



GEMEENTE OLDEBROEK

Voorstel van het college aan de raad	
Raadsvergadering d.d. 10 juli 2014	Agendapunt 08
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Wezep, Stationsweg".	
Portefeuillehouder: H. Westerbroek	Kenmerk: 178756

Samenvatting

Te nemen besluit

1. instemmen met de bijgevoegde zienswijzennota bestemmingsplan "Wezep, Stationsweg";
2. het ontwerpbestemmingsplan "Wezep, Stationsweg" gewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO-.0269.WZ107-ON01.gml met bijbehorende bestanden;
3. het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Spakmanlocatie Wezep" ongewijzigd vaststellen.

Aanleiding / rol en positie van de raad

De raad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag om een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.

Hoofdlijn van het voorstel

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie Spakman / Souman tot woongebied. Het plangebied grenst in het westen aan een woonwijk en in het (noord)oosten aan (bebouwing langs) de Stationsweg in Wezep.

Financiële gevolgen in het kort

Het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken in een samenwerkingsverband tussen gemeente Oldebroek en RVG Wezep BV. Binnen het stelsel van overeenkomsten is een taak- en verantwoordelijkheidsverdeling overeengekomen, waarbinnen het risico van de grond- en opstal-exploitatie gedragen wordt door RVG Wezep BV. Het enig overblijvende risico (wegvallen van RVG Wezep BV) wordt ondervangen doordat de eigendom van de gronden en opstallen tot aan het leveren van bouwrijpe kavels bij de gemeente ligt en er aanvullende zekerheden zijn gesteld binnen de overeenkomsten.

Toelichting

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie Spakman / Souman. Het plangebied grenst in het westen aan een woonwijk en in het (noord)oosten aan (bebouwing langs) de Stationsweg in Wezep. In het noordwesten vormt de Bovenheigraaf de grens van het plangebied.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bebouwd en een onbebouwd gedeelte. Het bebouwde gedeelte grenst aan de Stationsweg in het oosten en bestaat uit een woning, een meubelfabriek en een muziekinstrumentenfabriek. De rest van het terrein bestaat uit een volkstuinencomplex in het zuiden, een stuk weidegrond in het midden en een openbaar grasveld in het noorden. In het noorden en westen van het plangebied zijn openbare groenstroken aanwezig langs de randen, bestaande uit struiken en bomen. Het gehele plangebied vertoont een intensief gebruikt karakter.

2. Historie

Het betreft een project van het projectbureau Locatieontwikkeling. U bent hierover meerdere malen geïnformeerd.

3. Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om te beslissen over de vaststelling van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Het vaststellen van een hogere geluidswaarde is een bevoegdheid van het college.

4. Toelichting / uitwerking situatie

Het is een wens om bedrijven, die milieutechnisch en ruimtelijk beter passend zijn op bedrijventerreinen, uit de kernen te verplaatsen naar bedrijventerreinen. Om die reden worden de meubel- en muziekinstrumentenfabriek met het bijbehorende woonhuis in het plangebied gesloopt. Hiervoor in de plaats worden binnen het plangebied maximaal 46 woningen, waarvan 31 grondgebonden woningen en maximaal 15 zelfstandige woningen in een woongebouw, beoogd.

De grondgebonden woningen worden gebouwd in 5 rijen. Deze woningen worden gesitueerd in hofjes, welke zijn verbonden met de bestaande wijk Wezep West. Aan de Stationsweg is een woongebouw beoogd met maximaal 15 woningen.

In het centrale deel van het plangebied is een groene zone geprojecteerd.

Voor dit plan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

5. Overwegingen

Het stedenbouwkundig plan, dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan, is tot stand gekomen in samenspraak met omwonenden. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle belangen, zoals wensen van omwonenden, kwaliteit en differentiatie van het aanbod en de financiële uitvoerbaarheid.

Hogere waarde procedure

De geluidsbelasting op de woningen gesitueerd aan de Stationsweg, ten gevolge van het verkeer op de Stationsweg, is hoger dan de grenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh). Het college kan op grond van de Wgh hogere waarden vaststellen dan de genoemde 48 dB. Hierbij is het noodzakelijk dat het college de bedoelde hogere waarden vaststelt. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarde is een zienswijze ingediend. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het bijgevoegde concept besluit hogere waarde.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Er zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich voornamelijk op de verkeerskundige aspecten, zoals ontsluiten en parkeren en de communicatie c.q. participatie van omwonenden. Voor de verkeerskundige aspecten is extern advies ingewonnen bij BVA verkeersadviezen. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzennota bestemmingsplan "Wezep, Stationsweg".

De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- Aanpassing van paragraaf 4.9.2 van de Toelichting voor wat betreft de ontsluiting van de appartementen: *deze ontsluiting vindt plaats via zowel de Stationsweg als de achterzijde van het perceel.*
- Er moeten 8 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd, waardoor de Verbeelding en de Toelichting van het bestemmingsplan moeten worden aangepast. De extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de noordzijde van het centrale groengebied in het midden van het plangebied, evenwijdig aan de weg. Ter plaatse wordt de bestemming Verkeer toegekend ten koste van de bestemming Groen. Ook de Toelichting wordt hierop aangepast.

Ontsluiting appartementen

Voor de ontsluiting van het appartementengebouw is nader onderzoek verricht naar alle mogelijkheden om parkeren/verkeer in de bestaande wijk te minimaliseren. De uitkomsten van dit onderzoek leiden tot de conclusie dat de voorgestelde wijze van ontsluiting (gedeeltelijk voorzijde, gedeeltelijk achterzijde) het maximale is om tegemoet te komen aan de zienswijzen. Verwezen wordt naar de betreffende bijgaande notitie.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen, die worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen, is de volgende ambtshalve wijziging nodig:

De waterparagraaf (paragraaf 4.6) aanvullen met de uitkomsten van het overleg met het Waterschap.

6. Juridische aspecten

Met initiatiefnemer zijn overeenkomsten gesloten.

7. Financiën

Het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken in een samenwerkingsverband tussen gemeente Oldebroek en RVG Wezep BV. Binnen het stelsel van overeenkomsten is een taak- en verantwoordelijkheidsverdeling overeengekomen, waarbinnen het risico van de grond- en opstalexplotatie gedragen wordt door RVG Wezep BV. Het enig overblijvende risico (wegvallen van RVG Wezep BV) wordt ondervangen doordat de eigendom van de gronden en opstallen tot aan het leveren van bouwrijpe kavels bij de gemeente ligt en er aanvullende zekerheden zijn gesteld binnen de overeenkomsten.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat de gemeentelijke kosten binnen het afsprakenkader anderszins verzekerd zijn. De kosten die - buiten bedoelde taak- en verantwoordelijkheidsverdeling - voor rekening van de gemeente komen, zijn gedekt door een budget dat beschikbaar is gesteld door de gemeenteraad. De financieel-economische haalbaarheid is daarmee geborgd.

8. Communicatie en burgerparticipatie

Het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en hogere waarde besluit zijn op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. De stukken zijn zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee inloopavonden gehouden.

Op 6 maart 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en andere geïnteresseerden. In deze bijeenkomst werden aanwezigen uitgenodigd zitting te nemen in een klankbordgroep. Negen personen hebben die uitnodiging aangenomen. Doel van de klankbordgroep - waarin ook gemeente en initiatiefnemer waren vertegenwoordigd - was om een advies uit te brengen over een stedenbouwkundige invulling. Klankbordgroepleden hebben hun achterban tijdens het traject geraadpleegd. Op basis van het advies van de klankbordgroep

is een model gekozen, dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan en de nadere uitwerking zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. De uitkomsten zijn gepresenteerd in een openbare informatieavond op 26 november 2013.

9. Uitvoeringsaspecten

Vervolg proces:

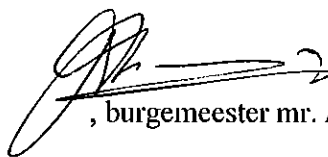
- | | |
|--|---|
| a. vaststelling gemeenteraad | 10 juli 2014 |
| b. ter inzage ligging vastgesteld plan | juli/augustus 2014 (beroepstermijn) |
| c. inwerkingtreding | augustus/september 2014 (onder voorbehoud c.q. afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening) |

Oldebroek, 10 en 16 juni 2014.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,



, secretaris drs. B. Brand MCM,



, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.



GEMEENTE OLDEBROEK

Kenmerk: 178770

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 en 16 juni 2014;

overwegende;

dat het bestemmingsplan "Wezep, Stationsweg" voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van maximaal 46 woningen, waarvan 31 grondgebonden woningen en 15 zelfstandige woningen in een woongebouw aan de Stationsweg (herontwikkeling van de locatie Spakman/Souman) te Wezep;

dat voor het project een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld;

dat voor het project een beeldkwaliteitsplan (genaamd "Spakmanlocatie, Wezep") is opgesteld, waarin stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden zijn gesteld voor de nieuw te bouwen woningen en het openbare gebied;

dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de daarbij behorende bijlagen ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 5 maart 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;

dat gedurende genoemde termijn een ieder bij de raad naar keuze schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan kon indienen;

dat van die mogelijkheid gebruik is gemaakt door zeventien indieners, zoals blijkt uit de bijlage Zienswijzennota, bestemmingsplan "Wezep, Stationsweg", welke onlosmakelijk is verbonden aan het raadsvoorstel en dit besluit;

dat alle reclamanten hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt binnen de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn, zodat de ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn;

dat in de bijlage Zienswijzennota, bestemmingsplan "Wezep, Stationsweg" de zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien;

dat de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan te wijzigen;

dat de raad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij de financiële uitvoerbaarheid op een andere wijze is verzekerd;

dat voor het project in een anterieure overeenkomst inclusief planschade is afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waardoor de financiële uitvoerbaarheid op een andere wijze is verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;


dat met het afsluiten van de anterieure overeenkomst en de planschadeovereenkomst de financiële uitvoerbaarheid is verzekerd;


gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Wezep Stationsweg";
2. in te stemmen met de bijgevoegde zienswijzennota bestemmingsplan "Wezep, Stationsweg";
3. het bestemmingsplan "Wezep Stationsweg" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.WZ107-ON01.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 o_NL.IMRO.0269.WZ107-ON01.dgn);
4. het beeldkwaliteitsplan "Spakmanlocatie, Wezep" ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Oldebroek
op 10 juli 2014.

 , voorzitter mr. A. Hoogendoorn,

b/a  , griffier J. Tabak.