

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 87.	
Raadsvergadering d.d.: 30 juni 2022	Agendapunt: 06-05
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1069707

Onderwerp

Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 87.

Te nemen besluit

1. het bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 87 ongewijzigd vast te stellen, zoals vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0269.WZ128-ON01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond zoals vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0269.WZ128-ON01.dxf; en
2. voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Aanleiding

Op 30 juni 2020 heeft het college besloten om planologische principemedewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek met het verzoek voor het wijzigen van de bestemming 'Kantoor' naar 'Wonen' van het perceel Stationsweg 87 in Wezep. Het plan ziet op de sloop van het bestaande kantoorpand en het realiseren van een nieuw woongebouw ten behoeve van 12 appartementen. De huidige bestemming in het plangebied laat onderhavige ontwikkeling niet toe. Om het verzoek mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk.

In het voortraject zijn door initiatiefnemer de directe omwonenden conform de OvM-gedachte geïnformeerd. Het plan is positief ontvangen en er zijn geen ingrijpende wijzigingen voorgesteld in het plan. Ook is het plan toegezonden aan de ketenpartners. Het plan kan daardoor rekenen op voldoende draagvlak onder de direct omwonenden en belanghebbenden.

Op 15 maart 2022 heeft het college daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 87 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het woensdag 23 maart 2022 tot en met dinsdag 3 mei 2022 zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 87 maakt het mogelijk dat op de betreffende gronden één woongebouw met maximaal 12 appartementen wordt gerealiseerd door de bestemming in het plangebied te wijzigen middels een planologische procedure. Met deze bestemmingswijziging wordt beoogd een passende invulling te geven aan het plangebied en invulling te geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Argumenten

1. *er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan is op dinsdag 22 maart 2022 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en landelijk gemeentebled, en heeft vanaf woensdag 23 maart tot en met dinsdag 3 mei gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Evenmin was er aanleiding tot ambtshalve wijzigingen.

2. het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Het aangeleverde bestemmingsplan is een juridische vertaling van de principemedewerking die door het college op 30 juni 2020 is verleend. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied niet onevenredig aantast. De wijziging van de bestemming voor de gewenste ontwikkeling is goed inpasbaar en heeft geen negatieve gevolgen voor het stedenbouwkundige karakter van de omgeving, zoals ook blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor het perceel in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid en niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ruimtelijk gezien is de gevraagde ontwikkeling passend en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening, daarom kan het ongewijzigd worden vastgesteld.

Voor de bouw van het nieuwe woongebouw in het plangebied is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie hiervoor bijlage 3 bij de toelichting). Uit de toets blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van significante effecten op de beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wet natuurbescherming vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

3. kosten zijn anderszins verzekerd en daarom is het maken van een exploitatieplan niet nodig

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen project is voorgenomen, zoals verwoord in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van een dergelijk project is in dit geval geen sprake, omdat het niet voldoet aan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. De mogelijkheid bestaat dat derden schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de gevraagde ontwikkeling.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Hogere waarde procedure

Op grond van het Besluit geluidhinder mag het weggeluid bij de gevels van nieuwe woningen niet hoger zijn dan 48 decibel. Het geluidsniveau op de gevel van het nieuw te bouwen woongebouw op de locatie Stationsweg 87 ten gevolge van de Stationsweg en Keizersweg bedraagt meer.

Het is daarom nodig om voor dit plan een hogere geluidsbelasting toe te staan van maximaal 60 decibel. De eisen ten aanzien van het binnenniveau in de woningen staan in het Bouwbesluit 2012 en mag niet groter zijn dan 33 dB. Door deze eis zal de bouwer extra maatregelen aan de gevel/dak moeten nemen om hieraan te voldoen. Conform artikel 110c, eerste lid van de Wet geluidhinder en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is daarom gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit Hogere waarden ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van woensdag 23 maart 2022 tot en met dinsdag 3 mei 2022 zijn er geen zienswijzen ontvangen. Het besluit Hogere waarden kan daarom ongewijzigd worden verleend.

Financiën

De ontwikkeling is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. De ontwikkeling is financieel haalbaar en heeft voor de gemeente Oldebroek geen negatieve financiële gevolgen. Voor de behandeling van deze bestemmingsplanwijziging zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd. Deze zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

De eventuele planschade komt voor rekening van de opdrachtnemer. De afspraken hierover zijn ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt.

Communicatie

Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en het landelijk gemeentebblad, zoals gesteld in de artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis. Ook is het plan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep in stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

De planning van de vervolgstappen ziet er als volgt uit:

- a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: donderdag 30 juni 2022
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 19 juli 2022
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 20 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022
- d. inwerking: 1 september 2022 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het vaststellen van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van de gewenste ontwikkeling en het eventueel verlenen van dan ingediende aanvraag om omgevingsvergunning die voorziet in de realisatie van de nieuwe woningen.

Bijlage(n)

1. GR20220707 - Ontwerpbestemmingsplan toelichting en planregels
2. GR20220707 - Bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
3. GR20220707 - Ontwerpbestemmingsplan verbeelding
(Bijlagen 1, 2 en 3 via een link)

Oldebroek, 31 mei 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.