Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Landhuisweg 2	
Vergadering d.d.: 17 december 2026	Agendapunt:
Portefeuillehouder: M. Kerkmans	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 70510

Onderwerp
Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Landhuisweg 2

Te nemen besluit
1. het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Landhuisweg 2 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0269.WZ137-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke is ontleend aan de GBKN (het bestand 0_NL.IMRO.0269.WZ137-VG01.dgn);
2. voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Aanleiding en achtergrond
Aan de Landhuisweg 2 in Wezep bevindt zich een verouderde woning. Initiatiefnemers en eigenaren van het perceel hebben het plan opgevat om deze woning te slopen en er twee woningen voor terug te bouwen. De nieuw te bouwen woningen komen verder van de straatzijde af te liggen. De beoogde bouwlocatie betreft een onbebouwd agrarisch perceel. Het perceel heeft een agrarische functie in het Omgevingsplan gemeente Oldebroek (onderdeel bestemmingsplan Wezep West 2011), maar in de praktijk is er nauwelijks nog sprake van een agrarische functie. De woonwijk waar het perceel zich in bevindt, wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van vrijstaande woningen omgeven door bebossing. De functies van de woonwijk zijn dan ook hoofdzakelijk wonen (met tuin) en bos. Gelet op de woningen die hier al aanwezig zijn, kan het plangebied gezien worden als een inbreidingslocatie. Op 19 december 2023 hebben wij daarom besloten om planologische principemedewerking te verlenen aan het verzoek voor het wijzigen van de functie ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’ ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische herziening nodig. Op 19 december 2023 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Landhuisweg 2 in procedure te brengen. Het plan is ter inzage gelegd voor de inwerktreding van de Omgevingswet en betreft daarom een bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om een aantal uitgangspunten voor de erfindeling in vast te leggen. Dit inpassingsplan is middels en voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in de Regels van het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Tijdens deze termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is na constructief overleg ingetrokken. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. Met voorliggend bestemmingsplan kan voorzien worden in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van dit plan.

Argumenten

1.1 *de inmiddels ingetrokken zienswijze gaf aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen*
Het ontwerpbestemmingsplanplan is op woensdag 27 december 2023 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en het landelijke Gemeenteblad en heeft vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend namens het Rijksvastgoedbedrijf.

De gemeente Oldebroek is met het Rijksvastgoedbedrijf en Defensie overeengekomen dat de aspecten geluid en trillingen als gevolg van het Artillerieschietkamp een betere onderbouwing behoeven. De opgestelde onderbouwing (kenmerk: M.2024.0021.03.N001 met datum 21 mei 2026) is gedeeld met Defensie en het Rijksvastgoedbedrijf. Naar aanleiding daarvan heeft het Rijksvastgoedbedrijf de zienswijze ingetrokken. Een voorwaarde was wel dat de onderbouwing onderdeel zou uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan.

In verband met dit voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

1.2 *het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening*
Het aangeleverde bestemmingsplan is een juridische vertaling van wat u eerder op 5 april 2022 heeft besloten ten aanzien van het verzoek en de daaraan gestelde voorwaarden. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor de locatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied. Ruimtelijk gezien voorziet het bestemmingsplan daarom in een goede ruimtelijke ordening. Voorwaarde is wel dat de locatie wordt uitgevoerd conform het landschappelijk inpassingsplan. 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.

1.3 *voor het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan geldt nog het oude regime*
In het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet is gekozen voor een eerbiedigende werking voor op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet reeds lopende procedures. Dit betekent dat een voorbereidingsprocedure voor besluitvorming die in gang is gezet vóór de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet en waarvan de besluitvorming, inclusief een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure tegen dat besluit, op die datum nog niet is afgerond, wordt afgewikkeld volgens het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening. Dit ontwerpbestemmingsplan is onder de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht en wordt dus ook afgehandeld onder het regime van deze wet. Dit is vastgelegd en bepaald in artikel 4.6, eerste lid, sub g en artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet.

2.1 *er is op* 29 januari 2024 *voor dit plan een anterieure overeenkomst gesloten*
Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen project is voorgenomen, zoals verwoord in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van een dergelijk project is in dit geval sprake. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure- en planschadeovereenkomst gesloten op 29 januari 2024, conform uw genomen besluit van 19 december 2023, waarin de financiële afspraken over de realisatie van het plan zijn vastgelegd. Daarnaast is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als

gevolg van dit bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer. De mogelijkheid bestaat dat derden schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de gevraagde ontwikkeling.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Hogere waarde procedure
Op grond van de het Besluit geluidhinder mag het weggeluid bij de gevels van nieuwe woningen niet hoger zijn dan 48 decibel. Het geluidsniveau op de gevel van het nieuw te bouwen woningen op de locatie Landhuisweg 2 ten gevolgde van de rijksweg A28 bedraagt meer.

Het is daarom nodig om voor dit plan een hogere geluidsbelasting toe te staan van maximaal 53 decibel. De eisen ten aanzien van het binnen niveau in de woningen staan in het Bouwbesluit 2012 en mag niet groter zijn dan 33 dB. Door deze eis zal de bouwer extra maatregelen aan de gevel/dak moeten nemen om hieraan te voldoen. Conform artikel 110c, eerste lid van de Wet geluidhinder en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is daarom gelijktijdig met de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit Hogere waarden ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 zijn er geen zienswijzen ontvangen. Het besluit Hogere waarden kan daarom ongewijzigd worden verleend.

Financiën
Dit besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor het gehele proces, van bestemmingsplanherziening tot en met de uitvoering, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit risico wordt middels de anterieure overeenkomst afgedekt. Ook de eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De afspraken hierover zijn ook opgenomen in overeengekomen anterieure overeenkomst. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt. Voor de behandeling van dit bestemmingsplan zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd en deze zijn bij de initiatiefnemer middels een legesaanslag in rekening gebracht.

Juridisch
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode (beroepstermijn) kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden, niet-belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit en niet-belanghebbenden die om verschoonbare redenen niet of te laat zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Communicatie
Tijdens de ter inzage termijn is de initiatiefnemer van het plan geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal deze worden aangeboden aan provincie en waterschap. Nadat u het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het landelijke Gemeenteblad en de plaatselijke Huis-aan-huis, zoals gesteld in de Wet elektronische publicaties (Wep). Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart .

Oldebroek voor Mekaar / Dorpsgericht werken
Niet van toepassing.

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

a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad : 17 december 2026.
b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan : 22 december 2026.
c. ter inzage ligging vastgestelde bestemmingsplan: 23 december 2026 t/m 2 februari 2027 (beroepstermijn).

d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 3 februari 2027 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen/voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het ongewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van de gewenste ontwikkeling en het eventueel verlenen van dan ingediende aanvragen om omgevingsvergunning die voorziet in de realisatie van het plan in het plangebied.

Bijlage(n)

1. BW20261110 - Verbeelding
2. BW20261110 - Planregels
3. BW20261110 - Toelichting
4. BW20261110 - Bijlagen behorende bij regels
5. BW20261110 - Bijlagen behorende bij toelichting
6. BW20261110 – Aanvullende akoestische onderbouwing ASK
7. BW20261110 – Voorstel tot wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
8. BW20261110 – Ontwerpbesluit Hogere grenswaarden
9. BW20261110 – Kopie informerende nota aan de raad van 19 december 2023
10. BW20261110 - Raadsbesluit voor gewijzigd vaststellen

Oldebroek, 10 november 2026