

Informerende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Bulten.	
Vergadering d.d.: 16 mei 203 (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1078968

Onderwerp

Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Bulten.

Aanleiding en achtergrond

Op 22 februari 2022 is een persbericht opgesteld voor het vinden van een initiatiefnemer voor de invulling van de gronden tussen de Noordsingel en de Bulten in Wezep, ook wel locatie Buurtmidden genoemd. Naar aanleiding van dit persbericht heeft de Vereniging CPO/CW Singelhof zich aangemeld. De Vereniging CPO/CW Singelhof heeft zich als enige aangemeld naar aanleiding van het persbericht. Op 2 juni 2022 is daarop vervolgens een principeverzoek ingediend door Schoots Architecten, namens de Vereniging CPO/CW Singelhof, met het verzoek voor het wijzigen van de bestemming 'Groen' naar een woonbestemming ten behoeve van woningbouw op locatie Buurtmidden. Op 11 oktober 2022 hebben wij besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek voor het bouwen van 18 woningen op de locatie gelegen aan de Bulten in Wezep. Naar aanleiding daarvan is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, hetgeen nu voorligt voor besluitvorming om in procedure te brengen.

De woningbouwlocatie Buurtmidden (ca. 3.900 m²) ligt binnen de wijk Wezep Noord. Een deel van de locatie is aangewezen voor de bouw van een school (de Rank, IKC Noord). Dit bestemmingsplan is reeds vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2022.

Volgens het geldende bestemmingsplan Wezep Noord 2009 ligt op de gronden waar de woningen zijn gepland de bestemming 'Groen'. Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Bulten voorziet erin dat de gronden worden gewijzigd in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen-1' en 'Wonen-2' met daarnaast een functieaanduiding voor 'specifieke vorm van wonen – gemeenschappelijk gebouw'. Het ontwerpbestemmingsplan ziet op de realisatie van 18 woningen, waarvan 6 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Het plangebied wordt ingericht als 'hofje' met seniorenwoningen en een gemeenschappelijke tuin. Daarnaast voorziet het plan in één gemeenschappelijke ruimte, welke vrij kan worden gebruikt of kan worden verhuurd door toekomstige bewoners aan het 'hofje'.

De huidige bestemming 'Groen' op de gronden laat de onderhavige ontwikkeling niet toe. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn (groten)deels voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor een woonbestemming. De gehele ontwikkeling valt echter voor een klein gedeelte buiten het gebied van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Wezep Noord 2009. Om het verzoek mogelijk te maken, is een planologische procedure noodzakelijk.

De geschetste ontwikkeling brengt geen grootschalige planologische veranderingen met zich mee. In de voorontwerpfase zijn de directe omwonenden conform de OvM-gedachte door de initiatiefnemer geïnformeerd. Ook is het plan toegezonden aan de ketenpartners. Gelet op het voorgaande wordt de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan overgeslagen en de procedure gestart met het ontwerpbestemmingsplan.

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

Boodschappen

1. het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld

Om extra werk en kosten te voorkomen, wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4) en bijlage 7 bij de toelichting aangemerkt als de aanmeldnotitie. Deze aanmeldnotitie is vormvrij. Hierin wordt beargumenteerd en geconcludeerd dat het voorliggend bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet noodzakelijk voor dit project. Door aldus te besluiten wordt voldaan aan artikel 7.17 van de Wet milieubeheer. Het plan voorziet in de realisering van 18 woningen. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen significant negatief effect optreedt.

Voor dit plan is een voortoets en berekening stikstofdepositie uitgevoerd van zowel de aanlegfase als de gebruikersfase. Uit deze toets blijkt dat in de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied de Veluwe zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase een verhoogde depositie van 0,01 mol/ha ontstaat op enkele hexagonen, met in totaal 17,7 ha LG14 – eiken-, beukenbos op lemig zandgrond. Dit is geen kwalificerend habitat. Er ontstaat geen significant effect op de doelstellingen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Kijkend naar het project is er geen realistische mogelijkheid tot interne saldering; wel wordt voorgesteld in de gebruiksfase de inzet van elektrisch vervoer (auto's, scooters, fietsen). Hiertoe zijn in het plan vier parkeerplaatsen exclusief voor elektrische auto's opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van significante effecten op de beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wet natuurbescherming vergunning is daarom niet nodig voor dit plan.

2.1 het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is uitvoerbaar

Het aangeleverde bestemmingsplan is een juridische vertaling van wat wij eerder op 11 oktober 2022 hebben besloten ten aanzien van het principeverzoek 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. Voorwaarde is wel dat de locatie uitgevoerd wordt conform de terreininrichtingstekening (bijlage 1). 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.

2.2 uit het vooroverleg zijn vooralsnog geen bezwaren op het plan kenbaar gemaakt

Op 29 september 2022 heeft de provincie Gelderland in het kader van het vooroverleg het concept van het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld en van een positief advies voorzien. Afgesproken is dat het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie zal worden aangeboden ter beoordeling. Er is voor dit ontwerpplan op 6 december 2022 een digitale watertoets uitgevoerd. Het waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven dat het ontwerpplan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap een positief wateradvies gegeven. De watertoets is als bijlage 2 bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Door de initiatiefnemer zijn de direct omwonenden geïnformeerd over dit plan, door middel van twee bijeenkomsten en middels op meerdere momenten het huis aan huis verspreiden van een nieuwsbrief. Verder heeft de initiatiefnemer ook een projectenwebsite, waarop informatie is te vinden over het plan; www.singelhof-wezep.nl. Het plan is uitgebreid toegelicht en gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden, en naar aanleiding hiervan is het plan op enkele punten aangepast. Een samenvatting van deze bijeenkomst is verwoord in paragraaf 6.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

3. er is op 28 maart 2023 voor de ontwikkeling van het gebied 'Buurtmidden' in Wezep een anterieure overeenkomst gesloten

Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad 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, omdat het voldoet aan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst gesloten op 28 maart 2023, conform het genomen besluit van 11 oktober 2022, waarin de financiële afspraken over de realisatie van het project 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.

Financiën

De ontwikkeling is een initiatief van de Vereniging CPO/CW Singelhof en wordt door deze initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. De ontwikkeling is financieel haalbaar en heeft voor de gemeente Oldebroek geen negatieve financiële gevolgen. Voor de behandeling van dit bestemmingsplan zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd. Deze worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan zal digitaal gepubliceerd worden op overheid.nl en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Daarnaast zal het plan analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn via de gemeentelijke website en via ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemers worden geïnformeerd over dit bestemmingsplan en het planologische proces.

Vervolgprocedure

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd te worden in het landelijke gemeentebblad en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar zijn via ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kan een zienswijze indienen. Het plan wordt ter beoordeling aangeboden aan de provincie en het waterschap Vallei en Veluwe.

Bijlage(n)

1. BW20230404 - Concept raadsbesluit tot vaststellen van ontwerpbestemmingsplan
2. BW20230404 - Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan
3. BW20230404 - Planregels van het ontwerpbestemmingsplan
4. BW20230404 - Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan
5. BW20230404 - Bijlagen 1 tot en met 9 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan
6. BW20230404 - Bijlagen 1 en 2 behorende bij de Planregels van het ontwerpbestemmingsplan (Bijlage 2 tot en met 6 via een link)

Oldebroek, 4 april 2023.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.