Informerende nota
aan de gemeenteraad

Onderwerp: Procedure ontwerpbestemmingsplan Wezep, Turfhorst 7 en Mariënrade.	
Vergadering d.d.: 7 april 2021 (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1057505

Onderwerp
Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Turfhorst 7 en Mariënrade.

Aanleiding en achtergrond
In de gebiedsvisie Mariënrade van april 2019 is de ontwikkeling van de locatie Turfhorst - Noordsingel - Mariënrade geschetst. Deze locatie kan ontwikkeld worden met 10 grondgebonden woningen en een woonzorggebouw. Dit nieuwe, intramurale woonzorggebouw wordt ontwikkeld door Viattence met plek voor 36 ouderen, waaronder dementerenden. In januari 2020 is de grondexploitatieopzet C.33 Mariënrade door uw gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Hiermee is het financiële kader bepaald voor dit gebied.
Met dit voorliggende ontwerpbestemmingsplan Wezep, Turfhorst 7 en Mariënrade wordt nu het ruimtelijk kader bepaald en ingevuld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet daarom het geldende bestemmingsplan Wezep Noord 2009 worden gewijzigd.

Voor de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex van Viattence aan de Mariënrade is – vooruitlopend op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan – het wijzigingsplan Wezep, Mariënrade opgesteld en in procedure gebracht. Over dit wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Het wijzigingsplan Wezep, Mariënrade is inmiddels in werking getreden en daarom wordt dit wijzigingsplan in dit ontwerp-bestemmingsplan opgenomen, waardoor een eenduidig juridisch-planologisch kader ontstaat voor het gebied.

In de voorontwerpfase is het plan toegezonden aan de ketenpartners en in het kader van het participatietraject omtrent de gebiedsvisie Mariënrade is er gesproken met omwonenden en belanghebbenden.

Boodschappen
1. *het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld*
Om extra werk en kosten te voorkomen wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4), aangemerkt als aanmeldnotitie. Deze aanmeldnotitie is vormvrij. Hierin wordt beargumenteerd en geconcludeerd dat het voorliggend bestemmingsplan 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.

Voor de bouw van de woningen op de locatie Turfhorst 7 en 7A in Wezep en voor de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd, neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe. Er is dus geen sprake van significante

effecten op beschermde Natura 2000 gebieden, het aanvragen van een Wet natuurbescherming vergunning bij de provincie is daarom niet nodig voor dit plan.

2. *het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is uitvoerbaar*
Het aangeleverde bestemmingsplan is een juridische vertaling van de eerder vastgestelde gebiedsvisie voor de omgeving Mariënrade in Wezep, met als doel een attractief gebied te creëren waar wonen, verblijven en zorg samenkomen. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor de locatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Daaronder valt in ieder geval de onderzoeksverplichting naar de verschillende ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het bestemmingsplan wordt aan deze verplichting voldaan en is op basis van diverse onderzoeken de planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Ruimtelijk gezien voorziet daarom het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening.

3. *het ontwerpbestemmingsplan past binnen de gebiedsvisie Mariënrade*
De gebiedsvisie schetst de gewenste ontwikkelingen en blijft richtinggevend voor de inrichting van het gebied. Met deze gebiedsvisie versterken we het gebied rondom De Brinkhof en maken we er een aantrekkelijk gebied van. De gebiedsvisie voorziet onder meer in de realisatie van tien grondgebonden woningen op de hoek Turfhorst – Noordsingel in Wezep. De beoogde locatie van deze woningen is in de huidige situatie deels bebouwd. Naast de voornoemde ontwikkeling van tien grondgebonden woningen, voorziet de gebiedsvisie tevens in de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex met 36 intramurale wooneenheden aan de Mariënrade. Voor de bouw van dit woon-zorgcomplex is reeds een afzonderlijke planologische procedure doorlopen, namelijk het wijzigingsplan Wezep, Mariënrade.

De nieuwe ontsluitingsweg tussen Zuiderzeestraatweg en Mariënrade is middels een eigen bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Nadat de nieuwe ontsluitingsweg gereed is, zullen wij verkeerstechnische maatregelen treffen aan de aansluiting Mariënrade – Noordsingel die attentie verhogend zijn en de snelheid verlagen.

4. *uit het vooroverleg zijn vooralsnog geen bezwaren op het plan kenbaar gemaakt*
De provincie Gelderland heeft in het kader van het vooroverleg het concept van het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld en van een positief advies voorzien. Afgesproken is dat het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie zal worden aangeboden ter beoordeling. Er is voor dit ontwerpplan op 28 oktober 2020 een digitale watertoets uitgevoerd. Het waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven dat het ontwerpplan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap een positief wateradvies gegeven. De watertoets is bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegd als bijlage 4.

Hogere waarde procedure

Op grond van de het Besluit geluidhinder mag het weggeluid bij de gevels van nieuwe woningen niet hoger zijn dan 48 decibel. Het geluidsniveau op de gevel van de nieuw te bouwen woningen op de locatie Turfhorst 7 en 7A in Wezep ten gevolge van de Rijksweg A28 bedraagt echter maximaal 53 decibel. Het is daarom nodig om voor dit plan een hogere geluidsbelasting toe te staan van maximaal 53 decibel, namelijk 53 dB voor het zuidelijke bouwvlak en 52 dB voor het noordelijke bouwvlak van de genoemde locatie. Conform artikel 110c, eerste lid van de Wet geluidhinder en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht zal daarom gelijktijdig met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit Hogere waarden met de daarbij behorende stukken ter inzage worden gelegd.

Vervolgprocedure

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarde gepubliceerd te worden in de Staatscourant en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Het plan en het ontwerpbesluit zullen analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis en digitaal

raadpleegbaar zijn via ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kan een zienswijze indienen. Het plan wordt ter beoordeling aangeboden aan de provincie en het waterschap.

Bijlage(n)

1. BW20210202 - Concept raadsbesluit
2. BW20210202 - Ontwerpbestemmingsplan toelichting en planregels
3. BW20210202 - Bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
4. BW20210202 - Ontwerpbestemmingsplan verbeelding
5. BW20210202 - Kopie vaststellingsbesluit wijzigingsplan Wezep, Mariënrade van 7 juli 2020

(Bijlage 2, 3 en 4 via een link)

Oldebroek, 2 februari 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

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