

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Stationsweg 17-19 Wezep.	
Raadsvergadering d.d.: 13 oktober 2022	Agendapunt: 06
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1066222

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Wezep, Stationsweg 17-19

Te nemen besluit

1. te besluiten dat op grond van artikel 3.7 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie Stationsweg 17-19 Wezep, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0269.VB003-VG02;
2. te besluiten dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden binnen het gebied waarvoor het besluit onder 1 geldt;
3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt daags na de besluitvorming op 20 oktober 2022;
4. Kennis te nemen van de juridische gevolgen als vanaf 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treedt.

Aanleiding

Op 15 oktober 2021 heeft het college besloten uw raad voor te stellen dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid, waarbij voor de locatie Stationsweg 17-19 te Wezep de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt, of andere grote verkeer aantrekkende detailhandelsfuncties, conform heersende beleidsuitgangspunten wordt aangepast.

Naar aanleiding van dat besluit heeft de gemeenteraad op 25 oktober 2021 daarom ook een voorbereidingsbesluit genomen, welke 26 oktober 2021 in werking is getreden. Om deze voorbereidingsbescherming te continueren, dient binnen één jaar een ontwerpbestemmingsplan voor deze percelen ter inzage te worden gelegd. Dit ontwerpbestemmingsplan neemt dan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit van 25 oktober 2021 over.

De eigenaren hebben zich in de eerste instantie gericht op het in bezwaar gaan tegen de weigering van de gevraagde omgevingsvergunning. Echter redelijk recent is naast het bezwaar een constructief overleg opgestart over de mogelijke invulling van de locatie Stationsweg 17-19 als woningbouwlocatie. Dit zijn vooralsnog positieve gesprekken, waarbij in de huidige fase wordt gekeken om een consensus te vinden tussen het aspect parkeren in relatie tot stedenbouwkundige programmering. Echter de voortgang van deze gesprekken maakt dat er ten tijde van het aflopen van het huidige voorbereidingsbesluit nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal liggen.

Daarmee vervalt na 26 oktober 2022 de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit van 25 oktober 2021. Dat maakt dat het noodzakelijk is dat er, om eventuele ongewenste ontwikkelingen te

kunnen aanhouden, een nieuw voorbereidingsbesluit genomen wordt, conform de bepalingen van het eerder genomen raadsbesluit van 25 oktober 2021. Het nieuwe voorbereidingsbesluit is daarom qua inhoud en bepalingen hetzelfde wat al eerder is besloten door de gemeenteraad op 25 oktober 2021. Het betreft dus op inhoud en bepalingen geen nieuw besluit.

Beoogd effect

Het te nemen voorbereidingsbesluit biedt ons de ruimte om voor de locatie Stationsweg 17-19 te Wezep een passend bestemmingsplan in procedure te brengen, zonder risico op ongewenste ontwikkelingen die ingaan tegen het door de raad vastgestelde beleid.

Argumenten

1. Het huidige planologisch kader sluit niet aan op het vastgestelde beleid

In de planregels van het bestemmingsplan Wezep West 2011 is ten onrechte een te ruime bestemming opgenomen voor onderhavige locatie. De toelichting van het bestemmingsplan en het beleid is eenduidig hierin.

Omgevingsvisie Oldebroek

Voor de kern Wezep streven we naar behoud van een compleet voorzieningenpakket in combinatie met een aantrekkelijk centrumgebied. Omdat het behoud van een compleet voorzieningenniveau ligt in de collectieve kracht van een kernwinkelgebied, wordt momenteel al hard gewerkt aan het versterken van het winkelhart van Wezep op het Meidoornplein. Het toevoegen van een derde solitaire supermarkt zal daar afbreuk aan doen.

Structuurvisie Oldebroek

Ook hier wordt duidelijk gemaakt dat het commerciële hart van Wezep het winkelcentrum Meidoornpassage en het Meidoornplein is. Het is essentieel dat daar de detailhandel geconcentreerd wordt. Het toevoegen van een grote publiekstrekker buiten dat gebied, naast de bestaande twee solitaire supermarkten is daarom niet wenselijk.

Bestemmingsplan Wezep West 2011

In de toelichting van dit plan wordt specifiek ingegaan op Detailhandel.

Detailhandel: Voor wat betreft de voorzieningenstructuur staat in de Structuurvisie dat het commerciële hart van Wezep in het winkelcentrum 'Meidoornpassage' en het Meidoornplein ligt. Er wordt daarom gestreefd om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in of nabij het winkelcentrum Meidoornpassage/Meidoornplein. De elders gevestigde winkels kunnen op hun huidige locatie blijven zitten. Nieuwe winkelvestigingen zijn echter niet gewenst. Een omschakeling naar een dienstverlenende of een maatschappelijke functie zou mogelijk kunnen zijn in een vrijkomend detailhandelspand.

DPO (Distributie Planologisch Onderzoek) Wezep

Het DPO onderstreept de prioriteit van een kernwinkelgebied voor een vitale dorpskern. Door het bieden van een geclusterd compleet aanbod voor frequente aankopen en het versterken van de ontmoetings- en verblijfsplek, behoudt het kernwinkelgebied van Wezep voldoende potentie om zich in deze tijden van internet te onderscheiden en te voorzien in een bestaansrecht. Hiervoor is een kernwinkelgebied essentieel. Daarbinnen hebben supermarkten een grote meerwaarde voor de speciaalzaken. Om de simpele reden dat supermarkten nu eenmaal grote publiektrekkers zijn. Alle redenen om geen derde solitaire supermarkt toe te voegen. Ook is opnieuw een kwantitatieve behoefte berekend voor detailhandel (dagelijks). Daar komt uit dat er een indicatieve ruimte is van 700 m². Echter als we de

realisatie van de reeds vergunde plannen daaraan toevoegen van ca. 850 m², dan is er zelfs sprake van een overaanbod.

4. Het is aannemelijk dat vanaf 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treedt

Onder het huidige recht moet bij een voorbereidingsbesluit binnen een jaar na het nemen van dat voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen. Gezien het feit dat het zeer aannemelijk is dat op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treedt, zal het voorbereidingsbesluit dus ook deels onder de nieuwe wetgeving vallen. Daarnaast zal het zo zijn dat er op 1 januari 2023 nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal liggen. Dergelijke overgangen zijn ondergebracht in het overgangsrecht dat is neergelegd in de Invoeringswet Omgevingswet. Zo ook de procedure van voorbereidingsbesluiten.

Dat overgangsrecht luidt als volgt. Is het ontwerp van het bestemmingsplan of inpassingsplan waarvoor het voorbereidingsbesluit is genomen, niet voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd? Dan geldt dat een voorbereidingsbesluit voor de voorbereiding van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.7 Wro geldt als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.14, lid 1, Omgevingswet. Bij het voorbereidingsbesluit voor een bestemmingsplan loopt de vervalttermijn (geldigheidsduur) uit artikel 4.14, lid 4, Omgevingswet vanaf de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit staat in artikel 4.103, lid 2, Invoeringswet Omgevingswet. Dit betekent dat de voorbeschermingsregels, de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit, na 1 jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen.

Kanttekeningen

Wanneer er geen voorbereidingsbesluit wordt genomen, bestaat de mogelijkheid dat een supermarkt zijn plannen afstemt op de geldende planologische kaders en dan is er geen weigeringsgrond om de komst van een vijfde supermarkt tegen te gaan.

Financiën

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden. Het voorbereidingsbesluit is op zichzelf geen grondslag voor planschade. Door vaststelling en onherroepelijk worden van het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg 17-19 Wezep ontstaat mogelijk wel een planschaderisico. De planschadeaspecten zijn ook betrokken bij de verdere besluitvorming met betrekking tot dit bestemmingsplan.

Communicatie

Een voorbereidingsbesluit zelf is niet onderworpen aan inspraak en ook niet aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het voorbereidingsbesluit. Nadat de gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en de Staatscourant. Ook wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Vervolg

Na het nemen van het voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad zal het besluit binnen zo kort mogelijke termijn bekend worden gemaakt. Het voorbereidingsbesluit treedt in werking zodra het bekendgemaakt is. Onder het huidige recht, te weten de Wet ruimtelijke ordening, heeft het voorbereidingsbesluit en de daarbij behorende bescherming een werkingsduur van een jaar, of zoveel korter tot het moment dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De

aanhoudingsbescherming duurt dan voort.

In geval het nieuwe recht, te weten de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2023 in werking treedt, wordt conform het genoemde onder argument 4 de duur van het voorbereidingsbesluit bepaalt op één jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

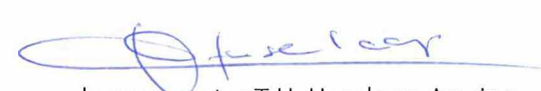
Bijlage(n)

1. GR20221020 – Bijlage - Verbeelding bij het voorbereidingsbesluit Stationsweg 17-19 Wezep
2. GR20221020 – Bijlage - DPO 2021 Supermarktontwikkelingen Wezep.

Oldebroek, 20 september 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,


, secretaris P.H. Lensselink,


, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.