

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 en beeldkwaliteitsplan	
Vergadering raad d.d.: 1 oktober 2026	Agendapunt:
Portefeuillehouder: Martijn Kerkmans	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 59304

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 en beeldkwaliteitsplan.

Te nemen besluit

1. de ontvangen zienswijze(n) ontvankelijk en ongegrond te verklaren,
2. de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19" vast te stellen,
3. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van het plan,
4. het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Stationsweg 17 en 19 in Wezep van B4o uit de Bilt en ErvenConsulenten uit Callantsoog (27 mei 2026) als onderdeel van de Welstandsnota 2014 gewijzigd vast te stellen,
5. het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NLIMRO.0269.WZ125-ON01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke is ontleend aan de BGT (het bestand 0_NL.IMRO.0269.WZ125-ON01.ddxf);
6. te verklaren dat op het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 de Crisis- en herstelwet van toepassing is en
7. 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 11 juli 2023 heeft het college besloten planologische medewerking te verlenen aan een verzoek voor herontwikkeling van het perceel Stationsweg 17 en 19 in Wezep (de voormalige Welkoop locatie). Het plan ziet op het wijzigen van de bestemming "detailhandel" naar "wonen". Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Zo ontstaat een inbreidingslocatie die wordt ontwikkeld ten behoeve van een gebouw met 31 levensloopbestendige appartementen. Om dit plan mogelijk te maken moet voor de locatie het geldende bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19, wijzigen gebruiksregel worden gewijzigd.

Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gevoegd. Daarin wordt beschreven hoe het plan wordt ingepast in de omgeving. Het doel hiervan is om de ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk te borgen in de fase van uitvoering. Het beeldkwaliteitsplan dient ook als kader voor de welstandstoetsing. Bij het opstellen van het woningbouwplan en het beeldkwaliteitsplan is de adviseur omgevingskwaliteit (welstandsarchitect) betrokken.

Op 12 december 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan uw gemeenteraad. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ontvangen. Daarnaast zijn er nog een aantal zienswijzen ingediend en ontvangen nadat de termijn voor het indienen van een zienswijze is verstreken.

Naar aanleiding van het door het college genomen besluit van 5 november 2024 is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd in uw raadsvergadering van 12 december 2024 voor gewijzigd vaststellen. Tijdens de inhoudelijke behandeling van het voorstel in uw raadsvergadering is het voorstel door het college teruggedenkt voor een heroverweging. Op basis daarvan is met de initiatiefnemer gekomen tot een aangepast bouwplan, waarbij de ontvangen zienswijzen en behandeling van het voorstel in uw raadsvergadering is meegenomen. Dit alles is verwerkt in het nu voorliggende aangepaste bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 en het beeldkwaliteitsplan ligt nu opnieuw voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het plan omvat de sloop van alle aanwezige opstallen op het perceel en het verwijderen van alle verharding. De voorgestelde ontwikkeling voorziet in het terugbouwen van een hoofdgebouw met appartementen. Met dit bestemmingsplan wordt een locatie binnen de bebouwde kom van Wezep van levensloopbestendige appartementen voorzien, dit volgens en in overeenstemming met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en wordt er invulling gegeven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Argumenten

1 en 2 door het plan aan te passen wordt deels tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze(n) en hierdoor is een gewijzigde vaststelling wenselijk

Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 december 2023 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en het landelijke Gemeentebode en heeft vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt voorgesteld om de ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren. De zienswijze is tijdig ontvangen en daarom is deze zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19". De initiatiefnemer van dit plan is ook op de hoogte gebracht dat er één zienswijze is ontvangen en is daarom ook in de gelegenheid gebracht om een reactie te geven op de ontvangen zienswijze. De ontvangen reactie van de initiatiefnemer is verwerkt in deze zienswijzenota. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan is er contact geweest met de indiener van de zienswijze en de gemeente.

Ook zijn er nog enkele schriftelijke reactie ontvangen buiten de formele juridische ter inzage periode van zes weken. Juridische gezien zijn de ontvangen reacties niet ontvankelijk, maar toch beschouwen we deze als zienswijzen. Deze zijn ook van een inhoudelijke reactie voorzien en meegenomen in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19". Alle indieners zijn op de hoogte gebracht dat de ingediende reactie zal worden meegenomen en daardoor deel uitmaakt van het besluitvormingsproces van dit bestemmingsplan.

In verband met enkele ambtshalve voorstellen tot aanpassingen van de toelichting, de planregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze(n) is het ontwerpbestemmingsplan ook aangevuld en aangepast.

Gelet op het bovenstaande moet daarom het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

3, 4 en 5 het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voorzien in een goede ruimtelijke ordening
Uit het bestemmingsplan blijkt dat de gewenste herontwikkeling van de locatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied. Voorwaarde is wel dat de ontwikkeling wordt uitgevoerd in overeenstemming met het opgestelde beeldkwaliteitsplan (betreft een bijlage bij de planregels), wat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels.

Het beeldkwaliteitsplan wordt door uw gemeenteraad vastgesteld als beeldkwaliteitsplan. Hierdoor maakt het onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota. Het gehele plangebied van het bestemmingsplan valt daardoor binnen het welstandsniveau 1. Een aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet daarom worden voorgelegd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (de Welstandscommissie). Ook is er een voorwaardelijk verplichting in de bestemming Verkeer en Wonen opgenomen die bepaald dat het plangebied volgens de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten moet worden ingericht om tot een goede ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen. In deze voorwaardelijke verplichting is het beeldkwaliteitsplan opgenomen als bijlage in de planregels van het bestemmingsplan.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om de ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk te borgen in de fase van uitvoering. Het beeldkwaliteitsplan dient ook als kader voor de welstandstoetsing. Bij het opstellen van het woningbouwplan en het beeldkwaliteitsplan is de adviseur omgevingskwaliteit (welstandsarchitect) betrokken. Dit is in lijn met het coalitieakkoord van 29 juni 2026, waarin net als in de vorige bestuursperiode is vastgelegd dat de adviseur omgevingskwaliteit wordt betrokken bij projecten met een grote ruimtelijke impact, waaronder hoogbouw. Deze werkwijze is ook beschreven in het beleidskader hoogbouw dat na consultatie in de gemeenteraad door het college op 3 maart 2026 is vastgesteld.

De adviseur omgevingskwaliteit heeft op 29 december 2025 een eindadvies uitgebracht, waarin ook de stappen in de planvorming in vervolg op het ontwerpbestemmingsplan zijn beschreven. In het advies komt naar voren dat de ontwerpogave niet eenvoudig was. Er is gezocht naar een optimalisatie tussen het programma en de mogelijkheden die de locatie biedt. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een ontwerp dat zich in voldoende mate voegt in het bebouwingsbeeld.

Tijdens uw raadsvergadering van 12 december 2024 zijn er technische vragen gesteld over de verkeersveiligheid en de aanleg van voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied. Daarom heeft het college twee adviezen opgevraagd bij adviesbureau BVA te Zwolle. Uit het ene advies blijkt dat de ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Uit het nadere advies blijkt dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt goed inpasbaar is. Het plan heeft geen substantiële negatieve invloed op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Wel worden in het advies enkele aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid voorgesteld, maar deze staan los van de voorgestelde ontwikkeling. De verkeerskundige uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.

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

5 samen met het vastgestelde bestemmingsplan zal ook het besluit Hogere waarden ter visie liggen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling de voorkeurswaarde overschrijdt. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer Stationsweg 17-19 Wezep met projectnummer 2023-412 met datum 4 september 2023, blijkt dat bij drie 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 ten gevolge van het verkeer van de stationsweg 62 dB en ten gevolge van het verkeer van de rijksweg A28 51 dB is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk "Geluidsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen".

6 de Crisis- en herstelwet is van toepassing

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen. Hierdoor valt het bestemmingsplan onder categorie 3.1 van de bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De wet schrijft voor om expliciet in het besluit op het bestemmingsplan te bepalen dat deze wet van toepassing is, omdat het gevolgen heeft voor de wijze waarop een beroepsschrift moet worden ingediend. Dit betekent dat een belanghebbende in een beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit en dat na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Tenslotte moet in een beroepsschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Ook in de publicatie wordt hiervan melding gemaakt. Het van toepassing verklaren van de Crisis-en

herstelwet zorgt voor een snellere behandeling bij de Raad van State indien er sprake is van een aangetekend beroep.

7 er is op 29 november 2023 met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst 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. Van een dergelijk project is in dit geval sprake, omdat het 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 daarom een anterieure overeenkomst gesloten op 29 november 2023, conform uw genomen besluit van 11 juli 2023, waarin de financiële afspraken over de realisatie van het plan zijn vastgelegd. 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.

De gemeente zelf is niet financieel betrokken bij het project. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

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 dit bestemmingsplan zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd en deze worden bij de eigenaar middels een legesaanslag in rekening gebracht.

Juridisch

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 en daarmee ook het besluit Hogere waarden zijn 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.

Voor wijzigingen van de welstandsnota door het toevoegen van een beeldkwaliteitsplan is artikel 4.114, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet van toepassing. Omdat het beeldkwaliteitsplan en daarbij horende besluit voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage heeft gelegen en daarmee de voorbereidingsprocedure voor besluitvorming in gang is gezet vóór de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom wordt ook het beeldkwaliteitsplan afgehandeld onder het regime van het oude recht, namelijk de Woningwet. De Omgevingswet heeft bepaald dat een aanvraag om Omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken moet worden beoordeeld (artikel 22.26 van de bruidsschat, zoals opgenomen in het Omgevingsplan Oldebroek) of de aanvraag aan de welstandsnota voldoet, volgens artikel 22.29, lid 1, onder b, van de bruidsschat verwijst namelijk naar de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet.

Communicatie

In de voorontwerpfase zijn de omwonenden door initiatiefnemer geïnformeerd middels een gehouden inloopavond op woensdag 8 november 2023. Voorafgaand aan deze inloopavond zijn de omwonenden geïnformeerd via een informatiefolder die door de initiatiefnemer is bezorgd. Tijdens de terinzagelegging zijn alle

belanghebbenden geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf woensdag 20 december 2023 is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ontvangen. Daarnaast is er nog een aantal zienswijzen ingediend en ontvangen nadat de termijn voor het indienen van een zienswijze is verstreken.

Tijdens de inhoudelijke behandeling van het voorstel in uw raadsvergadering van 12 december 2024 is het voorstel door het college teruggedenkt voor een heroverweging. Informatie over deze processtap en wat dit betekent is er door de gemeente een brief aan alle omwonenden verstuurd. Ook is vanuit de gemeente tussentijds nogmaals informatie gedeeld over het verloop van het proces.

Op 17 juli 2025 is er opnieuw een inloopavond gehouden door de initiatiefnemer, specifiek bedoeld voor de omwonenden. Voorafgaand aan deze bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd via een verspreide folder. Daarnaast zijn ook door de initiatiefnemer de raadsfracties van de gemeente Oldebroek uitgenodigd. Tijdens deze inloopavond kregen de aanwezigen de mogelijkheid om kennis te nemen van het aangepaste bouwplan en konden zij hun zorgen of suggesties delen.

Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal dit worden aangeboden aan provincie en waterschap. Nadat u 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. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk geïnformeerd over het te nemen raadsbesluit.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor het indienen van beroep start op de dag na publicatie en loopt zes weken. Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden vermeld, dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en dat na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. In de bekendmaking moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Vervolg

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

- a. Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door gemeenteraad: 1 oktober 2026.
- b. Publicatie vastgesteld bestemmingsplan: 13 oktober 2026.
- c. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan: 14 oktober 2026 tot en met 24 november 2026 (beroepstermijn).
- d. Inwerkingtreding bestemmingsplan: 25 november 2026 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen/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 aanvragen om Omgevingsvergunning.

Bijlage(n)

GR20260825 - Raadsbesluit tot vaststellen ontwerpbestemmingsplan
 GR20260825 - Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19
 GR20260825 - Rapportage BVA verkeerstudie Stationsweg 17 en 19 van 23 april 2026
 GR20260825 - Rapportage BVA parkeeronderbouwing Stationsweg 17 en 19 van 24 november 2025
 GR20260825 - Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Gelders Genootschap van 29 december 2025
 GR20260825 - Toelichting bezonningsstudie locatie stationsweg 17 en 19

GR20260825 - Tekening bezonningsstudie huidige planologische situatie locatie Stationsweg 17 en 19
GR20260825 - Tekening Bezonningsstudie toekomstig bouwplan locatie Stationsweg 17 en 19
GR20260825 - Ontwerptekeningen bouwplan locatie Stationsweg 17 en 19
GR20260825 - Toelichting ontwerpbestemmingsplan
GR20260825 - Planregels ontwerpbestemmingsplan
GR20260825 - Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
GR20260825 - Gewijzigde toelichting ontwerpbestemmingsplan
GR20260825 - Gewijzigde planregels ontwerpbestemmingsplan
GR20260825 - Gewijzigde verbeelding ontwerpbestemmingsplan
GR20260825 - Bijlagen 1 tot en met 14 behorende bij toelichting ontwerpbestemmingsplan
GR20260825 - Bijlagen 1 en 2 behorende bij planregels ontwerpbestemmingsplan
GR20260825 - Gewijzigd beeldkwaliteitsplan voor locatie Stationsweg 17 en 19
GR20260825 - Besluit Hogere grenswaarden
GR20260825 - Aanvraagformulier Hogere grenswaarden
GR20260825 - Luchtfoto van de locatie Stationsweg 17 en 19
GR20260825 - Voorstel tot wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
GR20260825 - Kopie bestaande verbeelding bestemmingsplan
GR20260825 - Kopie informerende nota aan de raad van 12 december 2023
GR20260825 - Kopie raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan van 9 november 2023

Oldebroek, 25 augustus 2026

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing