

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.	
Vergadering raad d.d.: 30 mei 2024	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 39547

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.

Te nemen besluit

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen van het plan,
2. het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o. gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.WZ139-ON01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, welke is ontleend aan de BGT (het bestand o_NL.IMRO.0269.WZ139-ON01.dxf),
3. 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

Het bestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o. voorziet in een uitbreiding van de huidige Boni supermarkt in Wezep door middel van nieuwbouw. Het huidige pand van ca. 1.350 m² wordt middels dit bestemmingsplan met ca. 398 m² vergroot, waarmee de nieuwe supermarkt een werkvloeroppervlakte van ca. 1.796 m² krijgt. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de bouw van zeven woningen binnen het plangebied, waarvan drie vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kap (senioren)woningen. De woning aan de Zuiderzeestraatweg 520 is een bestaande woning en wordt bij het plangebied betrokken. Tussen de woningen en de nieuw te bouwen supermarkt zal één centrale parkeerplaats worden aangelegd. Voor de woningen wordt zo veel mogelijk geparkeerd op eigen terrein, waarbij een tekort van 7 parkeerplaatsen wordt opgevangen op de centrale parkeerplaats voor de supermarkt. Het bestemmingsplan voorziet tevens in een nieuwe laad- en loslocatie en een nieuwe ontsluiting via de Wolthuisweg gerealiseerd voor een verbeterde bereikbaarheid/toegankelijkheid. Om dit plan mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan Wezep Noord 2009 worden gewijzigd.

Op 12 december 2023 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o. in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 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 zijn er drie zienswijzen ontvangen. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o. ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuwe winkelruimte voor de Boni supermarkt en de bouw van zeven nieuwbouwwoningen door de bestemming op de gronden te wijzigen middels het bestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.

Argumenten

1. en 2. er zijn drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan welke na onderling overleg en overeenstemming te hebben bereikt, zijn ingetrokken, echter is een ambtshalve aanpassing wel nodig
Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 december 2023 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en in het landelijke Gemeentebblad, en heeft vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ontvangen. Na onderling overleg met de indieners van de zienswijzen en het bereiken van overeenstemming zijn alle drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingetrokken.

In verband met een ambtshalve voorstel tot aanpassing door een nieuw artikel toe te voegen aan de planregels van het ontwerpbestemmingsplan, moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. Het nieuwe artikel dat ambtshalve wordt voorgesteld, borgt de voorzieningen die nodig zijn voor het opvangen van hemelwater op eigen terrein binnen het gehele plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele kleine ambtshalve aanpassingen in de verbeelding en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande moet daarom het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

2. 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.

3. er is op 9 april 2024 met de initiatiefnemer 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 er sprake is van 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. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten op 9 april 2024, waardoor de kosten anderszins zijn verzekerd. 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.

Financiën

De ontwikkeling is een particulier initiatief en wordt door de 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 en deze zijn bij de initiatiefnemer middels een legesaanslag in rekening gebracht.

Communicatie

Na de ter inzage termijn is de initiatiefnemer geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden aangeboden aan provincie en Rijk. Nadat u het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het landelijke Gemeentebled en de plaatselijke Huis-aan-huis, zoals gesteld in de Wet elektronische publicaties (Wep). Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op omgevingswet.overheid.nl en op de gemeentelijke website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

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

- a. gewijzigd vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad: 30 mei 2024.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 11 juni 2024.
- c. terinzagelgging vastgestelde bestemmingsplan: 12 juni 2024 t/m 23 juli 2024 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 24 juli 2024 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het gewijzigd 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.

Bijlage(n)

1. BW20240416 – Gewijzigde toelichting ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
2. BW20240416 – Bijlagen 1 t/m 10 bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
3. BW20240416 – Planregels ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
4. BW20240416 – Bijlagen 1 en 2 bij de planregels ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
5. BW20240416 – Gewijzigde verbeelding ontwerpbestemmingsplan Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
6. BW20240416 – Luchtfoto Wezep, Zuiderzeestraatweg 522 e.o.
7. Ambtshalve aanpassingen.

Oldebroek 16 april 2024.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.