Informerende nota
aan de gemeenteraad

Onderwerp: het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2.	
Vergadering d.d.: 5 april 2023 (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1077678

Onderwerp
Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2

Aanleiding en achtergrond
Op 21 september 2020 is een principeverzoek binnengekomen om op het perceel Kerkweg 2 in Wezep de aanwezige opstallen te mogen slopen en daarvoor in de plaats 7 woningen te mogen realiseren.

Om dit verzoek mogelijk te maken moet voor het betreffende perceel het vigerende bestemmingsplan Wezep Oost 2010 worden gewijzigd. Daartoe dient onderhavig ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2, dat erin voorziet dat de huidige maatschappelijke bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar een woonbestemming en dat binnen die woonbestemming de mogelijkheid wordt geboden om maximaal zeven woningen te realiseren.
Bij de voorbereiding is overleg gevoerd met de ketenpartners, maar ook met de direct omwonenden.

De huidige beleidskaders vormen geen belemmering om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening van het geldende bestemmingsplan Wezep Oost 2010. Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2 geeft hier de juiste invulling aan.
Daarmee wordt voldaan aan alle condities waaronder de planologische medewerking is toegezegd. Het plan is raadpleegbaar in het digitale raadsinformatiesysteem (iBabs online). Dit plan zal u te gelegener tijd ter vaststelling worden aangeboden.

Boodschappen
1. het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beargumenteerd en geconcludeerd dat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt, die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet noodzakelijk voor dit project. Door aldus te besluiten wordt voldaan aan artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

2. het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening
Goede ruimtelijke ordening ziet toe op een zorgvuldige afweging van alle relevante ruimtelijke belangen en milieuaspecten die een effect (kunnen) hebben op de kwaliteit van de leefomgeving. Daarvoor zijn voor alle relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten de verplichte onderzoeken uitgevoerd. Ook is er een Beeldkwaliteitsplan om de inpasbaarheid en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Op basis van de uitkomsten van alle onderzoeken, samen met het verlenen van een hogere grenswaarde, wordt de planologische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Daarbij is het plan goed inpasbaar en sluit het stedenbouwkundig prima aan op de directe omgeving.

3. uit het vooroverleg zijn vooralsnog geen bezwaren op het plan kenbaar gemaakt
Er is voor dit ontwerpplan een digitale watertoets uitgevoerd. Het waterschap heeft aangegeven dat het ontwerpplan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap een positief

wateradvies gegeven. De watertoets is als bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
Initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd over het plan.

4. voor het plangebied is een anterieure overeenkomst met planschadecomponent gesloten
Volgens de Wet ruimtelijke ordening 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.
Echter kan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stelen als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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 worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.
Daarnaast is in de anterieure overeenkomst een bepaling opgenomen met betrekking tot planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer. Op deze wijze zijn alle kosten volledig gedekt en is de gemeente op geen enkele wijze zelf financieel betrokken.

Vervolgprocedure
Het ontwerpbestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten gepubliceerd worden op overheid.nl en daarnaast als extra service in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar zijn via de gemeentelijke website en via ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kan tegen het ontwerp een zienswijze indienen. Het ontwerpplan wordt ter beoordeling aangeboden aan de provincie en het waterschap.

In de voorontwerpfase heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd conform de OvM-gedachte en is het plan toegezonden aan de betrokken ketenpartners. Er zijn geen wijzigingen en/of aanpassingen van het plan voorgesteld. Het plan kan rekenen op voldoende draagvlak onder omwonenden. Gelet op het voorgaande is de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan overgeslagen en is de procedure gestart met het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage(n)
1. BW20230221 – Concept raadsbesluit
2. BW20230221 – Toelichting ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2
3. BW20230221 – Regels ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2
4. BW20230221 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Wezep, Kerkweg 2
5. BW20230221 – Bijlagen bij Regels
6. BW20230221 – Bijlagen bij Toelichting
7. BW20230221 – Ontwerpbeschikking Hogere Waarde procedure

(Bijlage 2 t/m 6 via een link)

Oldebroek, 21 februari 2023.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.