

Bijlage
Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Wezep, Stationsweg 17-19

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19

Code : B2131
Versie : augustus 2026
Kenmerk : NL.IMRO.0269.WZ125-ON01
Zaaknummer : 59304

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wezep, Stationsweg 17 -19', het ontwerpbesluit Hogere waarden en het beeldkwaliteitsplan hebben na bekendmaking op dinsdag 19 december 2023 via de gebruikelijke weg (www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website, het landelijke Gemeentebled en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 20 december 2023 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 30 januari 2024) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Oldebroek.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit Hogere waarden en beeldkwaliteitsplan zijn ook de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld.

Het bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 legt de juridisch-planologische basis voor het wijzigen van de detailhandelsbestemming naar een woonbestemming. Het plan voorziet erin dat alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat alle verharding wordt verwijderd. Door de woonbestemming kan er een nieuw woongebouw komen ten behoeve van levensloopbestendige appartementen. Door de herontwikkeling en wijziging van de bestemming van het perceel wordt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering behaald voor deze locatie en wordt er invulling gegeven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om dit plan mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan 'Wezep West 2011' en het op 9 november 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Wezep, Stationsweg 17-19, wijzigen gebruiksregel' worden gewijzigd. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen voor deze locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld als onderdeel van de geldende Welstandsnota 2014.

Op grond van de het Besluit geluidhinder mag het weggeluid bij de gevels van nieuwe woningen niet hoger zijn dan 48 dB. Het geluidsniveau op de gevel van de nieuw te bouwen appartementen op het perceel gelegen aan de Stationsweg in Wezep ten gevolge van de Stationsweg bedraagt 62 dB en ten gevolge van het verkeer van de Rijksweg A28 bedraagt 51 dB. Het is daarom nodig om voor dit plan een hogere geluidbelasting toe te staan voor de te bouwen appartementen in het plangebied. Conform artikel 110c, eerste lid van de Wet geluidhinder en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht lag het ontwerpbesluit Hogere waarden met ingang van woensdag 20 december 2023 ter inzage. Gelijktijdig met ontwerpbestemmingsplan 'Wezep, Stationsweg 17-19'.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Algemene verordening gegevensbescherming /Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming

De Algemene verordening gegevensbescherming (hierna: Avg) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze zienswijzennota wordt als onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Avg van toepassing in welke fase dan ook. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (NAW is naam, adres en woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Avg. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure bij een bestemmingsplan (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen gerubriceerd op zaaknummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen of andere persoonsgegevens bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld en wordt ook niet analoog ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Ingediende zienswijzen

Binnen de eerdergenoemde gestelde termijn van zes weken (van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024) is één zienswijze binnengekomen. Het betreft de volgende zienswijze:

1. De zienswijze (kenmerknummer 59304 met dagtekening 19 januari 2024) van SRM Rechtsbijstand met kenmerk 2400097/MA namens de bewoners XXX wonende op het adres XXX in Wezep. Deze zienswijze is ontvangen op 22 januari 2024.

Deze zienswijze is tijdig ingediend bij de gemeenteraad. Daarnaast zijn er nog een aantal zienswijzen ingediend en ontvangen nadat de termijn voor het indienen van een zienswijze is verstreken. Het betreft de volgende zienswijzen:

2. De zienswijze van bewoner XXX wonende op het adres XXX in Wezep. Deze zienswijze is ontvangen op 9 december 2024 (kenmerknummer 59304). Op 28 juli 2025 heeft indiener naar aanleiding van een aantal aanpassingen in het (ontwerp)bestemmingsplan een nieuwe c.q. aanvullende zienswijze ingediend. Daarnaast hebben indieners op 20 april 2026, mede namens een aantal andere omwonenden, een reactie ingediend op het door indieners opgevraagde participatierapport.
3. De zienswijze van de bewoners XXX wonende op het adres XXX in Wezep. Deze zienswijze is ontvangen op 6 december 2024 (kenmerknummer 59304). Op 31 juli 2025 hebben indieners naar aanleiding van een aantal aanpassingen in het (ontwerp)bestemmingsplan een nieuwe c.q. aanvullende zienswijze ingediend. Daarnaast hebben indieners op 18 april 2026 een reactie ingediend op het door indieners opgevraagde participatierapport en verzocht om deze reactie mee te nemen.
4. De zienswijze van de bewoners XXX wonende op het adres XXX in Wezep. Deze zienswijze is ontvangen op 31 januari 2025 (kenmerknummer 59304) en gaat over het (ontwerp)bestemmingsplan dat is aangepast nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen.
5. De zienswijze van de bewoners XXX wonende op het adres XXX in Wezep. Deze zienswijze is ontvangen op 18 augustus 2025 (kenmerknummer 59304). Indieners hebben deze zienswijze ingediend naar aanleiding van een aantal aanpassingen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Hoewel deze zienswijzen niet tijdig zijn ingediend en ontvangen, hebben wij in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan, de zienswijzen (alsnog) meegenomen in onze beoordeling. Dat geldt ook voor de reactie van indieners op het participatierapport. In deze nota van beantwoording beantwoorden wij deze zienswijzen en reacties. Daarbij merken wij voorafgaand op dat een groot deel van de punten in de zienswijzen overeenkomen met zienswijze 1. Voor een reactie op deze punten verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

De zienswijzen zijn in zijn totaliteit beoordeeld en voorzien van een reactie. Dit houdt in dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd in deze nota van beantwoording wel bij de beoordeling zijn betrokken.

Hierna volgt een samenvatting van de ingebrachte zienswijzen en daaronder is per onderdeel van de zienswijzen de beoordeling van de gemeente weergegeven. Uitkomsten en/of resultaten van de mondelinge toelichting op de ingediende zienswijzen en daarop ingediende aanvulling is ook verwerkt in deze zienswijzennota.

Zienswijze 1

Inhoud van de zienswijze

1. Algemeen

De indiener van de zienswijze is eigenaar en bewoner van het perceel dat direct aan de overkant van het perceel aan de Stationsweg 17-19 is gelegen. De indiener van de zienswijze is van mening dat de vaststelling van het bestemmingsplan en realisering van het bouwplan in vergelijking met de huidige bestemming, bebouwingsmogelijkheden en situatie voor hem ernstig nadelige gevolgen zal hebben. Ontsluiting van het parkeergebied/binnenterrein van het appartementencomplex is gepland vlakbij het aan de overkant van de straat gelegen woonperceel van de indiener van de zienswijze. De indiener van de zienswijze stelt dat dit zal leiden tot o.a.:

- intensivering van het gebruik van het perceel;
- vermindering van privacy door overburen die uitkijken en zicht hebben op het perceel en woning van de indiener van de zienswijze;
- aantasting en verslechtering van zijn (vrije) uitzicht;
- toename verkeersbewegingen;
- hinder en (geluids- en licht)overlast van voertuigen;
- aantasting en vermindering rustig woongenot en privacy;
- waardevermindering van zijn woning.

2. Omgevingsdialoog te summier

De indiener van de zienswijze stelt dat het bouwplan door de initiatiefnemer in een summiere vorm aan de omwonenden is gepresenteerd, waarbij er tijdens de inloopavond op concrete vragen nog geen antwoord kon worden gegeven. De plannen stonden volgens de indiener van de zienswijze al vast. Zo is de plattegrond die tijdens de inloopavond is getoond zonder aanpassingen overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is volgens de eigenaar van het perceel slechts sprake van een eenzijdige verstrekking van informatie en daardoor geen sprake van enig draagvlak bij de buurt.

3. Hoogte woongebouw

De indiener van de zienswijze vindt het voorziene woongebouw te hoog. Het bouwplan van het complex voorziet in een hoogte van 12,5 meter en de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 14 meter. Het bouwplan wijkt daarmee volgens de indiener van de zienswijze qua hoogte extreem af van de aanwezige bebouwing in de omgeving. De aanwezige bebouwing in de omgeving is beperkt tot een hoogte van 5,5 meter, terwijl het ontwerpplan voorziet in een hoogte van 12,5 meter en een maximale hoogte van 14 meter. De indiener van de zienswijze is van mening dat de hoogte van het appartementencomplex afdoet aan de door de gemeente in de omgevingsvisie opgenomen gewenste omgevingskwaliteit en -identiteit. Bovendien komt het woongebouw op korte afstand tot de erfgrans te staan.

4. Verkeer en parkeren

Onderbelichte belangrijke zaken verkeers- en parkeeronderzoek

De indiener van de zienswijze heeft bedenkingen bij het aspect parkeren van het bestemmingsplan. In het verkeers- en parkeeronderzoek wordt volgens de indiener van de zienswijze uitgegaan van de realisatie van appartementen in het midden-huursegment. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het type woningen dat gerealiseerd zal worden volgens de indiener van de zienswijze echter volledig open gelaten. De indiener van de zienswijze is het niet eens met het eventuele gebruik van de openbare parkeerplaatsen aan de Stationsweg ten behoeve van het voorziene woongebouw.

Verkeer kruising Brinkstraat – Stationsweg

De indiener van de zienswijze plaatst ook vraagtekens bij het aspect verkeer van het bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze stelt dat er bij de kruispuntberekening Brinkstraat – Stationsweg in het verkeers- en parkeeronderzoek ten onrechte is uitgegaan van de verkeersdruk en standaarduitgangspunten van een kruising. Het onderzoek zegt volgens de indiener van de zienswijze niets over de specifieke situatie ter plaatse. Zo is er geen rekening gehouden met het beperkte overzicht bij het oprijden van de Stationsweg vanaf de Brinkstraat door de aanwezigheid van enkele woningen, de parkeerplaatsen aan de Stationsweg en de flauwe bocht ter hoogte van de Dorpskerk. Wanneer er auto's geparkeerd staan aan de Stationsweg, zal voor het overzicht volgens de indiener van de zienswijze een overgroot deel van het fietspad gebruikt moeten worden van het fietspad. De indiener van de zienswijze stelt dat dat de overschrijdingstijd die in de berekening wordt aangegeven in de praktijk daardoor nog hoger zal uitvallen. In dat verband wijst de indiener van de zienswijze ook naar paragraaf 3.2.2 van de Memo beoordeling (kenmerk 0269202100231 d.d. 15-10-2021) met dezelfde constatering, dat de Methode Harders berekening uitgaat van optimale kruispuntinrichting en zichtlijnen. Volgens de indiener van de zienswijze zal dit gaan zorgen voor meer geluidsoverlast en meer sluipverkeer door de Brink om de kruising Brinkstraat - Stationsweg te mijden. Omdat een deel van de openbare parkeerplaatsen aan de Stationsweg mogelijk al worden gebruikt wanneer wordt gebouwd in het koopsegment, zal het overzicht volgens de indiener van de zienswijze alleen maar beperkter worden.

5. Geen onderzoek naar geluidsoverlast voor omwonenden van het nieuwbouwcomplex

De indiener van de zienswijze merkt op dat er een uitgebreide rapportage is opgesteld over geluid. Hieruit blijkt dat er voor een groot aantal appartementen al een hogere geluidbelasting aanwezig is, dan is toegestaan. De indiener van de zienswijze vreest voor evidente geluidsoverlast voor de direct omwonenden van het appartementencomplex bij het realiseren van het bouwplan. Bij de indiener van de zienswijze is niet bekend of daar onderzoek naar is gedaan en is in ieder geval van mening dat die invloeden en gevolgen niet op alle fronten inzichtelijk zijn gemaakt (bijvoorbeeld het komen en gaan en wachten en parkeren van auto's, liftinstallaties, installatiegeluid, geluid vanaf het parkeerterrein enz.). Er ontbreekt volgens de indiener van de zienswijze een belangenafweging op dit punt.

Beantwoording van de zienswijze

1. Algemeen

De indiener van de zienswijze stelt dat als gevolg van de realisatie van het woongebouw waarin het bestemmingsplan voorziet, sprake is van een:

- intensivering van het gebruik van het perceel;
- vermindering van privacy door overburen die uitkijken en zicht hebben op het perceel en woning van de indiener van de zienswijze;
- aantasting en verslechtering van zijn (vrije) uitzicht;
- toename verkeersbewegingen;

- hinder en (geluids- en licht)overlast van voertuigen;
- aantasting en vermindering rustig woongenot en privacy;
- waardevermindering van zijn woning.

Reactie:

Het bestemmingsplan voldoet aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dat is toegelicht in de plantoelichting met de bijbehorende bijlagen. Wij verwijzen in de eerste plaats naar de plantoelichting met bijlagen. In aanvulling daarop merken wij het volgende op.

De bebouwing ter plaatse van het perceel staat al geruime tijd leeg en maakt een verpauperde indruk. Daarom achten wij het wenselijk dat het perceel wordt herontwikkeld. Het bestemmingsplan voorziet in het verder terugdringen van leegstand en draagt bij aan de woonvraag in de kern Wezep en de gemeente Oldebroek. Aan het bestemmingsplan liggen diverse onderzoeken naar de verschillende omgevingsaspecten (verkeer, parkeren, geluid) ten grondslag. Daaruit volgt dat het woongebouw aanvaardbaar is in deze stedelijke omgeving. Daarbij betrekken wij dat ter plaatse een detailhandelsfunctie was toegelaten, die eveneens bebouwing met de daarmee gepaard gaande ruimtelijke gevolgen mogelijk maakt.

Het woongebouw wordt verder zorgvuldig in de omgeving ingepast, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 2 aan de plantoelichting is gehecht en dat als onderdeel van de Welstandsnota 2014 wordt vastgesteld. In het Beeldkwaliteitsplan is ook aandacht besteed aan groen aan zowel de voor- als achterzijde van het gebouw. Het groen aan de voorzijde zorgt voor een minder versteend aanzicht, wat past in het dorp Wezep. Daarbij merken wij op dat het Beeldkwaliteitsplan na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast. In het (aangepaste) Beeldkwaliteitsplan zijn de aanpassingen in het bouwplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie hierna), verwerkt. In het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat er een geluidwerende voorziening aan de achterzijde van het woongebouw wordt gerealiseerd en dat hierbij moet worden voorzien van een begroeibare laag zodat een groen aanzicht geborgd is. Ook is er een parkeerplaats vervallen waardoor ruimte ontstaat voor een extra boom en worden de portalen aan de achtergevel voorzien van klimmende begroeiing. Wij verwijzen hiervoor ook naar pagina 14 en paragraaf 3.2 van het Beeldkwaliteitsplan.

Het woongebouw zal hoger zijn dan de bestaande bebouwing. Dat is nodig, omdat de aantal woningen waarin het plan voorziet (31 woningen) noodzakelijk is voor een uitvoerbaar plan en de footprint van het gebouw niet verder kan worden uitgebreid. De reden dat de footprint niet kan worden uitgebreid, is dat er binnen de planlocatie voldoende groen en parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers moeten worden gerealiseerd. Wij vinden het op deze locatie in stedelijk gebied aanvaardbaar dat het woongebouw hoger zal zijn dan de bestaande bebouwing. Daarbij merken wij op dat naar aanleiding van de zorgen van omwonenden (waaronder de zienswijze van indiener) de maximale bouwhoogte ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is verlaagd. In het ontwerpbestemmingsplan gold voor een groot deel van het bouwvlak een bouwhoogte van 14 meter. Deze bouwhoogte is aangepast naar 13 meter en geldt voor een kleiner deel van het bouwvlak. Voor het deel van het gebouw dat grenst aan de Brinkstraat is de bouwhoogte (grotendeels) aangepast naar 10,5 meter. Voor een verdere toelichting op de aanvaardbaarheid van de bouwhoogte verwijzen wij naar onze reactie op punt 3 in deze zienswijze.

Verder zal de bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing (iets) dichter richting het perceel van de indiener van de zienswijze gebouwd worden. Dat is nodig omdat er ook parkeerplaatsen op het perceel gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de bewoners en bezoekers van het woongebied. Ten opzichte van de mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan, is deze wijziging beperkt. De afstand van het bouwvlak van het bestemmingsplan tot aan de woning van indiener bedraagt 19,3 meter. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan was dat

een afstand van 21,5 meter. Daarbij merken wij op dat het bouwvlak in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet meer gelijkloopt met de erfgrans, maar verkleind is tot iets achter de erfgrans. Hierdoor is het woongebouw verder van de woning en erfgrans van indiener (en andere omwonenden) gesitueerd dan in het ontwerpbestemmingsplan het geval was. Hiermee wordt beter geborgd dat de afstand tot de omliggende woonpercelen niet te krap wordt en is er meer ruimte ontstaan voor een groenstrook en een vriendelijker overgang naar de straat. Wij vinden de afstand tussen de voorziene bebouwing en het perceel van de indiener van de zienswijze daarom eveneens aanvaardbaar.

Wat betreft de aantasting van het (vrije) uitzicht, merken wij het volgende op. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Bovendien is in de huidige situatie al geen sprake van vrij uitzicht. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een stedelijke functie en is al bebouwing aanwezig. Het plangebied wordt verder begrensd door woonpercelen en bevindt zich in een bebouwde omgeving. Daarom zal de realisatie van het appartementencomplex niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht.

Het voorziene appartementencomplex bevindt zich op een afstand van ongeveer 19 meter van de woning van de indiener van de zienswijze. De woning van de indiener van de zienswijze en het perceel waarop het woongebouw is voorzien, worden gescheiden door een straat, de Brinkstraat. Niet is uitgesloten dat het plan zal leiden tot enige aantasting van privacy door mogelijke inkijk van bewoners van het woongebouw op omliggende woonpercelen. Gelet op de afstand van 19 meter tussen de woning en het woongebouw en het feit dat het plangebied zich bevindt in een bebouwde omgeving, zijn wij van oordeel dat de realisatie van het appartementencomplex niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de indiener van de zienswijze.

Voor wat betreft de waardevermindering van de woning van indiener, merken wij het volgende op. Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is het niet uitgesloten dat het plan zal leiden tot enige aantasting van de belangen van indiener (zoals privacy en uitzicht), maar wij hebben uitgelegd dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van deze belangen. Wij concluderen dat de waardevermindering niet zo groot is dat wij daaraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan het belang dat met het bestemmingsplan is gediend (woningbouw). Wij geven indiener mee dat indiener de mogelijkheid heeft om op grond van titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en afdeling 15.1 van de Omgevingswet een verzoek om nadeelcompensatie kan indienen. De vraag of sprake is van een waardedaling van de woning van indiener die aan indiener moet worden vergoed als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan komt verder in die procedure aan de orde.

De zienwijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het (ontwerp)bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte is verlaagd van 14 tot 13 meter;
- De maximale bouwhoogte geldt voor een kleiner deel van het bouwvlak, waardoor voor een groter deel een bouwhoogte geldt van maximaal 10,5 meter; en
- Het bouwvlak is verkleind (verder van de erfgrans en woning van indiener).

Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2. Omgevingsdialoog te summier

De indiener van de zienswijze plaatst vraagtekens bij de omgevingsdialoog.

Reactie:

Ter voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan volgen wij de door de wet voorgeschreven voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een participatieproces maakt geen deel uit van de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure.

Dat blijkt ook uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 29 september 2021:

“4. [appellant sub 2] betoogt dat het plan onzorgvuldig is voorbereid. Pas toen de plannen al vaststonden zijn omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond. Daarom is er in een te laat stadium overleg gevoerd met de omwonenden, aldus [appellant sub 2].

4.1. De Afdeling stelt vast dat de raad de in de wet voorgeschreven voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft gevolgd voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. [appellant sub 2] heeft daarvan gebruik gemaakt door een zienswijze in te dienen over het ontwerpplan, waarop de raad in de nota van zienswijzen heeft gereageerd. Een participatieproces maakt geen deel uit van de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure. Wat [appellant sub 2] heeft aangevoerd over het moment waarop omwonenden zijn betrokken betekent daarom niet dat sprake is van een onrechtmatig besluit. Het betoog slaagt niet.”¹

Dat neemt niet weg dat de initiatiefnemer de omgeving heeft geïnformeerd en heeft betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling en de voorbereiding van het (ontwerp) bestemmingsplan. Dit lichten wij toe.

Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, is op 8 november 2023 een inloopavond georganiseerd. De inloopavond was bedoeld om omwonenden de kans te geven om actief kennis te nemen van het project en daarbij hun zorgen of suggesties te delen. Naast de gelegenheid om vragen en opmerkingen te delen, kregen omwonenden de mogelijkheid om anoniem schriftelijk suggesties, vragen of opmerkingen kenbaar te maken via een reactieformulier. In deze specifieke situatie is bewust gekozen voor een inloopavond als alternatief voor een plenaire presentatie. Dit biedt een meer interactieve en persoonlijke benadering, wat de dialoog bevordert en de betrokkenheid van de gemeenschap bij het besproken onderwerp versterkt. Het participatietraject heeft inzicht gegeven in de zorgen van bewoners.

Gelet op de zorgen in de omgeving, heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente het plan na terinzagelegging van het ontwerp aangepast. De maximale bouwhoogte is verlaagd (van 14 naar 13 meter) en geldt voor een kleiner deel van het bouwvlak. Aan de zijde van de Brinkstraat is de hoogte met één bouwlaag verminderd. Daarnaast is het aantal appartementen verminderd van 33 naar 31 appartementen. Ook is het bouwvlak verkleind door deze niet op de erfgrans te situeren, maar naar achteren te verplaatsen, zowel aan de zijde van de Brinkstraat als aan de zijde van de Stationsweg. Langs de Brinkstraat is een strook met haaks parkeren tussen het gebouw en de weg geplaatst, waardoor het gebouw enkele meters verder van de weg komt te staan. Hierdoor wordt beter geborgd dat de afstand tot de omliggende woonpercelen niet te krap wordt en is er meer ruimte ontstaan voor een groenstrook en een vriendelijker overgang naar de straat. Verder is er geborgd dat er een geluidswerende voorziening wordt gerealiseerd en is het parkeren verplaatst naar het maaiveld. Met deze aanpassingen is gestreefd naar een betere ruimtelijke inpassing en een plan dat recht doet aan zowel de gemeentelijke ambities als de belangen van omwonenden.

Het aangepaste ontwerp is vervolgens voorgelegd aan de omgeving door op 17 juli 2025 opnieuw een inloopavond te organiseren. Naast dat omwonenden tijdens de inloopavond hun vragen en opmerkingen hebben kunnen delen, kregen omwonenden de mogelijkheid om (anoniem) schriftelijk suggesties, vragen of opmerkingen kenbaar te maken via een reactieformulier. De reacties zijn zorgvuldig verzameld en verwerkt. In een aanvullend participatierapport heeft de initiatiefnemer verder beschreven hoe het participatieproces is verlopen, welke opmerkingen zijn ontvangen en op welke wijze deze hebben geleid tot aanpassingen in het plan. Het aangepaste participatieverslag is als bijlage 13 bij de toelichting van de planregels gevoegd. Uit het participatieverslag blijkt dat de

¹ AbRS 29 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2171.

aanpassingen door een meerderheid van de aanwezigen positief is ontvangen. Dat er geen maatschappelijk draagvlak is voor het plan, volgen wij dan ook niet. Bovendien is het bestaan van maatschappelijke draagvlak geen vereiste voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Het standpunt dat onder de buurt geen draagvlak zou bestaan voor het ontwerpbestemmingsplan, betekent niet dat wij het plan niet kunnen vaststellen. Uit het voorgaande volgt dat de omgevingsdialoog op een zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Wij zijn daarom van oordeel dat wij het bestemmingsplan met de vereiste zorgvuldigheid hebben vastgesteld. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

3. Hoogte woongebouw

De indiener van de zienswijze kan zich niet vinden in de voorziene hoogte van het woongebouw.

Reactie:

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Wezep West 2011' dat onderdeel is van het omgevingsplan van de gemeente Oldebroek. Daarnaast is het 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek' (vastgesteld op 30 september 2021) van toepassing. Hiermee zijn aanvullende regels vastgesteld die gelden voor alle bestemmingsplannen in de gemeente Oldebroek, waaronder 'Wezep West 2011'. Op het perceel aan de Stationsweg 17-19 rust op grond van het bestemmingsplan 'Wezep West 2011' de bestemming 'Detailhandel – 3'. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Dat volgt uit artikel 11.1 en 11.2 van de planregels.

In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor (maatschappelijke functies, detailhandel, bedrijfsfuncties, horeca en woonpercelen). Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Brinkstraat, ten oosten door de Stationsweg en ten zuiden en westen door woonpercelen. Op grond van het bestemmingsplan 'Wezep West 2011' bedraagt de maximale bouwhoogte op percelen met de bestemming 'Wonen' 10 meter. Dat blijkt uit artikel 33.1 en 33.2 van de planregels.

Het perceel aan de Stationsweg 17-19 wordt op grond van het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. De maximale bouw- en goothoogte is door middel van een aanduiding op de planverbeelding vastgesteld, conform het opgestelde beeldkwaliteitsplan. De bouwhoogte is gelijk aan de goothoogte en bedraagt voor een deel 7,5 meter, 10,5 meter en 13 meter. De maximale bouwhoogte van het perceel zal voor een deel dus 3 meter hoger zijn dan in de huidige situatie. Daarbij merken wij op dat naar aanleiding van de zorgen van omwonenden (waaronder de zienswijze van indiener) de maximale bouwhoogte ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is verlaagd van 14 naar 13 meter. Aan de zijde van de Brinkstraat is de hoogte met één bouwlaag verminderd en is het bouwvlak waarvoor de maximale bouwhoogte geldt, verkleind. In zoverre heeft deze zienswijze aanleiding gegeven tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

De voorziene bebouwing is hoger dan de bebouwing in de omgeving. De hogere bebouwing achten wij op de onderhavige locatie, mede gelet op de ligging in het stedelijk gebied, aanvaardbaar. Het gaat om een woongebouw op een hoeklocatie. De hoeklocatie biedt ruimte voor een verbijzondering ten opzichte van de omgeving. Wel is het van belang dat het woongebouw zich wat hoogte en massa betreft, voegt naar de omgeving. Daarom is in het bestemmingsplan geregeld dat de hoogte 'verspringt' en is er sprake van een trapsgewijze opbouw. Daardoor is het woongebouw in relatie tot de omgeving minder massief. Zie voor een impressie het Beeldkwaliteitsplan, p. 13 en 14.

De Stationsweg is voor de kern Wezep één van de belangrijke ontsluitingswegen. Al jaren is een zekere dynamiek aanwezig op de stedenbouwkundige inrichting van de Stationsweg. Deze dynamische ontwikkeling loopt samen met de groei van Wezep als woonkern in de regio. Dit heeft ervoor gezorgd dat de oorspronkelijke lintbebouwing zich heeft verdicht en functies zijn toegevoegd en gewijzigd. Dit levert nu een wisselend beeld op aan bebouwing en functies. In dit

bebouwingsbeeld variëren de bouwhoogten van woningen met één bouwlaag met een kap tot 4 bouwlagen voor appartementen. Naast de ontwikkeling van verdichting met woningbouw is ook een andere ontwikkeling waarneembaar, namelijk dat (winkel)bedrijven aan de Stationsweg hun activiteiten stoppen of verhuizen naar andere locaties, zoals het winkelcentrum Meidoornplein of het bedrijventerrein Wezep Noord. Deze opengevallen locaties worden door de grote vraag naar woningen meestal getransformeerd en herbestemd naar wonen. Dit kan traditionele invulling zijn met eengezinswoningen tot aan een opgave voor meer verdichting met appartementenbouw. Het is ook de opgave van de plek en de ruimtelijke aspecten die hier meespelen. De Stationsweg heeft niet het herkenbare of eenduidige karakter, zoals vaak aanwezig bij traditioneel gegroeide dorpen met een centrale kern. Het centrum van Wezep speelt zich af in het binnengebied van de woonwijken achter de belangrijke hoofdwegen Stationsweg en Zuiderzeestraatweg. Dit verklaart mede de eigen ontwikkeling van de Stationsweg.

Het huidige stedenbouwkundige beeld van de Stationsweg is hybride qua functies, ruimtelijke opbouw en hoogtes. De beschreven ontwikkelingen sluiten hierbij aan maar dragen ook bij aan een geleidelijke transformatie naar meer verdichting en hogere bouwhoogtes. De Stationsweg is als ruimtelijke structuur stevig genoeg om deze transformatie te kunnen dragen.

In dit geschetste ruimtelijk beeld is een bouwhoogte van vier bouwlagen met een trapsgewijze opbouw passend.

De Brinkstraat is een aanloopstraat die de Stationsweg verbindt met de achterliggende wijk. De nabijheid van de Stationsweg is wel merkbaar maar de straat heeft een eigen, meer kleinschalige ruimtelijke karakteristiek. Daar is een bouwhoogte van vier lagen alleen passend als sprake is van een zorgvuldige geleidelijke opbouw die rekening houdt met omliggende bebouwing. Het bouwplan voorziet om die reden ook hier in een trapsgewijze opbouw.

Wat betreft de omgevingsvisie merken wij het volgende op. Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de plantoelichting bij het bestemmingsplan is daarom voorzien in de toetsing van het bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling aan het relevante beleid.

De gemeente Oldebroek heeft op 13 december 2018 de ‘Omgevingsvisie Oldebroek 2030’ (hierna: ‘de omgevingsvisie’) vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in een thematische uitwerking en een gebiedsgerichte uitwerking.

Thematische uitwerking

De omgevingsvisie is opgebouwd uit vijf integrale thema’s:

- Thema 1: Leefbare dorpen met een actieve samenleving
- Thema 2: Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit
- Thema 3: Een vitaal economisch klimaat
- Thema 4: Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Thema 5: bereikbaar, nabij en toegankelijk

Een van de uitgangspunten van thema 2, is dat nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de gebiedskarakteristiek. Zoals hiervoor is toegelicht, is dat het geval.

Gebiedsgerichte benadering

Bij de gebiedsgerichte benadering zijn de zogenoemde ‘IDee-kaarten’ een belangrijk onderdeel. De gemeente heeft voor verschillende deelgebieden deze IDee-kaarten opgesteld. Hierin benoemen we

per deelgebied op hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting. Daarnaast geven ze de aandachtspunten aan die van belang zijn om de gebiedskwaliteit en leefbaarheid te versterken.

Voor de voorliggende ontwikkeling geldt de IDEE-kaart 'Kern Wezep', waarin onder andere de volgende ontwikkelingsrichtingen van belang zijn:

- Streven is het behoud van een compleet voorzieningenpakket in combinatie met een aantrekkelijk centrumgebied. Gewerkt wordt aan het versterken van het dorpshart op het Meidoornplein en het maatschappelijk centrum rond Multifunctioneel centrum De Brinkhof. Ook openbare speelplekken zijn van belang voor de leefbaarheid van de kern.
- Realisatie van woningbouw nabij de voorzieningen, waaronder levensloopbestendige woningbouw.
- Om de doorstroming op gang te brengen is het nodig om betaalbare (sociale)huurwoningen toe te voegen.

Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor jongeren. Bij voorkeur dienen die gerealiseerd te worden op herontwikkelingslocaties nabij het centrum. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierop aan aangezien er op een binnenstedelijke locatie in woningbouw wordt voorzien. De locatie bevindt zich op korte afstand van voorzieningen en de woningen in het plangebied zijn levensloopbestendig. Door de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er doorstroming, waardoor eengezinswoningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen. Daarom concluderen wij dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsvisie.

Deze zienswijze leidt, anders dan de hiervoor genoemde aanpassing van de bouwhoogte, niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Verkeer en parkeren

De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over parkeerproblematiek en verkeerskundige knelpunten die volgens de indiener van de zienswijze zullen ontstaan na realisatie van het woongebouw. De indiener van de zienswijze stelt dat er bij de kruispuntberekening Brinkstraat – Stationsweg in het verkeers- en parkeeronderzoek ten onrechte is uitgegaan van de verkeersdruk en standaard uitgangspunten van een kruising. Het onderzoek zegt volgens de indiener van de zienswijze niets over de specifieke situatie ter plekke.

Reactie:

Parkeren

In artikel 9.1.1 van de planregels is de volgende parkeerregeling vastgelegd (sub c is toegevoegd na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan):

"9.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 1 (Parkeernota Oldebroek 2014);*
- b. indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder a bedoelde Parkeernota Oldebroek 2014 wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen.*
- c. Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden,*

alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de bij deze regels behorende Bijlage 1 (Parkeernota Oldebroek 2014). Sub b van dit artikel geldt hier niet.”

Met bovenstaande parkeerregeling is geborgd dat bij de realisatie van het woongebouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de Parkeernota Oldebroek 2014 (hierna: ‘de Parkeernota’). Wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dan moet de omgevingsvergunning voor bouwen geweigerd worden. Bij gebruikswijzigingen die passen binnen het bestemmingsplan moet eveneens in voldoende parkeergelegenheid voorzien worden. De indiener van de zienswijze hoeft er dus niet voor te vrezen dat ten behoeve van het woongebouw in onvoldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzocht of in en rondom het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het (ontwerp)bestemmingsplan heeft Goudappel B.V. de verkeers- en parkeersituatie in beeld gebracht en hiervoor een notitie opgesteld. Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is het bouwplan na de terinzagelegging van het ontwerp aangepast. Het aantal appartementen is verminderd van 33 naar 31 appartementen. Goudappel heeft de notitie hierop aangepast. De (aangepaste) notitie is als bijlage 11 toegevoegd aan de plantoelichting.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan, hebben wij BVA Verkeersadviezen gevraagd om (ook) inzicht te geven in de (gewijzigde) parkeerbehoefte van het plan. Deze notitie is als bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gevoegd. BVA Verkeersadviezen concludeert dat de parkeerbehoefte hoogstens 44 parkeerplaatsen bedraagt. Wij zijn daarom van oordeel dat het parkeerbehoefte deugdelijk is gemotiveerd.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 45 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan leidt daarom niet tot parkeerproblemen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Verkeer

In het verkeer- en parkeeronderzoek van Goudappel is de verkeersgeneratie van het appartementencomplex, in vergelijking tot de huidige situatie, berekend. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de verkeersgeneratie kencijfers uit CROW-publicatie 744.² In het verkeers- en parkeeronderzoek is getoetst aan de ‘Parkeernota 2014’ (hierna: ‘de Parkeernota’). Er bestaat een relatie tussen het parkeer- en verkeersgeneratiekencijfer. De Parkeernota gaat uit van de maximum parkeerkecijfers van CROW behorende bij het gebied ‘schil centrum’ in een ‘weinig stedelijk’ gebied.

De voormalige Welkoop heeft volgens het Kadaster een omvang van 1.579 m² bvo. Het verkeersgeneratiekencijfer voor een tuincentrum is 15,2 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo per etmaal. Hierin zijn zowel aankomende als vertrekkende auto’s van klanten/werknemers en expeditieverkeer opgenomen. De totale verkeersgeneratie is: 1.579 m² bvo / 100 x 15,2 = 240 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uit CROW publicatie 272 blijkt dat gemiddeld 4 vrachtwagens per werkdag van/naar het tuincentrum rijden. De verkeersgeneratie van de woning is 5 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het verkeersgeneratiekencijfer voor een huurappartement tussen de 75 en 100 m² is volgens de CROW-publicatie maximaal 4,1 motorvoertuigbewegingen per appartement per weekdag etmaal. Om

² Voor de volledigheid benoemen wij dat in het onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan nog werd getoetst aan de oude CROW-publicatie. Omdat inmiddels een nieuwe CROW-publicatie voorhanden is, is voor de vaststelling van het bestemmingsplan hieraan getoetst.

te komen tot de waarden voor een gemiddelde werkdag dient het eindresultaat met een factor 1,11 te worden vermenigvuldigd. De verkeersgeneratie is als volgt: $31 \text{ (aantal appartementen)} \times 4,1 \times 1,11 = 141$ motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit is lager dan in de huidige situatie. Realisatie van het bestemmingsplan zal niet zorgen voor een verkeersdruk op de Brinkstraat acceptabel blijkt, ook na het realiseren en in gebruik nemen van het woongebouw.

Verder gaat Goudappel gaat in paragraaf 6 in op het kruispunt Brinkstraat – Stationsweg. Goudappel maakt gebruik van de cijfers uit het verkeersmodel Oldebroek. Aan de hand van deze cijfers zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd aan de hand van de Methode Harders. Tijdens het drukste avondspitsuur is sprake van een kleine wachttijd op de Brinkstraat, wat acceptabel is, aldus Goudappel.

Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp is aangepast, hebben wij, in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan, aan BVA Verkeersadviezen gevraagd om een verkeersstudie uit te voeren. Deze verkeersstudie is als bijlage bij het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad gevoegd. Uit de verkeersstudie volgt dat het bestemmingsplan leidt tot ongeveer 130 verkeersbewegingen per dag (afgerond naar boven). Dit wijkt af van de verkeersbewegingen die Goudappel noemt, omdat Goudappel heeft aangesloten bij de maximale cijfers voor de verkeersgeneratie en BVA Verkeersadviezen bij het gemiddelde. BVA merkt hierover op dat het autobezit binnen Wezep vergelijkbaar is met het landelijke gemiddelde.

Uit het onderzoek dat Goudappel voor het bestemmingsplan heeft uitgevoerd, volgt dat de huidige verkeersgeneratie van de Brinkstraat (de directe ontsluitingsweg van het woongebouw) circa 800 motorvoertuigen per gemiddelde werkdag bedraagt. In de verkeersstudie van BVA Verkeersadviezen wordt geconcludeerd dat de Brinkstraat de toename van 130 extra motorvoertuigbewegingen goed kan verwerken. Hetzelfde geldt voor de Stationsweg. De huidige intensiteit van de Stationsweg bedraagt 9.000 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde werkdag. Dit volgt uit de praktijkmetingen die in 2025 door Roelofs zijn uitgevoerd. Een toename van 130 motorvoertuigbewegingen per dag heeft geen waarneembare invloed op de verkeersafwikkeling. Wij zijn van oordeel dat dat ook geldt als uit wordt gegaan van de maximale verkeersgeneratie (141 verkeersbewegingen). Daarbij merken wij op dat BVA verkeersstudies geen rekening heeft gehouden met het bestaande gebruik.

Wat betreft het kruispunt Brinkstraat – Stationsweg merken wij het volgende op. In de verkeersstudie van BVA Verkeersadviezen is beoordeeld of dit kruispunt de extra verkeersbelasting als gevolg van de woningbouwontwikkeling kan verwerken. Hiervoor is een capaciteitsanalyse uitgevoerd op basis van het intensiteitscriterium van Slop. Deze methode is toegepast binnen het verkeerskundige rekenprogramma Capacito (Trenso). Uit de analyse blijkt dat het kruispunt, in de huidige inrichting, voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen te verwerken die samenhangen met de ontwikkeling. Aanvullende infrastructurele maatregelen zijn op basis hiervan niet noodzakelijk.

In de verkeersstudie van BVA Verkeersadviezen is ook de verkeersveiligheid van het kruispunt beoordeeld. Hoewel de woningbouw dichter op de Stationsweg en de Brinkstraat wordt gesitueerd dan het bestaande pand, concludeert BVA Verkeersadviezen dat de zichtlijnen (nog steeds) voldoen aan de richtlijnen. De positionering van het gebouw leidt niet tot een verkeersonveilige situatie. De voorgenomen ontwikkeling brengt dan ook geen wijzigingen aan in de verkeersveiligheid.

Gelet hierop, worden er geen knelpunten verwacht in de verkeersafwikkeling. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

5. Geen onderzoek naar geluidsoverlast voor omwonenden van het nieuwbouwcomplex

De indiener van de zienswijze vreest voor evidente geluidsoverlast voor de direct omwonenden van het appartementencomplex bij realiseren van het bouwplan.

Reactie:

Aan geluiddeskundige Alcedo is (alsnog) opdracht verstrekt een geluidrapport op te stellen en daarin te beoordelen wat de gevolgen voor de geluidbelasting op de omgeving zijn als gevolg van de voorziene ontwikkeling van het gebied. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Stationsweg 17 Wezep, Invloed van geluid vanwege het plan op de omgeving' van Alcedo van 5 maart 2026 (hierna: '*het akoestisch onderzoek*'). Uit akoestisch onderzoek blijkt dat geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting ter plaatse van het perceel van de indiener van de zienswijze. Wel zien wij in het rapport aanleiding tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan die ertoe strekt dat aan de zuidzijde van het plangebied (zie artikel 4.4.4 van de planregels), op de aangegeven locatie op de plankaart, een geluidwerende voorziening gerealiseerd wordt. Ook voor andere woningen rondom het plangebied dan de woning van de indiener van de zienswijze ontstaat dan geen onaanvaardbare akoestische situatie.

Uiteraard is beoordeeld of de geluidwerende voorziening stedenbouwkundig aanvaardbaar en inpasbaar is. In het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de groene erfafscheiding bestaat uit een geluidwerend scherm dat voorzien is van een begroebare laag, zodat de groene aanblik geborgd is. Hiermee is het geluidwerende scherm aanvaardbaar en inpasbaar in de omgeving.

Zienswijze 2

Inhoud van de zienswijze

De indiener van deze zienswijze is eigenaar en bewoner van de woning gelegen schuin tegenover het plangebied (aan de zijde van het woongebouw aan de Stationsweg). Indiener heeft in zijn zienswijze van 6 december 2024 zijn zorgen over de impact van dit plan. Het gaat met name om de volgende zorgen:

- De gevolgen voor de leefomstandigheden van indiener;
- De akoestiek;
- De zonuren;
- De invloed op zijn zonnepanelen;
- Het gebrek aan groen in het ontwerp.

Indiener noemt in zijn zienswijze de volgende punten.

1. Invloed op de akoestiek en te weinig groen

Indiener brengt naar voren dat de bouw van het appartementencomplex, met onder andere vier verdiepingen en dicht op de weg, veel invloed zal hebben op de akoestiek. Door hoogbouw kunnen geluiden zoals verkeer, gesprekken en andere dagelijkse geluiden weerkaarten. Dit leidt tot een aanzienlijke toename van geluidsoverlast. Daarnaast is in het bestemmingsplan te weinig rekening gehouden met groen rondom het appartementencomplex. Het ontbreken van voldoende groen draagt niet bij aan een aangename woonomgeving. Indiener stelt voor om het woongebouw naar achteren te verplaatsen.

2. Invloed op de zonuren en zonnepanelen

Indiener heeft de laatste jaren geïnvesteerd in verduurzaming van zijn huis door onder andere zonnepanelen en een warmtepomp te installeren. Het is voor indiener daarom van essentieel belang dat hij zoveel mogelijk zonlicht ontvang.

3. Wooncomfort

De plannen van het appartementencomplex van deze omvang en dichtbij vermindert het wooncomfort van indiener aanzienlijk. Naast het verplaatsen van de appartementen naar achteren, is een beperking van drie verdiepingen voor indiener een aanzienlijke verbetering.

Vervolgens heeft indiener op 28 juli 2025 opnieuw een zienswijze ingediend. Indiener heeft dit gedaan naar aanleiding van de informatieavond die op 17 juli 2025 heeft plaatsgevonden. Op deze avond heeft de initiatiefnemer de aanpassingen in het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan laten zien. In de (aanvullende) zienswijze spreekt indiener zijn waardering uit voor de aanpassingen. Ondanks de verbeteringen, blijft indiener ernstige zorgen houden over de ruimtelijke impact van het bouwplan. Indiener wijst op de volgende punten.

4. Hoogte en massaliteit van het gebouw

De maximale hoogte van vier woonlagen blijft buitenproportioneel. De huidige hoogte leidt tot een massaliteit die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

5. Terug ligging ten opzichte van de straat

De terug ligging is nauwelijks zichtbaar. Door de omvang van het gebouw blijft het massieve karakter behouden en overheerst de bebouwing nog steeds de beleving van de straatruimte.

6. Klankschaaleffect en geluidswaerkaatsing

Indiener heeft eerder zijn zorgen geuit over de geluidsversterking richting de tegenoverliggende woningen. Dit effect is volgens indiener nog onvoldoende onderzocht of ondervangen in het aangepaste plan.

7. Invloed op daglicht en zoninval

Door de hoogte en positionering van het gebouw vreest indiener voor nadelige effecten op de lichttoetreding en zoninval.

8. Aansluiting bij het bestaande straatbeeld

Het gepland complex wijkt volgens indiener in hoogte, massa en vormgeving af van de omliggende bebouwing. Hierdoor ontstaat een visuele breuk met de bestaande straatwand. Dit tast de ruimtelijke samenhang en herkenbaarheid van de omgeving aan.

Indiener verzoekt daarom de maximale bouwhoogte te beperken tot drie woonlagen, opnieuw akoestisch onderzoek uit te laten voeren naar de geluidswaerkaatsing, het verder terugplaatsen van het gebouw op het perceel en het aanpassen van het volume aan de straatzijde zodat dit beter aansluit bij de schaal van de bestaande bebouwing.

9. Reactie op het participatierapport

Op 20 april 2026 hebben indieners, mede namens een aantal omwonenden, een reactie ingediend op het participatierapport. Volgens indieners zijn de bezwaren niet opgelost en heeft er participatie plaatsgevonden zonder daadwerkelijke invloed. Indieners wijzen erop dat er grote zorgen zijn in de buurt. Indieners constateren verder dat belangrijke onderbouwingen nog ontbreken (bezonning, geluid en verkeer). Daarnaast hebben indieners twijfel over de stedenbouwkundige onderbouwing. Indieners verzoeken de raad op het participatierapport niet als afdoende onderbouwing van draagvlak te beschouwen, te waarborgen dat eerste noodzakelijke onderzoeken worden afgerond en openbaar worden gemaakt en kritisch te kijken naar de noodzaak van de vierde bouwlaag en de massaliteit van het gebouw.

Reactie:

Omdat indiener naar aanleiding van een aantal aanpassingen in het (ontwerp)bestemmingsplan een nieuwe zienswijze heeft ingediend waarin de overblijvende zorgen worden geuit, beantwoorden wij hierna de punten uit de nieuwe zienswijze (punten 4 tot en met 8). De punten die indiener eerder naar voren heeft gebracht (punten 1 tot en met 3), laten wij, voor zover deze niet in de aanvullende zienswijze zijn herhaald, buiten beschouwing. Deze punten gaan immers over het eerdere ontwerp.

Wij stellen voorop dat een groot deel van de punten die indiener noemt, overeenkomen met de punten die de indiener van zienswijze 1 heeft genoemd in zijn zienswijze. In de eerste plaats verwijzen wij daarom naar onze reactie op zienswijze 1. Aanvullend merken wij het volgende op.

4. Hoogte en massaliteit van het gebouw

Zoals wij in onze reactie op zienswijze 1 hebben aangegeven, zijn wij van oordeel dat de hoogte en de massaliteit van het gebouw aanvaardbaar is. Hiervoor verwijzen wij naar de reactie op punt 1 en punt 3 van zienswijze 1. In onze reactie op punt 3 van zienswijze 1 zijn wij ook specifiek ingegaan op de aanvaardbaarheid van de bouwhoogte aan de zijde van de Stationsweg (de zijde van de woning van indiener). Deze zienswijze leidt, anders dan een aanpassing in de bouwhoogte en het bouwvlak, niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

5. Terug ligging ten opzichte van de straat

Zoals wij in onze reactie op zienswijze 1 hebben aangegeven, zijn wij van oordeel dat de ligging van het gebouw ten opzichte van de straat aanvaardbaar is. Hiervoor verwijzen wij naar de reactie op punt 1 en punt 3 van zienswijze 1. Deze zienswijze leidt, anders dan een aanpassing in de bouwhoogte en het bouwvlak, niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

6. Klankschaaleffect en geluidsweerkaatsing

In onze reactie op punt 5 van zienswijze 1 hebben wij aangegeven dat de initiatiefnemer na het ontwerpbestemmingsplan (alsnog) akoestisch onderzoek heeft verricht om de invloed van het woongebouw in de omgeving te beoordelen. Uit dit akoestisch onderzoek volgt dat het woongebouw niet leidt tot een onaanvaardbare akoestische situatie voor de woningen in de omgeving van het plangebied. Dit geldt ook voor de woning van indiener. Wij verwijzen daarom in de eerste plaats naar onze reactie op punt 5 van zienswijze 1.

Voor wat betreft het klankschaaleffect en de geluidsweerkaatsing die indiener noemt, wijzen wij erop dat in het akoestisch onderzoek is onderzocht wat de toename van (al) het geluid is op de bestaande woningen ten gevolge van het nieuwe gebouw, inclusief de daarbij behorende verkeersgeneratie. In dit onderzoek is ook al rekening gehouden met de eventuele geluidsweerkaatsing (maar niet afzonderlijk inzichtelijk gemaakt). Bij een gebouw met een bouwhoogte van (maximaal) 13 meter is weerkaatsing van het geluid vanwege het verkeer niet te verwachten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

7. Invloed op daglicht en zoninval

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt niet weg dat wij in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan een afweging moeten maken van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder de belangen van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat wij ook moeten beoordelen wat de gevolgen zijn voor bezonning voor omwonenden. Gelet hierop, is aan Becedo Vastgoed B.V. (alsnog) gevraagd om een bezonningsstudie uit te voeren. Architectenbureau Cristian Wieggers heeft hierop een toelichting gegeven. De bezonningsstudie en de toelichting daarop zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de bezonningsstudie en de toelichting volgt dat de woning van indiener zon ontvangt op 21 januari vanaf 09.00 uur tot 14.00 uur. Op 22 november is de zon aanwezig vanaf 09.00 uur tot 13.30 uur. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de strenge TNO-norm. Deze norm houdt namelijk in dat er in de periode 21 januari tot en met 22 november op de woning bezonning mogelijk moet zijn gedurende drie uren per etmaal. Daarvoor zijn die twee data als minst gunstige ijkmomenten gekozen. In de tussenliggende maanden is er dus meer bezonning. Het is niet ongebruikelijk om aan te sluiten bij deze TNO-norm (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:172). Omdat er ruimschoots aan de strenge TNO-norm wordt voldaan, achten wij het woongebouw voor wat betreft het aspect bezonning aanvaardbaar. Bovendien zijn de gevolgen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden beperkt, zoals ook blijkt uit de tekeningen bij de bezonningsstudie. Daarin wordt de bestaande en de nieuwe situatie getoond. Wij zijn daarom ook van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare beperking in de opbrengst van zonnepanelen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

8. Aansluiting bij het bestaande straatbeeld

Wij zijn van oordeel dat het woongebouw past bij het bestaande straatbeeld. Hiervoor verwijzen wij naar punt 1 en punt 3 van zienswijze 1. Deze zienswijze leidt, anders dan een aanpassing in de bouwhoogte en het bouwvlak, niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

9. Reactie op het participatierapport

Voor een reactie op dit punt verwijzen wij allereerst naar wat wij hiervoor hebben opgemerkt. Verder wijzen wij erop dat na terinzagelegging van het ontwerp alsnog (aanvullend) onderzoek is verricht naar bezonning, geluid en verkeer. Wij concluderen hieruit dat deze aspecten niet in de weg staan aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De reactie op het participatierapport leidt niet tot (verdere) aanpassingen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Inhoud van de zienswijze

De indieners van deze zienswijze zijn eigenaar en bewoner van de woning gelegen tegenover het plangebied (tegenover het woongebouw aan de zijde van de Stationsweg). Indieners brengen het volgende naar voren.

1. Gebouw is te hoog en past hiermee niet in de directe omgeving

Met de bouw van het voorgestelde appartementencomplex van vier verdiepingen blijft er volgens indieners weinig over van het dorps karakter van Wezep.

2. Gebouw is te hoog, neemt daarmee veel zon weg wat nadelig is voor onze gemoedstoestand en ook nadelig voor de opbrengst van onze zonnepanelen

Uit de ingediende zonnestudie volgt dat van voorjaar tot herfst zal met name de zon in de namiddag en avond grotendeels uit de tuin van indieners verdwijnen. Hierdoor hoort het ontspannen in de middag- en avondzon niet meer tot de mogelijkheden. Dit zal ook nadelig zijn voor de opbrengst van de zonnepanelen. Daarnaast benoemen indieners dat de hoogte van het gebouw ook nadelige gevolgen heeft voor hun privacy (10-15 bewoners hebben rechtstreeks zicht op de tuin van indieners).

3. Plaatsing gebouw levert gevaar op vooral op kruising Stationsweg met Brinkstraat en Klimoplaan
Indieners brengen naar voren dat uit de toelichting bij het Beeldkwaliteitsplan volgt dat er direct aan het fietspad gebouwd zal worden. Dit leidt tot gevaar, omdat er vanuit de Brinkstraat geen zicht is op de zeer drukke Stationsweg. Verder zal de drukte met 33 huishoudens, leveranciers en bezoekers fors toenemen op de toch al zeer drukke Stationsweg.

Vervolgens hebben indieners 31 juli 2025 opnieuw een zienswijze ingediend. Indiener heeft dit gedaan naar aanleiding van de informatieavond die op 17 juli 2025 heeft plaatsgevonden. Op deze avond heeft de initiatiefnemer het aangepaste ontwerp laten zien. In de (aanvullende) zienswijze merkt indiener op dat de aanpassingen die zijn gedaan, niet voldoende zijn om de eerdere punten weg te nemen. Indieners wijzen daarvoor op het volgende.

Het naar achter plaatsen van het woongebouw borgt de veiligheid nog steeds niet. In het oude Trefpunt worden ook 10 appartementen gerealiseerd, waardoor de druk op dit deel fors toeneemt. Ook vanwege de kerkgangers die direct langs de Stationsweg parkeren. Verder wordt de opmerking over hard rijden op de Stationsweg niet serieus genomen. Ook de massaliteit wordt niet aangepast. Daarnaast neemt het complex, ook na de voorgestelde aanpassingen, veel zon en uitzicht weg en zal veel geluid weerkaatsen. Dit schaadt, samen met het directe uitzicht op de tuin van indieners, het welbevinden en privacy van indieners fors.

4. Reactie op het participatierapport

Op 18 april 2026 hebben indieners een reactie gegeven op het participatierapport. In hun reactie geven zij aan dat zij zich vasthouden aan de eerdere genoemde punten. Daarbij verzoeken zij om in te zien (-) een geluidsmeting/studie vanwege de zorgen over het effect van weerkaatsing van verkeersgeluid, (-) een meting tot aantal en snelheid van voertuigen ter hoogte van het kruispunt Brinkstraat-Stationsweg en (-) de zonnestudie.

Reactie:

Wij stellen voorop dat een aantal van de punten die indiener noemt, ook de punten zijn die de indiener van zienswijze 1 heeft genoemd in zijn zienswijze. Voor deze punten verwijzen wij daarom naar onze reactie op zienswijze 1. Aanvullend merken wij het volgende op:

1. Gebouw is te hoog en past hiermee niet in de directe omgeving

Wij zijn van oordeel dat de hoogte van het gebouw aanvaardbaar is en past in de omgeving. Hiervoor verwijzen wij naar de reactie op punt 1 en punt 3 van zienswijze 1. In onze reactie op punt 3 van zienswijze 1 zijn wij ook specifiek ingegaan op de aanvaardbaarheid van de bouwhoogte aan de zijde van de Stationsweg (de zijde van de woning van indiener). Deze zienswijze leidt, anders dan een aanpassing in de bouwhoogte en het bouwvlak, niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2. Gebouw is te hoog, neemt daarmee veel zon weg wat nadelig is voor onze gemoedstoestand en ook nadelig voor de opbrengst van onze zonnepanelen

Voor onze reactie op de bezonning, verwijzen wij allereerst naar de reactie op punt 7 van zienswijze 2. In deze reactie hebben wij aangegeven dat Becedo Vastgoed B.V. (alsnog) is gevraagd om een bezonningsstudie uit te voeren. Architectenbureau Cristian Wieggers heeft hierop een toelichting gegeven. Voor woning van indiener geldt dat zowel op 21 januari als op 22 november in de middag tussen 12 en 3 uur zon aanwezig is. Dat betekent dat wordt voldaan aan de strenge TNO-norm. Daarom achten wij het woongebouw voor wat betreft het aspect bezonning aanvaardbaar.

Vanwege de ligging van de woning van indiener ten oosten van het nieuwe gebouw is er pas in de avond sprake van enige schaduw op de tuin. Mede vanwege de lage stand van de zon in de avond

verschilt dit effect nauwelijks met de bestaande situatie, zoals blijkt uit de tekeningen bij de bezonningsstudie.

Voor wat betreft het aspect privacy, merken wij het volgende op. De afstand tussen het (bouwvlak in) het plangebied en het perceel van indiener bedraagt ongeveer 17 meter. De afstand tot aan de woning van indiener bedraagt ongeveer 26 meter. De woning van de indiener van de zienswijze en het perceel waarop het woongebouw is voorzien, worden gescheiden door een straat, de Stationsweg. Niet is uitgesloten dat het plan zal leiden tot enige aantasting van privacy door mogelijke inkijk van bewoners van het woongebouw op omliggende woonpercelen. Gelet op de afstand van ongeveer 26 meter tussen de woning en het woongebouw en het feit dat het plangebied zich bevindt in een bebouwde omgeving, zijn wij van oordeel dat de realisatie van het appartementencomplex niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de indiener van de zienswijze.

Voor zover indiener in de aanvullende zienswijze ook wijst op een beperking van het uitzicht, merken wij het volgende op. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Bovendien is in de huidige situatie al geen sprake van vrij uitzicht. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een stedelijke functie en is al bebouwing aanwezig. Het plangebied wordt verder begrensd door woonpercelen en bevindt zich in een bebouwde omgeving. Daarom zal de realisatie van het appartementencomplex niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht.

3. Plaatsing gebouw levert gevaar op vooral op kruising Stationsweg met Brinkstraat en Klimoplaan
De plaatsing van het gebouw leidt verkeerskundig niet tot een onaanvaardbare situatie. Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie op punt 4 van zienswijze 1.

Voor wat betreft het punt over de geluidweerskaatsing in de aanvullende zienswijze van indiener, verwijzen wij naar de reactie op punt 5 van zienswijze 1.

4. Reactie op het participatierapport

Wij verwijzen voor het verzoek van indieners naar bijlage 7 (akoestisch onderzoek geluid op de omgeving), bijlage 11 (parkeer en verkeersnotitie) en de bezonningsstudie bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voor wat betreft het verkeer verwijzen wij ook naar de 'Verkeersstudie ontsluiting woningbouwplan Stationsweg 17-19, Wezep' van BVA verkeersadviezen dat onderdeel is van de bijlagen bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Inhoud van de zienswijze

Indieners zijn eigenaar en bewoners van de woning gelegen links schuin achter het woongebouw. Indieners brengen naar voren dat zij het liefst willen dat het gebouw zo ver mogelijk naar voren wordt geplaatst, dat aan de achterkant / zijkant de parkeerplaatsen voor bewoners worden gerealiseerd en dat er een gemetselde muur op de erfgrans komt van 1.80 meter. Verder stellen indieners voor om de hoogte van het gebouw niet hoger te maken dan drie bouwlagen, want bij een hogere bouwhoogte wordt, zo begrijpen wij, de privacy van indieners aangetast.

Reactie:

Voor wat betreft het zo ver mogelijk naar voren plaatsen van het gebouw, merken wij het volgende op. In het ontwerpbestemmingsplan was het bouwvlak aan de zijde van de Brinkstraat en de Stationsweg gesitueerd tot aan de erfgrans. Tijdens het participatietraject hebben de bewoners van de Brinkstraat en de Stationsweg aangegeven dat zij hier bezwaren tegen hebben. Het ontwerp is daarom aangepast. Het bouwvlak is verkleind doordat het bouwvlak verder van de erfgrans is komen

te liggen. Hierdoor wordt beter geborgd dat de afstand tot de omliggende woonpercelen niet te krap wordt en is er meer ruimte ontstaan voor een groenstrook en een vriendelijker overgang naar de straat. Gelet hierop, zijn wij van oordeel dat het woongebouw niet verder naar voren kan worden verplaatst. Hiervoor bestaat ook geen noodzaak vanwege de bewoners aan de achterzijde van het woongebouw. Dit lichten we toe.

Voor de bewoners aan de achterzijde van het woongebouw (waaronder indiener) zijn wij van oordeel dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tussen het bouwvlak en de erfgrens c.q. de woningen van de bewoners aan de achterzijde van het woongebouw bestaat voldoende ruimte (20 meter). Gelet op deze afstand, heeft het woongebouw geen onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen voor indiener. Bovendien is in het bestemmingsplan geborgd dat er een groene geluidwerende voorziening van tenminste drie meter wordt aangebracht tussen de beoogde ontwikkeling en de erfgrens van indiener. De locatie van het bouwvlak (en daarmee het woongebouw) achten wij daarom aanvaardbaar. Dit leidt ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van indiener. Naast de afstand tot het woongebouw en de borging van de geluidwerende afschermende voorziening van 3 meter, worden er aan de achterzijde ook geen balkons gerealiseerd.

De zienswijze van indiener leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Inhoud van de zienswijze

De indieners van deze zienswijze zijn eigenaar en bewoners van de woning gelegen tegenover het plangebied (tegenover het woningbouwcomplex aan de zijde van de Stationsweg, naast de woning van indieners van zienswijze 2).

Indieners zijn het (nog steeds) niet eens met de hoogte van het gebouw (vier hoog) en de huidige positie van het complex. Indieners zijn van oordeel dat ook aan de zijde van de Stationsweg het appartementencomplex beter naar achteren kan worden geplaatst om het comfort van bestaande bewoners te behouden. Concreet brengen indieners de volgende bezwaren naar voren:

1. Verminderd leefcomfort

De geplande hoogbouw zal het leefcomfort van indieners aanzienlijk verminderen, doordat het uitzicht, de privacy en rust zullen verdwijnen.

2. Privacy

De bouw het vier bouwlagen zal direct invloed hebben op de privacy van indieners. Er ontstaat waarschijnlijk aanzienlijke inkijk in de tuin, de woonkamer en slaapkamer. Dit maakt het voor indieners moeilijk om zich comfortabel en op ons gemak te voelen in ons eigen huis.

3. Klankkast-effect

De hoogbouw zal waarschijnlijk nog steeds een klankkast-effect veroorzaken waardoor geluiden van verkeer, wind en andere activiteiten veel harder en storender zullen zijn. De verplaatsing van het gebouw naar achteren brengt hierin niet veel verandering.

4. Schaduw en zonuren

De geplande hoogbouw zal de zoninval verminderen wat negatieve gevolgen kan hebben voor de effectiviteit van de zonnepanelen van indieners.

5. Verkeersdrukke

Indieners wijzen erop dat het appartementencomplex zal leiden tot een aanzienlijke toename van verkeer en parkeerverlast. De Stationsweg is nu al een drukke straat. De toename van verkeer kan problematisch zijn voor bewoners die moeilijker kunnen omgaan met (verkeers)drukke.

6. Schaal en omgeving

De hoogbouw past volgens indieners niet goed in de huidige architectuur en het dorpskarakter van Wezep. De omgeving bestaat voor het grootste deel uit lage woningen en kleinschalige gebouwen.

7. Leefklimaat voor bewoners

De bouw van een hoogbouwcomplex kan leiden tot een onveilige en onpersoonlijke sfeer. Dit is niet bevorderlijk voor een aangename woonomgeving voor de bewoners van de buurt.

8. Inpassing in de omgeving en groenvoorziening

Indieners stellen voor het gebouw verder naar achteren te plaatsen. Daarnaast verzoeken indieners rekening te houden met de toevoeging van groenvoorzieningen rondom het gebouw. Dit draagt bij aan de esthetische waarde van het complex, het behoud van een prettig woonklimaat en groen zorg voor een buffer tegen geluidsoverlast en biedt privacy en schaduw.

9. Kostendekkend bouwen voor de projectontwikkelaar

Het feit dat de projectontwikkelaar de kosten niet kan dekken, kan er niet toe leiden dat indieners een stuk welbevinden moeten inleveren.

10. Waardevermindering van de woning

De bovenstaande punten leiden volgens indieners tot waardevermindering van de woning.

Reactie:

Wij stellen voorop dat een aantal van de punten die indiener noemt, ook de punten zijn die de indiener van zienswijze 1 heeft genoemd in zijn zienswijze. Voor deze punten verwijzen wij daarom naar onze reactie op zienswijze 1. Aanvullend merken wij het volgende op.

1. Verminderd leefcomfort

Wat betreft de aantasting van het (vrije) uitzicht, merken wij het volgende op. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Bovendien is in de huidige situatie al geen sprake van vrij uitzicht. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een stedelijke functie en is al bebouwing aanwezig. Het plangebied wordt begrensd door woonpercelen en bevindt zich in een bebouwde omgeving. Daarom zal de realisatie van het appartementencomplex niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht. Omdat het plangebied zich bevindt in een gebied waar stedelijke functies reeds zijn toegestaan en aanwezig zijn, zien wij ook geen reden voor het oordeel dat de rust van indieners door de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, onaanvaardbaar wordt verstoord. Voor onze reactie op privacy verwijzen wij naar onze reactie op het volgende punt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2. Privacy

Het voorziene appartementencomplex bevindt zich op een afstand van ongeveer 23 meter van de woning van de indiener van de zienswijze. De woning van de indiener van de zienswijze en het perceel waarop het woongebouw is voorzien, worden gescheiden door een straat, de Stationsweg. Niet is uitgesloten dat het plan zal leiden tot enige aantasting van privacy door mogelijke inblik van bewoners van het woongebouw op omliggende woonpercelen. Gelet op de afstand van ongeveer 23 meter tussen de woning en het woongebouw en het feit dat het plangebied zich bevindt in een bebouwde omgeving, zijn wij van oordeel dat de realisatie van het appartementencomplex niet zal

leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de indiener van de zienswijze. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

3. Klankkast-effect

Voor de invloed van de bouw van het appartementencomplex op de akoestiek verwijzen wij naar onze reactie op punt 5 van zienswijze 1. Voor wat betreft het klankschaaleffect en de geluidswaerkaatsing die indiener noemt, verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 2. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

4. Schaduw en zonuren

Voor dit punt verwijzen wij naar onze reactie op punt van zienswijze 2. Uit de bezonningsstudie volgt namelijk dat de gevolgen voor bezonning voor de indienen van deze zienswijze gelijk zijn aan de gevolgen voor de indienen van zienswijze 2. Wij zijn van oordeel dat het bestemmingsplan voor indiener geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor wat betreft het aspect bezonning. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

5. Verkeersdrukte

Voor de invloed van het bestemmingsplan op verkeer, verwijzen wij naar onze reactie op punt 4 van zienswijze 1. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

6. Schaal en omgeving

Wij zijn van oordeel dat het woongebouw dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past bij de schaal en de omgeving. Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie op de punten 1 en 3 van zienswijze 1. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

7. Leefklimaat voor bewoners

Wij zijn van oordeel dat het woongebouw niet leidt tot een onveilige en onpersoonlijke sfeer. In deze nota van beantwoording hebben wij aangegeven waarom het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen voor indienen (en andere omwonenden). Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

8. Inpassing in de omgeving en groenvoorziening

Wij zijn van oordeel dat het gebouw niet verder naar achteren hoeft te worden verplaatst. Bovendien is in het plan voldoende rekening gehouden met groen. Wij verwijzen voor onze reactie naar de reactie op de punten 1 en 3 van zienswijze 1. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

9. Kostendekkend bouwen voor de projectontwikkelaar

In onze reactie op punt 1 van zienswijze 1 hebben wij uitgelegd dat de bouwhoogte en het bouwvlak noodzakelijk zijn voor een uitvoerbaar plan. Dit betekent niet dat wij niet hebben gekeken naar de vraag of de bouwhoogte en het bouwvlak zoals initiatiefnemer dat nodig acht voor een uitvoerbaar plan, in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. In onze reactie op de punten 1 en 3 van zienswijze 1 hebben wij toegelicht waarom wij van oordeel zijn dat dit het geval is. Omdat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, hebben wij het bestemmingsplan vastgesteld. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

10. Waardevermindering van de woning

Voor wat betreft de waardevermindering van de woning van indiener, merken wij het volgende op. Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is het niet uitgesloten dat het plan zal leiden tot enige aantasting van de belangen van indiener (zoals privacy en uitzicht), maar wij hebben uitgelegd dat er

geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van deze belangen. Wij concluderen dat de waardevermindering niet zo groot is dat wij daaraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan het belang dat met het bestemmingsplan is gediend (woningbouw). Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Voorstel

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Wel geven de zienswijzen aanleiding om de toelichting, de planregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, het beeldkwaliteitsplan te wijzigen en ambtshalve de planregels aan te vullen met een nieuw artikel. Wij wijzen hiervoor op het overzicht 'Voorstel tot wijziging in de toelichting en planregels van het ontwerpbestemmingsplan' dat hierna is opgenomen in dit document. Voorgesteld wordt daarom het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen conform het bijbehorende vaststellingsbesluit bij dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Voorstel tot wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 en beeldkwaliteitsplan

Code : B2131
Versie : augustus 2026
Kenmerk : NL.IMRO.0269.WZ125-ON01
Zaaknummer : 59304

Toelichting

Paragraaf 2.3 Gewenste Situatie van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld naar aanleiding van de aanvullende uitgevoerde bezonningsstudie, omdat er een nieuw ontwerp van het gewenste gebouw is uitgevoerd. De bezonningsstudie is opgesteld volgens de TNO norm en volgens strenge eis vanuit deze norm. Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. De wet stelt de TNO norm niet verplicht, maar

Bij de toelichting wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, namelijk de toelichting op de bezonningsstudie met daarbij horende bezonningsstudietekeningen van 5 mei 2026.

Paragraaf 4.5. Geluid van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld naar aanleiding van het aanvullende uitgevoerde akoestisch onderzoek van Alcedo van 1 augustus 2024 betreft onderzoek naar geluid op de omgeving vanaf het plangebied. In dit onderzoek is het effect van geluid op de omgeving de volgende geluiden in beeld gebracht, te weten:

1. Wegverkeerslawaaï op de omgeving;
2. Geluid vanwege parkeerterrein;
3. Geluid vanwege installaties van het appartementengebouw.

Bij de toelichting wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, namelijk het aanvullende uitgevoerde akoestisch onderzoek van Alcedo van 1 augustus 2024.

Planregels

De begrippen bij artikel 1 wordt aangevuld met:

1.32 geluidwerende voorziening:

een gebouwde voorziening met een akoestisch afschermende werking;

Bouwregels binnen de bestemmingen Verkeer (artikel 3) en Wonen (artikel 4) worden met de volgende regels aangevuld:

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ...
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings gelegten voor de voorgevel en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een erf- of perceelafdeling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- d. ...

Voorstel tot aanpassing van de planregels in de bestemmingen Verkeer (artikel 3) en Wonen (artikel 4), de volgende voorwaardelijke verplichting op te nemen:

Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. voorzien is in de realisatie en instandhouding van een geluidwerende voorziening in de vorm van een gebouwde erf- of perceelafdeling of gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van de geluidwerende voorziening ten minste 3,00 m bedraagt;
 - 2. de geluidwerende voorziening, conform NEN 5077, een karakteristieke geluidwering van ten minste 20 dB moet hebben;
- b. de geluidwerende voorziening niet onderbroken mag worden;

Bij artikel 3.4.4, de eerste zin wordt als volgt aangepast: Het slopen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan, indien:

Artikel 9.1.1 van de planregels als volgt de parkeerregeling aan te passen:

9.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 1 (Parkeernota Oldebroek 2014);
- b. Indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder a bedoelde Parkeernota Oldebroek 2014 wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen.
- c. Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de bij deze regels behorende Bijlage 1 (Parkeernota Oldebroek 2014).

9.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

9.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 en artikel 9.1.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b. op andere wijze of op een andere locatie wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

9.1.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 9.1.1 en 9.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel met parkeernormen zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Artikel 11 Slotregel is als volgt aangepast:

Deze regels worden aangehaald onder titel: Regels van het bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oldebroek op (datum) 2026.

, voorzitter T.H. Haseloop - Amsing

, griffier A. Stokreef

Verbeelding

Voor het juridisch en technisch borgen van de regel voor het verplicht realiseren van de geluidwerende voorziening moet de volgende bouwaanduiding worden opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, namelijk: 'Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening'. De bouwaanduiding ligt op een strook langs de plangrens met een minimale breedte van 0,50 m. De bouwaanduiding bestaat uit twee vlakken binnen de aanwezige bestemmingen Verkeer (artikel 3) en Wonen (artikel 4) binnen het plangebied van de verbeelding.

Door het aangepaste bouwplan zijn ook de volgende wijzigingen doorgevoerd op de verbeelding:

1. Het bouwvlak binnen de bestemming Wonen is aangepast en verkleind, conform bouwplan.
2. De maatvoering binnen de bestemming Wonen voor het maximumaantal wooneenheden is aangepast van 33 woningen naar 31 woningen.
3. De maatvoering binnen de bestemming Wonen voor de maximum goothoogte (m) en de maximum bouwhoogte (m) is aangepast conform het nieuwe ontwerp van het hoofdgebouw, waardoor nu de maximale goot- en bouwhoogte 13 meter is. Verder zijn ook de lagere gedeeltes van het hoofdgebouw verwerkt als maximale goot- en bouwhoogte middels de opgenomen maatvoering op de verbeelding.

Beeldkwaliteitsplan

Op pagina 12, 13 en 14, op tekening:

- het toevoegen van de situering en aanwezigheid van het geluidsscherp;

- laten vervallen van de parkeerplaats (nr. 12 zoals aangegeven in het geluidsrapport van Alcedo, de laatste parkeerplaats nabij de woning Stationsweg 21).

Op pagina 18 onder 3.2 Richtlijnen landschap:

- onder 'Groene erfafscheiding parkeerterrein' toevoegen dat een deel van de groene erfafscheiding bestaat uit een geluidwerend scherm dat voorzien is van begroeibare laag zodat de groene aanblik geborgd is.

Op pagina 19 e.v.

- toevoegen referentiebeeld groene, geluidwerende erfafscheiding (voorbeeld: greenwall).

Verder is het nieuwe ontwerp van het te bouwen gebouw binnen het plangebied van het bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19 opgenomen door vervangen van de afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan.