

Informerende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 en het beeldkwaliteitsplan.	
Vergadering d.d.: 17 januari 2024 (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 59304

Onderwerp

Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 en het beeldkwaliteitsplan.

Aanleiding en achtergrond

Op 11 juli 2023 hebben wij besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek voor het wijzigen van de detailhandelbestemming op het perceel Stationsweg 17 en 19 in Wezep (de voormalige Welkoop locatie). Het plan ziet op een bestemmingswijziging van de detailhandelbestemming naar een woonbestemming. Het plan voorziet erin dat alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt op een inbreidingslocatie en dat het perceel wordt ontwikkeld ten behoeve van een gebouw met levensloopbestendige appartementen.

Het plan is tevens voorzien van een beeldkwaliteitsplan, waardoor de stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving geborgd blijven en het zorgt voor een ruimtelijk passend gebouw. Om dit plan mogelijk te maken moet voor de locatie het geldende bestemmingsplan Wezep West 2011 en het door u op 9 november 2023 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19, wijzigen gebruiksregel worden gewijzigd.

In de voorontwerpfase zijn door initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd middels een gehouden inloopavond op woensdag 8 november 2023. Voorafgaand aan de inloopavond zijn de omwonenden geïnformeerd via een informatiefolder die door de initiatiefnemer is bezorgd. Een samenvatting van de gehouden inloopavond is als bijlage 13 toegevoegd aan de toelichting van het plan en is verwoord in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Dit plan zal u te gelegener tijd ter vaststelling worden aangeboden. Daarmee wordt voldaan aan alle condities waaronder de planologische medewerking is toegezegd. Het plan is raadpleegbaar in het digitale raadsinformatie systeem (iBabs online).

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 ontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 4), aangemerkt als aanmeldnotitie. Deze aanmeldnotitie is vormvrij. Hierin 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. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken van de locatie van het plan, die zouden

kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen significant negatief effect optreedt.

Voor dit plan is een voortoets en berekening stikstofdepositie uitgevoerd van zowel de aanlegfase als van de gebruiksfase. Uit deze 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 plan.

2. het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is uitvoerbaar

Het aangeleverde bestemmingsplan is een juridische vertaling van eerder op 11 juli 2023 is besloten ten aanzien van het verzoek en daaraan gestelde voorwaarden. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor de locatie Stationsweg 17 en 19 in Wezep niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied. Voorwaarde is wel dat de locatie wordt uitgevoerd conform het beeldkwaliteitsplan. Ruimtelijk gezien voorziet het bestemmingsplan daarom in een goede ruimtelijke ordening.

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.

3. uit het vooroverleg met de ketenpartners zijn vooralsnog geen bezwaren op het plan kenbaar gemaakt

Op 22 november 2023 heeft de provincie Gelderland in het kader van het vooroverleg het concept van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en van een positief advies voorzien. Afsproken is dat het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan de provincie zullen worden aangeboden ter beoordeling. Er is voor dit plan op 31 augustus 2023 een digitale watertoets uitgevoerd. Het waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven dat het plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap een positief wateradvies gegeven. De watertoets is als bijlage 9 bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

4. samen met het ontwerpbestemmingsplan zal ook het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden ter inzage liggen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling de voorkeurswaarde overschrijdt. Uit het akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaai Stationsweg 17-19, Wezep met projectnummer 2023-412 van 4 september 2023" blijkt dat voor het appartementengebouw 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".

5. verandering van een locatie moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit

De gemeente wil dat verandering en/of herontwikkeling van locaties in het stedelijk gebied bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en het waarborgen daarvan. Daarom is vanuit het genomen principebesluit verplicht gesteld tot het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie en herontwikkeling. Er is een beeldkwaliteitsplan (22 november 2023) opgesteld door B4o uit de Bilt en ErvenConsulenten uit Callantsoog. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een algemene bouwregel opgenomen, die bepaalt dat alle bouwwerken dienen te voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals verwoord in het als Bijlage 1 bij de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als beeldkwaliteitsplan. Hierdoor maakt het onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota. Het gehele

plangebied valt daardoor binnen het welstandsniveau 1. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet daarom worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Ook is er een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingen Verkeer en Wonen opgenomen, die bepaalt 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 de volgende bijlage opgenomen: Bijlage 2 beeldkwaliteitsplan.

Vervolprocedure

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd te worden in het landelijke Gemeenteblad en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Het plan zal 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 Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe.

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over dit bestemmingsplan en het planologische proces.

Bijlage(n)

1. BW20231212 - Concept raadsbesluit ontwerpbestemmingsplan
 2. BW20231212 - Toelichting ontwerpbestemmingsplan
 3. BW20231212 - Planregels ontwerpbestemmingsplan
 4. BW20231212 - Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
 5. BW20231212 - Bijlagen behorende bij toelichting ontwerpbestemmingsplan
 6. BW20231212 - Bijlagen behorende bij planregels ontwerpbestemmingsplan
 7. BW20231212 - Beeldkwaliteitsplan voor locatie Stationsweg 17 en 19
 8. BW20231212 - Ontwerpbesluit Hogere grenswaarden
 9. BW20231212 - Aanvraagformulier Hogere grenswaarden
 10. BW20231212 - Kopie raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan van 9 november 2023
 11. BW20231212 - Luchtfoto van de locatie Stationsweg 17 en 19
 12. BW20231212 - Kopie verbeelding vastgesteld bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19, wijzigen gebruiksregel
 13. BW20231212 - Verbeelding van het bestemmingsplan Wezep West 2011
- (Bijlagen 2 tot en met 6 via een link)

Oldebroek, 12 december 2023.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.