

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 perceelafscheiding 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 perceelafscheiding 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 geluidsschermd;
- 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.