

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2 en ongewijzigd vaststellen beeldkwaliteitsplan.	
Raadsvergadering d.d.: 18 april 2024	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 27105

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2 en het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan.

Te nemen besluit

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. De Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2 vast te stellen;
3. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen van het plan;
4. Het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied van 2 november 2021 als onderdeel van de Welstandsnota 2014 ongewijzigd vast te stellen;
5. Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten conform het GML-bestand NL.IMRO.0269.WZ132-ON01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, ontleend aan de BGT (het bestand o_NL.IMRO.0269.WZ132-ON01.dxf);
6. 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

In het voormalige bankgebouw aan de Kerkweg 2 te Wezep is momenteel De Oranjarah gevestigd. Een centrum voor Relatie en Gezin, welke wordt gedreven door de eigenaar van het betreffende perceel. De eigenaar is voornemens de locatie opnieuw in te richten als woningbouwlocatie voor zeven woningen, waaronder een twee-onder-één-kapwoning, een vrijstaande woning en 4 rijwoningen. Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet er een bestemmingsplanherziening plaatsvinden van het geldende bestemmingsplan Wezep Oost 2010. Daartoe is het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2 opgesteld, dat voorziet in een bestemmingswijziging voor de realisatie van zeven woningen op de betreffende gronden.

Op 21 februari 2023 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vanaf woensdag 1 maart 2023 tot en met dinsdag 11 april 2023 is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ontvangen. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het realiseren van zeven woningen op de betreffende gronden door de bestemmingen op de gronden te wijzigen middels het bestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2.

Argumenten

1., 2. en 3. door het plan aan te passen wordt tegemoet gekomen aan de ambtshalve wijziging, de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 1 maart 2023 tot en met dinsdag 11 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2". De initiatiefnemer van het plan is ook op de hoogte gebracht dat er een zienswijze is ontvangen en is daarom ook in de gelegenheid gebracht om een reactie te geven op de ontvangen zienswijze.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. In verband met een ambtshalve voorstel tot aanpassing door de verbeelding te wijzigen conform de planregels en een aantal artikelen toe te voegen aan de planregels van het ontwerpbestemmingsplan moet het plan wel gewijzigd worden vastgesteld. De nieuwe artikelen die ambtshalve worden voorgesteld borgen de voorzieningen die nodig zijn voor het opvangen van hemelwater op eigen terrein binnen het gehele plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast voorzien de nieuwe artikelen in voorzieningen voor het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking. Voor de inhoudelijke behandeling verwijzen we naar de "Nota van beantwoording zienswijze Wezep, Kerkweg 2". Gelet op het bovenstaande wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4a. en 5a. het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorzien in een goede ruimtelijke ordening

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied niet onevenredig aantast. De wijziging van de bestemmingen voor de gewenste nieuwbouw van de woningen zijn goed inpasbaar en hebben geen negatieve gevolgen voor het bebouwingsbeeld van het plangebied, zoals ook blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. De gewenste ontwikkeling, mede na aanpassing, past in de ruimtelijke structuur van de omgeving en sluit aan op de woningbouw in de omgeving. Gelet op de verdwijning van een maatschappelijke functie binnen het plangebied om plaats te maken voor woningbouw kan de kwalificatie als herontwikkelingslocatie aan dit gebied worden gegeven.

Ruimtelijk gezien is de gevraagde ontwikkeling passend en voorziet het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in een goede ruimtelijke ordening.

4b. en 5b. samen met het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zal ook het besluit Hogere grenswaarden ter visie liggen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling de voorkeurswaarde overschrijdt. Uit het akoestisch onderzoek "Kerkweg 2 te Wezep. Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, nummer Rm210458aaA0 versie 3 juni 2022" blijkt, dat bij de woningen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. De vast te stellen hogere waarde voor de woningen is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk "Geluidsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen".

4c. en 5c. voor het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geldt nog het oude regime

In het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet is gekozen voor een eerbiedigende werking voor op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet reeds lopende procedures. Dit betekent dat een voorbereidingsprocedure voor besluitvorming die in gang is gezet vóór de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet en waarvan de besluitvorming, inclusief een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure tegen dat besluit, op die datum nog niet is afgerond, wordt afgewikkeld volgens het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening. Dit ontwerpbestemmingsplan is onder de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht en wordt dus ook afgehandeld onder het regime van deze wet. Dit is vastgelegd en bepaald in artikel 4.6, eerste lid, sub g en artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2 van de Invoeringswet Omgevingswet.

6. *er is op 7 januari 2022 voor de ontwikkeling van het plangebied een anterieure overeenkomst gesloten*
 Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad 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 sprake. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst gesloten op 7 januari 2022. Daarnaast is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer. De mogelijkheid bestaat dat derden schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de gevraagde ontwikkeling.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor het gehele proces, van bestemmingsplanherziening tot en met de uitvoering, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit risico wordt middels de anterieure overeenkomst afgedekt. Ook de eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De afspraken hierover zijn ook opgenomen in de overeengekomen anterieure overeenkomst. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt.

Communicatie

Na de ter inzage termijn zijn de initiatiefnemer en andere belanghebbenden geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden aangeboden aan de provincie en het waterschap Vallei en Veluwe. Nadat de gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het landelijke Gemeenteblad en de plaatselijke Huis-aan-huis, zoals gesteld in de Wet elektronische publicaties (Wep). Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op omgevingswet.overheid.nl en op de gemeentelijke website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

De planning van het vervolgproces van het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- a. vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door gemeenteraad: 18 april 2024
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 30 april 2024
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 1 mei 2024 t/m 11 juni 2024 (beroepstermijn)
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 12 juni 2024 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan 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 woningen in het plangebied.

Bijlage(n)

1. BW20240312 – Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan;
2. BW20240312 – Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan;
3. BW20240312 – Bijlagen 1 t/m 8 behorende bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan;
4. BW20240312 – Planregels van het ontwerpbestemmingsplan;
5. BW20240312 – Bijlage 1 ‘Beeldkwaliteitsplan’ behorende bij de planregels van het ontwerpbestemmingsplan;
6. BW20240312 – Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

7. BW20240312 – Besluit Hogere grenswaarden;
8. Kopie ingediende zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2.
(Bijlage 2 tot en met 4 via een link)

Oldebroek, 12 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.