevingswet is opgenomen dat een bestuursorgaan dat het plan vaststelt, de aanvrager van de betrokken omgevingsvergunning, of het bevoegd gezag voor het projectbesluit, een passende beoordeling maakt van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied als bedoeld in artikel 6, derde lid van de habitatrichtlijn.

De gebiedsvisie zoals hier bedoeld is niet gelijk aan een plan (omgevingsplan) of een programma dan wel een vergunningaanvraag. Een milieueffectrapport is in dit stadium dan ook niet nodig. Afhankelijk van een ontwikkeling en de gevolgen daarvan op het Natura 2000-gebied kan aanleiding zijn voor een passende beoordeling.

De zienswijze ten aanzien van het milieueffectrapport leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

3. Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt voor wat betreft het aspect hoogbouw, bebouwingsdichtheid, verkeer en parkeren (waaronder ontsluiting), de groene omgeving en belangen van derden.

Reactie gemeente:

De gebiedsvisie kan niet gezien worden als een concrete aanvraag waarvoor een goede onderbouwing voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nodig is. Wanneer een concrete ontwikkeling, die in strijd is met het omgevingsplan, mogelijk gemaakt moet worden, is een goede onderbouwing nodig. Uit die onderbouwing moet, mede op basis van onderzoek, blijken dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In die onderbouwing die dan afgestemd is op de concrete ontwikkeling, dient ook stilgestaan te worden bij de aspecten zoals verkeer/parkeren, groene omgeving (flora en fauna) en belangen van derden.

Dat in de gebiedsvisie verschillende scenario's (alternatieven) waren opgenomen (die nu zijn geschrapt), wilde nog niet zeggen dat die scenario's ook gerealiseerd zouden (kunnen) worden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

4. Alternatieven niet voldoende zijn onderzocht.

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor beschreven zijn in de gebiedsvisie denkrichtingen beschreven. De verschillende weergegeven scenario's kunnen gezien worden als alternatieven. Handhaving van de bestaande situatie is ook een scenario. Dit kan zich voordoen als geen concrete ontwikkelvoorstellen worden

voorgelegd. Bij het concretiseren van ontwikkelingen dient onderzocht te worden welke ontwikkeling het best past op de betreffende locaties. De gebiedsvisie biedt daarvoor openingen.

De locaties die in de gebiedsvisie zijn omschreven, liggen binnen het stationsgebied en kunnen niet elders herontwikkeld worden. Een onderzoek naar alternatieve locaties ligt dan ook niet voor de hand.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

5. Een onjuiste belangenafweging is gemaakt bij pijler 1

Onder deze zienswijze wordt ingebracht dat het bosgebied en de Wezepsche Heide aantrekkelijker moet worden gemaakt. Tegelijk zou de toegang tot een gedeelte van de Wezepsche Heide ingeperkt moeten worden (het toevoegen van rustgebied perkt het wandelgebied onevenredig in).

Het verbeteren van de bebording voor het wandelgebied is niet nodig voor de inwoners van Wezep en Oldebroek. Het bekender maken van het wandelgebied leidt tot een grotere drukte. Dit zou niet ten behoeve van de belangen van inwoners/ondernemers van de gemeente Oldebroek zijn. In dat verband zou een groter belang aan toeristen zijn gegeven dan aan de eigen inwoners.

Ook wordt gewezen op het waterwingebied en de beperkingen die daarvan uitgaan.

Reactie gemeente:

Om de huidige verkeersstromen goed en veiliger te kunnen begeleiden wordt in de gebiedsvisie aandacht besteed aan de openbare ruimte. Snelheidsbeperkende maatregelen, aandacht voor parkeren en verkeersveiligheid zijn nodig als de situatie daar aanleiding toegeeft. Dat geldt ook voor waterwingebied en rustgebieden voor dieren. Ook nu al worden (delen van) natuurgebieden gedurende het broedseizoen verboden voor bezoekers. Vaak zijn deze delen na het broedseizoen weer toegankelijk.

De gemeente gaat echter niet over de keuze of (een deel van) een natuurgebied al dan niet tijdelijk verboden terrein wordt. Terreinbeheerders zoals Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten sluiten soms delen van natuurgebieden af om vogels en andere dieren in alle rust te laten broeden.

Daarnaast delen wij uw zienswijze niet dat de Wezepsche Heide alleen voor onze inwoners toegankelijk zou mogen zijn. Iedereen is welkom, dat kan nu en dat willen we in de toekomst ook zo houden. Het verduidelijken van parkeermogelijkheden en waar wel en niet de natuur (Wezepsche Heide) betreden kan worden, betekent niet dat het aantal bezoekers meteen groter wordt, maar verhoogt wel de (verkeers)veiligheid.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zienswijze 6 (zaaknummer 187656)

In deze zienswijze geeft indiener aan tegen het plan van de aanleg van een ontsluiting over zijn erf te zijn. De in de gebiedsvisie weergegeven ontsluiting tast de privacy en het woongenot van indiener aan. Daarnaast leidt het tot bomenkap en mogelijk tot geluidhinder/geurhinder. Verzocht wordt om de om ontsluitingsweg uit de visie te schrappen.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording is beschreven dat particulier eigendom niet ter discussie staat. de gebiedsvisie aangepast. Met deze aanpassing zijn de scenario's waarin het gebruik van particulier eigendom was opgenomen geschrapt. Hiermee is tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zienswijze 7 (zaaknummer 187690)

In deze zienswijze wordt met name stilgestaan bij pijler 3 'Vitens gebied'. Puntsgewijs wordt stilgestaan bij de argumenten.

- De voorgestelde scenario's ten aanzien van het Vitens gebied brengen nadelige effecten voor de indiener met zich mee. Het verwijderen van woning met huisnummer 132 levert geluidoverlast op vanwege het wegverkeer op de Stationsweg en vanwege het spoorweglawaai.

Reactie gemeente:

Hiervoor is ingegaan op het aspect 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording. De zienswijzen die hier aandacht voor vroegen, hebben geleid tot aanpassing van de gebiedsvisie. Particulier eigendom wordt niet aangetast, tenzij hierover overeenstemming is bereikt. Van onteigening is geen sprake.

- Indiener wijst verder op mogelijk gevaarlijke situaties als gevolg van overstekend wild.

Reactie gemeente:

Aanpassing van het terrein is vooralsnog niet aan de orde. Indien concrete ontwikkelingen zich voordoen, zal nagegaan moeten worden hoe eventuele gevaarlijke situaties (waaronder overstekend wild) kunnen worden voorkomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

- Het verplaatsen van het toegangshek naar het waterwingebied wordt genoemd, maar nergens is beschreven waar het toegangshek dan komt. Dit geeft onduidelijkheid voor de bereikbaarheid van zijn perceel.

Reactie gemeente:

Nu er geen concrete verandering hoeven op te treden, lijkt verplaatsing van het toegangsweg voorlopig niet aan de orde. Wanneer de eigenaar van het toegangshek ervoor kiest om dat hek te verplaatsen, zal dat voor zover nodig, in overleg met derden plaatsvinden.

Deze zienswijzen hebben vooral betrekking op privaatrechtelijk handelen en leiden niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

- Indiener leest in de gebiedsvisie dat zijn eigendom een publieke functie krijgt en is het daar niet mee eens.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording zijn de scenario's waarin particulier eigendom was weergegeven geschrapt. Dit betekent dat de woning van indiener niet ter discussie staat.

- Indiener vraagt aandacht voor handhaving en toezicht ten aanzien van de verschillende gebruikers/bezoekers van de Wezepsche Heide. Voetgangers (met en zonder hond), kinderen en mountainbikers ontmoeten elkaar. Dat gaat niet altijd goed. Daarom is indiener ook tegen fietsverhuur.

Reactie gemeente:

Uit de verschillende aspecten die hiervoor zijn beschreven, kan afgeleid worden dat verschillende scenario's uit de gebiedsvisie zijn gehaald. Eerst bij concrete plannen kan nader bezien worden of deze gehonoreerd kunnen worden. De effecten van het plan dienen in de onderbouwing beschreven te zijn. Of fietsverhuur daar onderdeel van uit gaat maken, is op dit moment niet bekend. Overigens zien wij niet in dat een fietsverhuurpunt per definitie negatieve gevolgen met zich meebrengt voor de Wezepsche Heide. Fietsers kunnen ook naar het Heerderstrand of Hattem. Ook zijn er goede mogelijkheden om per fiets richting Elburg, 't Harde of Zwolle te gaan. Natuurlijk is fietsen over de

Veluwe ook mogelijk. Er zijn ons op dit moment onvoldoende signalen bekend waaruit afgeleid zou moeten worden dat toezicht en handhaving aangescherpt zou moeten worden. Dit neemt niet weg dat klachten en/ vragen aan de terrein beherende organisaties kenbaar gemaakt kunnen worden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

- Indiener staat ook stil bij woningbouw op de locatie Van Olst. Indiener vraagt zich af of woningbouw de meest logisch keuze is. Los daarvan wordt opgemerkt dat hoogbouw niet passend is op de locatie Van Olst. Ook functies als hotel, winkels, horeca en fietsuitgifte staat indiener tegen.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Hoogbouw' wordt gesteld dat scenarios' met hoogbouw uit de gebiedsvisie zijn geschrapt. Vanuit de raad is de wens gekomen om een 'hoogbouwvisie' te hebben die het toetsingskader kan zijn voor plannen met meer dan vier bouwlagen. Van concrete plannen is op dit moment geen sprake.

De zienswijze leidt samen met die van anderen deels tot aanpassing van de gebiedsvisie en het opstellen van een beleidskader voor hoogbouw. Dit geldt met name ten aanzien van de aspecten 'Hoogbouw' en 'Grondpositie'.

- Tot slot vraagt indiener aandacht voor de snelheden die op de Stationsweg worden gehaald. Snelheidsbeperkende maatregelen worden zeer wenselijk geacht.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie onder het aspect 'Verkeer' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording. Eventuele verkeersmaatregelen leiden niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zienswijze 8 (zaaknummer 188834)

- In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat de gebiedsvisie intern tegenstrijdig is. Aan de ene kant wordt gerept over behoud, herstel en versterken van het natuurgebied. Ook de bescherming en instandhouding van het grondwaterbeschermingsgebied wordt genoemd. Aan de andere kant wordt ingezet op het verbeteren van de recreatieve functie van het gebied.

Juist de bescherming van het gebied (met waterwinning) zou de nadruk moeten krijgen.

Reactie gemeente:

Met de gebiedsvisie is beoogd alle van belang zijn belangen te beschermen en te behartigen. Vitens is daar nadrukkelijk in beeld in verband met de grondwaterbescherming en drinkwaterwinning. Om parkeren in bermen te voorkomen (kans op verontreiniging) is stilgestaan bij aanpassing van de stationspleinen. Het verbeteren van de openbare ruimte kan tot een logischer verkeersstroom leiden. Dit betekent evenwel niet dat er dan ineens een enorme toename van bezoekers te verwachten is.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

- Het mogelijk maken van een punt voor educatie/informatie zou ook goed mogelijk moeten zijn zonder de ingrijpende maatregel van het onteigenen van gronden van derden.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording hebben wij stilgestaan bij de ontvangst van de visie met de verschillende scenario's waarbij gronden van derden betrokken waren. In de gebiedsvisie zijn die scenario's geschrapt. Zoals voorgesteld wordt zijn ontwikkelingen met inzet van particulier eigendom denkbaar, mits de ontwikkeling in samenspraak tot stand komt. Van onteigening is geen sprake.

Deze zienswijze heeft samen met andere ontvangen zienswijze op dit onderdeel aanleiding gegeven tot aanpassing van de zienswijze.

- Verder wordt gewezen op de aanwezigheid van een gasleiding. De gasleiding geeft beperkingen aan mogelijkheden omdat niet op de gasleiding gebouwd mag worden. Daarnaast kent de gasleiding ook een beperkingenzone.

Reactie gemeente:

In de gebiedsvisie wordt de gasleiding als een extra aandachtspunt gezien. Wij zien aanleiding om de aanwezigheid van de gasleiding ook toe te voegen als aandachtspunt bij de locatie Van Olst. Bij nieuwe ontwikkelingen vormt de gasleiding een van de aspecten waar ook rekening mee moet worden gehouden.

Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de gebiedsvisie.

- Ten aanzien van het (participatie)proces is aangegeven dat deze slecht is verlopen.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Participatie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording hebben wij erkend dat dit niet goed is gegaan. De ingebracht zienswijzen leiden tot aanpassing van de gebiedsvisie geleid.

Bij initiatieven op de in de gebiedsvisie beschreven locaties zal de omgeving moeten worden betrokken. Ook de verschillende (omgevings)aspecten zoals externe veiligheid, geluid, flora en fauna etc. zullen dan meegenomen moeten worden.

Zoals hiervoor is beschreven, hebben de ingebrachte zienswijzen aanleiding gegeven tot aanpassing van de gebiedsvisie. Deze zienswijze heeft daar eveneens aan bijgedragen.

Zienswijze 9 (zaaknummer 189108)

Deze zienswijze is ingediend namens meerdere bewoners en betreft de volgende punten.

1. Onteigening en afbraak; in sommige scenario's is het onvermijdelijk dat de gemeente overgaat tot onteigening van delen van achtertuinen. Bovendien moet één huis afgebroken worden om als Huis van de Wezepsche Heide te dienen.

Reactie gemeente:

Kortheidshalve verwijzen naar wat beschreven is onder de aspecten 'Grondpositie' en 'Huis van de Wezepsche heide' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording.

2. Extreme hoogbouw; hoogbouw van 7 verdiepingen komt nergens in Wezep voor. Waarom bij het spoor dit zou kunnen, is niet helder.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het aspect 'Hoogbouw' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording.

3. Bebouwingsdichtheid; de weergegeven bebouwingsdichtheid wordt te groot voor het gebied geacht en past evenmin in het gebied. Onderzoek naar de impact op de woonkwaliteit in de omliggende gebieden ontbreekt.

Reactie gemeente:

Nieuwe (her)ontwikkelingen worden afgewacht. Effecten van mogelijke ontwikkelingen dienen, onder ander door middel van onderzoek, in beeld gebracht te worden. Op basis van een concreet initiatief kan beoordeeld worden of de ontwikkeling voldoet aan het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Daarbij willen we opmerken dat bij een concreet initiatief voor de locatie het participatietraject wordt opgestart. Hierin kunnen reclamanten hun zienswijzen kenbaar maken,

maar in het eerdere traject al meedenken over een eventuele invulling en vormgeving. Deze zienswijzen leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

4. Behoud en versterken van het groene karakter; de plannen vereisen een grootschalige bomenkap in de stationsomgeving, terwijl de gebiedsvisie uitgaat van behoud en versterken van het groene karakter.

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor beschreven, worden nieuwe initiatieven afgewacht. Hoe die nieuwe initiatieven vorm krijgen, is op dit moment niet bekend. Met het schrappen van de verschillende scenario's zoals hiervoor beschreven, is op voorhand ook geen sprake van aantasting van groen.

Of daadwerkelijk groen gaat verdwijnen is afhankelijk van het initiatief. Bij een initiatief zal ook rekening moeten worden gehouden met geluid vanaf het spoor en de weg.

Deze zienswijze leidt niet toe aanpassing van de gebiedsvisie.

5. Nieuwe ontsluitingsweg over privéterreinen; voor het aanleggen van de in de verschillende scenario's opgenomen ontsluitingsweg naar de Prinses Margrietlaan zou privégrond onteigend moeten worden. De verkeersdruk op de Prinses Margrietlaan zou hierdoor aanzienlijk toenemen.

Reactie gemeente:

Onder verwijzing naar het aspect 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording is geen sprake van onteigening.

6. Commercialisering van natuurgebied; het omvormen van de Wezepsche heide tot een toeristisch gebied leidt tot grootschalige bomenkap om een gemaakte natuur te creëren. Het natuurgebied is te klein voor serieuze wandelaars en om extra bezoekers aan te trekken. Ook wordt aandacht gevraagd voor het waterwingebied en het natuurgebied (Natura 2000). Aantasting van dit gebied leidt tot verstoring van beschermde diersoorten.

Reactie gemeente:

Het opwaarderen van het stationsgebied leidt niet tot een vanzelfsprekende toename van bezoekers. Een herinrichting draagt bij aan een betere toegankelijkheid van de Wezepsche Heide, waarbij de belangen van het waterwingebied en de natuur gerespecteerd worden (zo zou bermparkeren onmogelijk gemaakt moeten worden in verband met mogelijk vervuiling van het grondwater). Bij het opwaarderen van het stationsgebied kan ook nagedacht worden over het vergroten van de verkeersveiligheid en het inperken van de snelheid. Ook het parkeren kan daarbij verduidelijkt worden. De maatregelen van het stationsgebied dienen afgestemd te worden op eventuele ontwikkelingen op de beschreven ontwikkellocaties en vice versa.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

7. Verkeersproblemen; onder dit punt wordt ingegaan op de snelheid op de Stationsweg en het parkeren/de parkeerdruk.

Reactie gemeente:

Hierbij verwijzen wij naar wat beschreven is onder punt 6.

8. Gebrek aan inspraak; aangegeven wordt dat het participatietraject tot onrust heeft geleid en dat juist niet voldaan is aan participatie. Onder punt 9 is beschreven dat niets is gedaan met de informatie en meningen van bewoners.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Participatie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording hebben wij erkend dat het participatietraject niet is verlopen zoals deze zou moeten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zienswijze 10 (zaaknummer 189130)

Indiener maakt zich zorgen over diverse aspecten die puntsgewijs zijn toegelicht. Hierna wordt daar bij stilgestaan.

1. Hoogbouw naast het station; hoogbouw lijkt haaks te staan op het behoud en het versterken van de groene omgeving. Een compromis zou zijn om maximaal drie tot vier lagen hoog toe te staan.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar wat beschreven is onder het aspect 'Hoogbouw' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording.

Samen met andere ontvangen zienswijzen met betrekking tot het aspect hoogbouw heeft deze zienswijze geleid tot aanpassing van de gebiedsvisie.

2. Onder punt 2 wordt met name ingegaan op het verdwijnen van groen als gevolg van ontwikkelingen op het terrein van Villa ExpertCare.

Reactie gemeente:

Voor deze locatie geldt ook wat onder de verschillende aspecten hiervoor is beschreven. Als een initiatiefnemer met een plan komt, dan zal beoordeeld worden of het haalbaar is. Daarbij spelen niet alleen bomen of het verlies daarvan een rol, maar ook de belangen van de initiatiefnemer. Hoe de belangenafweging gaat plaatsvinden kan eerste bepaald worden wanneer er een concreet initiatief wordt voorgelegd.

Het belang van bomen en groen is één van de belangen die bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen meegenomen worden in de afweging. Bij het zoeken naar een goed evenwicht bij het toedelen van functies aan locaties wordt het belang van bomen en groen betrokken.

Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

3. Bij nieuwe ontwikkelingen, ingang aan de Industrieweg en behoud van groen.

Reactie gemeente:

Bij nieuwe initiatieven wordt naar verschillende (omgevings)aspecten gekeken. Groen en ontsluiting zijn er twee van. Net zoals verschillende scenario's die in gebiedsvisie waren opgenomen, kan een initiatiefnemer ook in overleg gaan met omwonenden en de gemeente om varianten kort te sluiten. Of en zo ja welke ontwikkeling aan het gemeentebestuur wordt voorgelegd, is op dit moment niet bekend.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

4. Onder dit punt wordt stilgestaan bij het participatietraject. Er is veel input geleverd, maar niets daarvan is terug te zien in de gebiedsvisie. Er is wel een samenvatting opgenomen, maar met de bezwaren tegen hoogbouw is niets gedaan. Hierdoor lijkt hoogbouw zonder meer mogelijk.

Reactie gemeente:

Onder verwijzing naar de aspecten 'Participatie' en 'Hoogbouw' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording wordt hier aangegeven dat de zienswijze met betrekking tot hoogbouw aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van de gebiedsvisie.

5. Onder dit punt wordt vrees voor overlast beschreven als bankjes bij de fietsenstalling worden geplaatst. Het zou al een bekend hangplek zijn. Overlast door lawaai, zwerfafval, vandalisme en zelfs drugsgebruik- en handel worden hier genoemd.

Reactie gemeente:

Het plaatsen van bankjes leidt niet tot overlast. Het gaat daarbij om de gebruikers. Niet iedere gebruiker van een bankje geeft overlast. Dit betekent dat er meer vanuit handhaving en toezicht gehandeld zou moeten worden. Dit wordt doorgegeven.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

6. Groenstrook in de Stationsweg is een goed plan. Erg welkom en draagt bij een veiliger situatie. Afgevraagd wordt waar ruimte hiervoor wordt gevonden. De huidige verhoogde stoep en het fietspad zijn nu essentieel voor de verkeersveiligheid en waterafvoer.

Reactie gemeente:

Bij een herinrichting van het openbare gebied zal in ieder geval rekening moeten worden gehouden met de verkeersveiligheid, de ontsluitingen op de Stationsweg, de eventuele ontwikkelingen langs de Stationsweg, het groen, het water, het spoor etc. Hoe de herinrichting er uit komt te zien is nu niet bekend. Op het moment dat dit concreet gaat spelen, zal het hier aandacht aan worden gegeven.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zienswijze 11 (zaaknummer 189146)

Indiener is exploitant en eigenaar van horecagelegenheid Station 134 en ziet geen enkele aanleiding om medewerking te verlenen aan het verdwijnen van zijn onderneming. De onderneming is ruim 65 jaar op de huidige locatie gevestigd en bezit alle vergunningen en nodige certificaten.

Reactie gemeente:

Aangezien het hier om privé-eigendom gaat, wordt verwezen naar het aspect 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording.

Samen met andere zienswijze met betrekking tot particulier eigendom leidt de zienswijze tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zienswijze 12 (zaaknummer 189156)

Als eigenaar/exploitant van horecagelegenheid de Zeuven Heuvels worden zorgen geuit over (nieuwe) (horeca)functies binnen het stationsgebied. Zij ziet mogelijkheden om haar eigen functie te combineren met educatie en informatievoorziening (Huis van de Wezepsche Heide). Ook fietsverhuur wordt als een optie gezien.

Gewezen wordt op de beschrijving van activiteiten die overlast kunnen geven aan kwetsbare functies. Indiener geeft te kennen dat dit een enorme impact kan hebben op haar bedrijvigheid. Naast de mogelijke woonlocaties die in de gebiedsvisie worden genoemd, ziet de indiener ook mogelijkheden voor woningbouw op haar grond (achter de horecagelegenheid).

Indiener ziet goede mogelijkheden om met behoud van het karakteristieke pand multifunctioneel te zijn. Niet alleen horeca (restaurant) en recreatie, maar ook met wonen en maatschappelijke betrokkenheid.

Reactie gemeente:

De locatie van de Zeuven Heuvels is in de gebiedsvisie niet als een deelgebied opgenomen. Dat betekent echter niet dat geen plannen ingebracht kunnen worden. Daarbij dient voor zover mogelijk, rekening te worden gehouden met de beschreven deellocaties en ontwikkelingen die daar wellicht gaan plaatsvinden. De aanwezigheid van het spoor vraagt ook aandacht bij eventuele nieuwe ontwikkelingen. Ook ten aanzien van de mogelijke herinrichting van de openbare ruimte zal nagegaan moeten worden waar kansen liggen.

Het behoud van het karakteristieke pand wordt als een kwaliteit gezien. Bij ontwikkelingen dient daar rekening mee te worden gehouden.

Op basis van het geldende planologische kader is aan het perceel van de Zeuven Heuvels de functie 'Horeca' toegekend. Binnen die horecafuncties zijn verschillende activiteiten mogelijk, van café tot lunchroom en van restaurant tot snackbar. Op het moment dat andere activiteiten dan horeca belangrijker worden of mogelijk gemaakt moeten worden, zal van het omgevingsplan moeten worden afgeweken.

Dat kan gaan spelen wanneer de gronden en de bebouwing een multifunctionele functie moeten krijgen. Ook voor woningbouw op gronden waar geen woningbouw is toegestaan zal het omgevingsplan aangepast moeten worden. Een concreet verzoek kan daar meer helderheid over geven.

Omdat de locatie van de Zeuven Heuvels niet als deellocatie is beschreven, worden de beschreven suggesties niet als een extra deellocatie in de gebiedsvisie opgenomen. Het pand de Zeuven Heuvels is behoudenswaardig. De functie 'Horeca' is de meest gewenste functie. Maar het staat indiener vrij om plannen en ideeën voor te leggen en te bespreken. In de gebiedsvisie wordt daarom aangegeven dat het gebouw van de Zeuven Heuvels karakteristiek en behoudenswaardig is.

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van de gebiedsvisie in die zin dat aangegeven wordt dat het pand van de Zeuven Heuvels karakteristiek is.

Zienswijze 13 (zaaknummer 191512)

Betreft een zienswijze die onder zaaknummer 189146, Zienswijze 11 is behandeld.

Zienswijze 14 (zaaknummer 191516)

Indieners van deze zienswijze doen een suggestie om hun percelen gedeeltelijk om te zetten naar wonen. Deze percelen grenzen aan de locatie Van Olst. Het voorstel ziet toe op grondgebonden woningen (vrijstaand of 2 onder 1 kap) in plaats van hoogbouw.

Reactie gemeente:

Nieuwe (woningbouw)initiatieven kunnen voorgelegd worden. Een mogelijk knelpunt kan daarbij zijn dat als het transportbedrijf niet verdwijnt, de huidige functie zoals opgenomen in het omgevingsplan 'Bedrijf -3' bedrijfsactiviteiten toelaat die niet in de directe omgeving van nieuwe woningen wenselijk zijn.

Een ontwikkeling in combinatie met de locatie Van Olst lijkt de meeste kans te bieden. Hoe die ontwikkeling uiteindelijk vorm krijgt, is nu niet bekend.

Het is ieder geval goed om te weten dat er bereidheid is om mee te denken.

Daarbij adviseren wij om, indien men gezamenlijk wil optrekken met de heer Van Olst, hierover tijdig in overleg te treden en contact met hem op te nemen om eventuele wensen en randvoorwaarden in een vroeg stadium te bespreken.

De zienswijze/reactie leidt niet tot aanpassing van de gebiedsvisie.

Zienswijze 15 (zaaknummer 191715)

In deze zienswijze bevestigt Vitens haar primaire belang: de bescherming van de bron voor drinkwatervoorziening. De beperkingen uit de provinciale verordening in het waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied zijn altijd voorwaardelijk voor de uitwerking van de gebiedsvisie.

Het ontwikkelen van een stationsgebied en het verbeteren van de omgeving met het oog voor grondwaterbescherming, natuur recreatie en verkeersveiligheid wordt ondersteund.

Reactie gemeente:

Welke ontwikkeling ook bedacht wordt, het belang van drinkwater en de in de omgevingsverordening van de provincie genoemde aandachtsgebieden zoals grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied en de daarbij behorende voorwaarden dienen altijd in acht te worden genomen.

Opgemerkt wordt dat het participatietraject gebrekkig is verlopen. Onjuiste informatie heeft geleid tot onrust.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Participatie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording is erkend dat het participatietraject niet goed is verlopen.

Inhoudelijke voorstellen worden gedaan voor het grondgebied van Vitens.

- Indiener ziet graag een extra variant voor haar grond, waarbij niet uitgegaan wordt van het gebruik van particulier terrein.

Reactie gemeente:

Onder het aspect 'Grondpositie' in hoofdstuk 1 van deze nota van beantwoording is aangegeven dat er veel reacties op dit aspect zijn ingebracht. Dat heeft ertoe geleid dat de scenario's waarin particulier eigendom was opgenomen zijn geschrapt. Gelet op de impact van de scenario's in het ontwerp van de gebiedsvisie, zijn geen nieuwe scenario's opgenomen.

Als indiener plannen heeft voor haar grondgebied, al dan niet met inzet van gronden van derden, dan kunnen die plannen voorgelegd worden aan het gemeentebestuur.

- Toezicht en handhaving zou meer plaats kunnen vinden. Er wordt een toenemende recreatiedruk op het terrein van indiener ervaren. Hier is wel aandacht voor gevraagd, maar niet teruggezien in de gebiedsvisie.

Reactie gemeente:

In de gebiedsvisie is onder 3.1 Vitensgebied aangegeven dat toezicht en handhaving nodig is in het bosgebied, vooral gericht op het op de paden blijven, fout parkeren en vervuiling.

Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze met betrekking tot toezicht en handhaving.

- Voor indiener is het parkeren van auto's in bermen een potentieel risico voor de drinkwaterwinning. De parkeerdruk moet goed verdeeld worden. De gemeente wordt gevraagd maatregelen te nemen om parkeren op onverharde ondergrond in de berm te voorkomen.

Reactie gemeente:

Voor het uitvoeren van praktische maatregelen is geen gebiedsvisie nodig. De vraag is echter hoe hier invulling aangegeven kan worden. Met indiener is hierover gesproken, omdat deze maatregelen niet afhankelijk zijn van de gebiedsvisie.

Met name het aanpakken van het bermparkeren langs de Keizersweg en het realiseren van een nieuwe parkeerplaats nabij de kruising Keizersweg/Voskuilersteeg op terrein van indiener lijkt op instemming te kunnen rekenen. Vanuit verkeer en groen worden kansen gezien om het bermparkeren tegen te gaan met nieuwe bomen in de bermen. Verder dient nog nader overleg gepleegd te worden met Geldersch Landschap en Kasteelen over een tweede parkeerplaats. Het opheffen van de twee zuidelijke parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Stationsweg en de parkeerplaats bij de Hessenweg lijkt wat complexer. Dit zal nog goed bekeken en besproken moeten worden met alle betrokkenen.

Bij voorkeur worden maatregelen afgestemd met de herinrichting of maatregelen voor de openbare ruimte. De maatregelen hoeven niet direct bepalend te zijn voor de gebiedsvisie.

De zienswijze leidt op onderdelen tot aanpassing van de gebiedsvisie. Daarbij gaat het om het aspect 'Grondpositie' en het inzetten op toezicht en handhaving.

Concreet voorstel

Voorgesteld wordt de gebiedsvisie/omgevingsprogramma gewijzigd vast te stellen, waarbij wijzigingen zijn doorgevoerd ten aanzien van de aspecten:

- Grondpositie
- Hoogbouw
- Locatie Van Olst
- Locatie VillaExpertCare
- Huis van Wezepsche Heide
- Waterwinning
- Druk op recreatiebied

En enkele tekstuele wijzigingen zoals hierna beschreven

- Karakteristiek pand van de Zeuven Heuvels
- Gasleiding bij locatie Van Olst
- Toezicht en Handhaving (3.1 Vitensgebied)