

WEZEP, STATIONSWEG 17-19, WIJZIGEN GEBRUIKSREGEL



Vastgesteld, donderdag 9 november 2023
PLANIDENTIFICATIE: *NL.IMRO.0269.WZ140-VG01*

‘WEZEP, STATIONSWEG 17-19, WIJZIGEN GEBRUIKSREGEL’

Plannaam: ‘Wezep, Stationsweg 17-19, wijzigen gebruiksregel’
Plantype: Toelichting
Status: Vastgesteld
Datum: Donderdag 9 november 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging van het plangebied	4
1.3.	De bij het plan behorende stukken	4
1.4.	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	De huidige en gewenste situatie	6
2.1.	Bestaande situatie.....	6
2.2.	Geldend planologisch regime	7
2.3.	Gewenste situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleid	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid.....	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4	Onderzoek	14
4.1.	Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 5	Plansystematiek	16
5.1.	Toelichting op de plansystematiek.....	16
5.2.	Opzet van de regels.....	16
5.3.	Verantwoording regels.....	18
5.4.	Handhaving	18
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid van het plan	20
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
Hoofdstuk 7	Inspraak, overleg en zienswijzen.....	21
7.1.	Vooroverleg.....	21
7.2.	Inspraak.....	21
7.3.	Zienswijzen	21
Bijlage		23
Bijlage 1	Voorbereidingsbesluit 25 oktober 2021.....	23
Bijlage 2	Voorbereidingsbesluit 13 oktober 2022.....	23
Bijlage 3	Definitief DPO Supermarktontwikkelingen Wezep	23
Bijlage 4	Watertoets.....	23
Bijlage 5	Nota zienswijzen	23

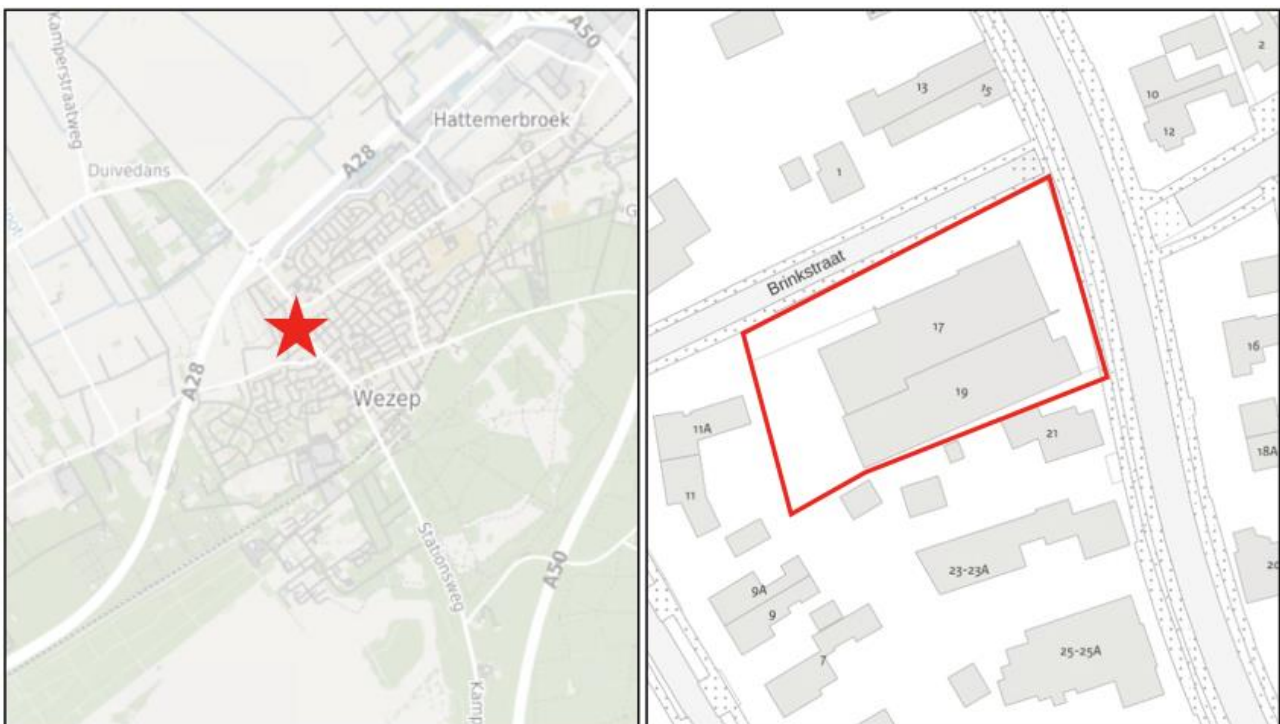
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op de locatie aan de Stationsweg 17-19 in de kern Wezep (hierna: het plangebied). Ter plaatse van het plangebied is een detailhandelbestemming opgenomen. Voorheen was op deze locatie Welkoop gevestigd. Momenteel staat het pand leeg. Binnen de huidige bestemming zijn supermarkten toegestaan. Het vestigen van een supermarkt of andere publieksaantrekkende centrum functie op deze locatie past niet meer binnen het beleid van de gemeente Oldebroek. De gemeente wil bezoekersintensieve detailhandel centreren in de kernwinkelgebieden, door het wegbestemmen van de supermarktfunctie. Dergelijke gebruiksfuncties worden in het plangebied uitgesloten middels voorliggend bestemmingsplan.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Wezep, gemeente Oldenbroek. Het plangebied omslaat de kadastrale percelen, ODB01, sectie M, nummers 5043, 5044 en 5045. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Wezep (rode ster) en de directe omgeving (rode omkadering) weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron PDOK, bewerkt)

1.3. De bij het plan behorende stukken

Het plan “Wezep, Stationsweg 17-19, wijzigen gebruiksregel” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr NL.IMRO.0269.WZ140–VGO1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek beschreven. Vervolgens passeren in hoofdstuk 4 alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op de vooroverleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

2.1. Bestaande situatie

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied in Wezep aan de Stationsweg 17-19 en betreft het een leegstaand pand, waarin voorheen een Welkoop zat, en de bijbehorende gronden. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, uiteenlopend van maatschappelijke functies, detailhandel, bedrijfsfuncties, horeca en woonpercelen. De Stationsweg is de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager rondom het plangebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Brinkstraat, ten oosten door de Stationsweg en ten zuiden en westen door woonpercelen.

De bebouwing in het plangebied heeft een oppervlak van circa 1.200 m². Het plangebied zelf heeft een oppervlak van circa 2.000 m². Voor het overige is het plangebied nagenoeg geheel verhard voor onder andere parkeergelegenheid.

In afbeelding 2.1 is op een luchtfoto de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijning indicatief weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld vanaf de Stationsweg van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Straatbeeld van de bestaande situatie t.p.v. het plangebied (Bron: Google Streetview)

2.2. Geldend planologisch regime

2.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wezep West 2011”. Dit bestemmingsplan is op 4 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek. Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Oldebroek” (vastgesteld op 30 september 2021). Verder is tweemaal een voorbereidingsbesluit besloten door de gemeente. Het eerste besluit is verlopen, het tweede is nog van toepassing en is besloten per 13 oktober 2022, voor een termijn van 1 jaar. In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied is hierin met de rode belijning indicatief weergegeven. Voorheen is tweemaal een voorbereidingsbesluit genomen voor deze locatie. Dit besluiten zijn genomen per 25 oktober 2021 en 13 oktober 2022. De besluiten zijn respectievelijk toegevoegd aan de ze toelichting in bijlage 1 en 2.



Afbeelding 2.3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.2 Beschrijving bestemmingen

"Wezep West 2011"

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Detailhandel – 3' inclusief een bouwvlak. Tevens is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hierna wordt per (dubbel)bestemming nader ingegaan op de betreffende regels.

'Detailhandel – 3'

De voor 'Detailhandel - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandel en voor (boven)woning al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en dat ter plaatse niet meer dan één (boven)woning is toegestaan.

'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze dubbelbestemming is bepaald dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien een ruimtelijke ingreep gepaard gaat met grondwerk dieper dan 0,50 meter of wanneer de ruimtelijke ingreep een groter oppervlak beslaat dan 100 m².

Voorbereidingsbesluit 'Wezep, stationsweg 17-19'

Het voorbereidingsbesluit bepaalt, dat, voor de gronden van het plangebied, het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden.

2.2.3 Strijdigheid

Het voornemen ziet toe op een aanpassing van de regels, waardoor publieksaantrekkelijke detailhandel waaronder supermarkten worden uitgesloten. Hiervoor dient het bestemmingsplan, ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

2.3. Gewenste situatie

Voorliggend plan ziet toe op het wegbestemmen van een publieksaantrekkelijke detailhandelfunctie zoals een supermarkt. Het voornemen wordt vanuit de gemeente geïnitieerd en is in navolging van het voorbereidingsbesluit genomen op 13 oktober 2022. In de toekomstige planologische situatie behoudt het perceel de detailhandelfunctie. De bijbehorende regels vinden meer aansluiting met het nieuwe gemeentelijke beleid omvat in de beleidstukken Omgevingsvisie Oldebroek 2030 en Structuurvisie 2030.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1. Rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan brengt geen wijzigingen met zich mee die leiden tot grote planologische veranderingen waar het Rijksbeleid zich over uitlaat. Het betreft een bestemmingsplan met het doel om publieksaantrekkelijke detailhandel, zoals supermarkten weg te bestemmen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

Voorliggend bestemmingsplan brengt geen wijzigingen met zich mee die leiden tot grote planologische veranderingen waar de omgevingsvisie Gaaf Gelderland zich over uitlaat. Voorliggend bestemmingsplan beoogd het doel om bezoekersintensieve detailhandel, zoals supermarkten weg te bestemmen.

3.2.2 *Omgevingsverordening Gelderland*

3.2.2.1 *Algemeen*

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

3.2.2.2 *Van toepassing zijnde artikelen:*

Artikel 2.13 (algemene instructieregel detailhandel op een perifere locatie)

1. Een bestemmingsplan maakt detailhandel op een perifere locatie alleen mogelijk als dit past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie detailhandel op een perifere locatie toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - c. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.
3. Als in overeenstemming met artikel 2.6, eerste lid, is aangegeven dat geen regionale afspraken over detailhandel op een perifere locatie nodig zijn, kan in een bestemmingsplan een detailhandelsvoorziening met een bovenlokale functie en een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 vierkante meter alleen mogelijk worden gemaakt na regionale afstemming over deze ontwikkeling.
4. Bij het maken van regionale afspraken omtrent detailhandel op een perifere locatie houden de gemeentebesturen rekening met artikel 2.14.

Artikel 2.14 (instructieregel voor specifieke detailhandel op een perifere locatie)

1. Een bestemmingsplan maakt de vestiging van een detailhandelsvoorziening op een perifere locatie alleen mogelijk als deze voorziening vanwege specifieke ruimtelijke eisen - of veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar is.
2. Een bestemmingsplan maakt de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk binnen of aansluitend aan een winkelcentrum of, als daaraan behoefte is, solitair in een woonwijk, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Voorliggend plan ziet toe op het wegbestemmen van detailhandel met een hoge bezoekersaantrekkende-functie, zoals een supermarkt. De artikelen 2.13 en 2.14 van de omgevingsverordening ziet toe op het nieuw realiseren van een detailhandelsvoorziening. Voorliggend bestemmingsplan ziet niet toe in een nieuwe detailhandelvoorziening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oldebroek 2030

3.3.1.1 Algemeen

De gemeente Oldebroek heeft op 13 december 2018 de Omgevingsvisie Oldebroek vastgesteld. De Omgevingsvisie Oldebroek heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Oldebroek. De visie geeft weer wat de ambitie van de gemeente Oldebroek is: optimaal inspelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest. De visie is opgesteld in samenspraak met belanghebbenden, bedrijven en inwoners. In de visie zijn gebiedsgerichte en thematische visies opgenomen.

De Omgevingsvisie is opgesteld in de geest van de Omgevingswet. Volgens deze wet is het voor iedere overheid verplicht om een Omgevingsvisie op te stellen. Oldebroek kiest er voor om deze visie zo breed mogelijk op te pakken en hierbij te kijken naar economische-, sociale-, ruimtelijke-, milieu- en openbare orde & veiligheid gerelateerde thema's.

3.3.1.2 Visie

De gemeente Oldebroek zet in op de volgende koers:

1. Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving
2. Ieder dorp een aantrekkelijk hart, daar werken we samen aan
3. Oldebroek: een groen, sportief en compleet fiets-, wandelgebied
4. Werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente
5. Goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit
6. Oldebroek klimaatneutraal

In de omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in een thematische uitwerking en een gebiedsgerichte uitwerking, waarbij de IDEE-kaarten een belangrijk onderdeel zijn.

Thematisch:

- Thema 1: Leefbare dorpen met een actieve samenleving
- Thema 2: Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit
- Thema 3: Een vitaal economisch klimaat
- Thema 4: Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Thema 5: Bereikbaar, nabij en toegankelijk

Thema 2:

Prioriteiten en uitwerkingsopgaven voor het thema 'omgevingskwaliteit en identiteit' zijn:

- Breng de parels, kernkwaliteiten/identiteitsdragers in beeld. Kijk waar verbindingen ontbreken en waar de toegankelijkheid verbeterd kan worden
- Voorkom versnippering en verstening, onder andere door het versterken van gebiedskarakteristieke structuren gekoppeld aan ontwikkelingen. Sluit hierbij aan op cultuurhistorische structuren en object

Voor de kern Wezep streeft de gemeente 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 hard gewerkt aan het versterken van het winkelhart van Wezep op het Meidoornplein.

3.3.1.3 Toetsing Omgevingsvisie

In 2015 is er door DTNP een Behoeft- en effectenstudie Supermarktontwikkelingen voor Wezep uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de markt overbezet is en dat het toevoegen van een extra supermarkt grote negatieve gevolgen heeft voor de kern en omliggende gebieden. Het toevoegen van een derde solitaire supermarkt zal afbreuk doen aan het kernwinkelgebied op het Meidoornplein.

Voor de zorgvuldigheid en de zekerheid alsmede ter actualisatie heeft een het onafhankelijke bureau DTNP een actualisatie gemaakt van het DPO. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 3 van dit bestemmingsplan. Hierin wordt wederom bevestigd dat supermarkten voor centrumgebieden zoals dat van Wezep, de belangrijkste publieksfunctie zijn. 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. Voor het overige wordt echter verwezen naar de inhoud van dit onderzoek.

Tot slot wordt opgemerkt dat dit doel niet met minder beperkende maatregelen worden bereikt. De gemeenteraad voert in dit kader aan dat het bestemmingsplan niet alle vormen van detailhandel uitsluit, maar alleen vormen van detailhandel met een grote verkeersaantrekkende werking. Die vormen van detailhandel moeten geconcentreerd worden in het centrum van Wezep. Door alleen bezoekersintensieve vormen van detailhandel op de Stationsweg 17-19 uit te sluiten, gaat het bestemmingsplan niet verder dan strikt noodzakelijk om het beoogde doel te bereiken.

3.3.1.3 Toetsing

Het plan sluit aan bij het centreren van bezoekersintensieve detailhandel op de kernwinkelgebieden, dit door middel van het wegbestemmen van de supermarktfunctie en het uitsluiten van bezoekersintensieve detailhandel. Tot slot wordt opgemerkt dat dit doel niet met minder beperkende maatregelen worden bereikt.

3.3.2 Structuurvisie 2030

3.3.2.1 Algemeen

In deze Structuurvisie zet de gemeente Oldebroek de lijnen uit naar de toekomst. Er wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. Aangegeven wordt hoe wordt omgegaan met zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw.

3.3.2.2 De kernen

Visie op de ontwikkeling van de kernen Er zijn zes kernen: Wezep, Oldebroek, Oosterwolde, Noordeinde, 't Loo en Hattemerbroek. Omdat alle kernen een eigen karakter hebben, wordt voor elke kern een eigen ontwikkelingsvisie gehanteerd. Het merendeel van de ontwikkelingen wordt geconcentreerd in de hoofdkernen Wezep en Oldebroek. Om redenen van leefbaarheid wil de gemeente echter ook in de kleinere kernen woningen blijven bouwen. Nieuwe woningen in de kleine kernen zijn bedoeld voor mensen die een maatschappelijke binding met die kern hebben. Om het karakter van de kleinere dorpen zoveel mogelijk te behouden zal het slechts om beperkte aantallen gaan. In het algemeen is het beleid er op gericht om de woonvoorzieningen en dienstencentra te concentreren in de groeikernen. Gelet op het waardevolle en vaak heel open landschap zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van de kernen beperkt.

3.3.2.2 Verbeteren van het winkelcentrum in Wezep

Verbeteren van het winkelcentrum in Wezep Het winkelcentrum Meidoornpassage/ Meidoornplein functioneert in economisch opzicht redelijk goed, maar de ruimtelijke kwaliteit laat veel te wensen over. Doordat er in de loop der jaren steeds meer is aangebouwd, is de structuur van het winkelcentrum onduidelijk geworden. Het centrum is erg naar binnen gericht. Men mist er sfeer en gezelligheid. Nadere studie zal moeten uitwijzen hoe het winkelcentrum een meer open karakter kan krijgen. Verplaatsing van het winkelcentrum is geen optie.

3.3.2.3 Toetsing structuurvisie 2030

Het commerciële hart van Wezep ligt in het winkelcentrum Meidoornpassage en het Meidoornplein. Het winkelcentrum Meidoornpassage/ Meidoornplein functioneert in economisch opzicht redelijk goed, maar de ruimtelijke kwaliteit laat te wensen over. De omvang van het detailhandelaanbod en de koopkrachtbinding is bovengemiddeld voor een kern van deze omvang. Het is essentieel dat in het winkelcentrum de detailhandel geconcentreerd wordt. Het hebben van een grote publiekstrekker buiten dat gebied is daarom niet wenselijk. Voorliggend plan helpt het centreren van het detailhandelaanbod

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid.

Gelet op het gemeentelijk beleid wordt gesteld dat het wegbestemmen van de detailhandel met een hoge publieksaantrekkende werking wenselijk is om de bestaande centrumgebieden levendig te houden ten behoeve van de kern Wezep en haar periferie. Het voorliggende bestemmingsplan leidt ertoe dat een eventuele aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vestigen van een supermarkt, of andere grote verkeer-aantrekkende detailhandelfuncties op de locatie Stationsweg 17-19 in Wezep moet worden geweigerd, conform het genomen voorbereidingsbesluit van 13 oktober 2022.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's cultuurhistorie, archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, geur, water, het Besluit milieueffectrapportage en verkeer en parkeren. Hieronder wordt kort op de milieuaspecten ingegaan.

Cultuurhistorie: het voornemen ziet enkel toe op wijziging in de gebruiksregels. Daarnaast ziet het voornemen niet toe op een nieuw gebruik. Mogelijke cultuurhistorische waarden worden niet geschaad.

Archeologie: het voornemen ziet enkel toe op wijziging in de gebruiksregels. Daarnaast ziet het voornemen niet toe op een nieuw gebruik. Mogelijke cultuurhistorische waarden worden niet geschaad.

Bodem: er worden geen nieuwe bodemgevoelige functies mogelijk gemaakt in het voornemen.

Ecologie: Het voornemen voorziet niet in fysieke ingrepen. Door het wegbestemmen van detailhandelfuncties met een hoge publiekaantrekkende functies, kan worden gesteld dat dit geen negatieve effecten heeft op de natuurgebieden.

Externe veiligheid: het voornemen leidt niet tot een toename van het groepsrisico, danwel het nieuw op-richten van een risicovolle inrichting.

Geluid: er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies voorzien.

Luchtkwaliteit: er worden geen gevoelige functies voorzien, de huidige functie wordt ingeperkt.

Milieuzonering: er worden geen milieugevoelige functies mogelijk gemaakt, en de gebruiksmogelijkheden van de bestaande functie worden ingeperkt.

Geur: er worden planologisch gezien geen nieuwe geurgevoelige functies voorzien, danwel nieuwe functies met een verhoogde geurbelasting.

Water: het voornemen heeft geen invloed op de waterhuishouding. De watertoets is toegevoegd aan bijlage 4 van deze toelichting

Besluit milieueffectrapportage: de voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op haar omgeving. De planologische mogelijkheden worden immers ingeperkt.

4.1. Verkeer en parkeren

4.1.1 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voornoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke parkeernota 2014:

Met dit bestemmingsplan wordt uitgesloten dat in het plangebied bezoekersintensieve detailhandelfuncties zijn toegestaan. De parkeernormen worden geborgen in het bestemmingsplan.

4.1.2 Verkeer

De detailhandelfunctie met een hoge verkeersgeneratie, inclusief supermarkt vervalt. Echter blijft de detailhandel aanwezig. Gesteld wordt dat de verkeersgeneratie afneemt.

Hoofdstuk 5 Plansystematiek

5.1. Toelichting op de plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2. Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

1. Bestemmingsomschrijving
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.
2. Bouwregels
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
3. Wijzigingsbevoegdheid
In de wijzigingsbevoegdheid zijn situaties aangeduid waarvoor het plan kan worden gewijzigd.
4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Hierin wordt aangegeven dat in welke gevallen een omgevingsvergunning nodig is.
5. Nadere eisen
Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
6. Specifieke gebruiksregels
In principe moeten de gronden en de gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.
7. Afwijken van de gebruiksregels
Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

5.2.5 Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Het college kan binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en/of van de specifieke gebruiksregels.

Een bestemmingsplan bevat niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

5.2.6 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.3. Verantwoording regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader toegelicht.

Enkel bestemming 'Detailhandel - 3'

Binnen het plangebied zijn alle gronden voorzien van de bestemming 'Detailhandel - 3'. De regels zijn overgenomen uit het moederplan. Toegevoegd is de specifieke aanduiding 'Supermarkt uitgesloten' onder strikt gebruik. Daarnaast is de begripsbepaling van detailhandel geüpdated tot 'extensieve detailhandel'.

Dubbel bestemming 'Waarde – archeologie'

Binnen het plangebied zijn alle gronden voorzien van de bestemming 'Waarde – Archeologie'. De regels zijn in hun geheel overgenomen uit het moederplan.

5.4 Handhaving

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan

alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

In de gemeentelijke beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009' neemt naleving van bestemmingsplannen een belangrijke plaats in. Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. Er wordt ook grote waarde gehecht aan preventie door middel van communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden.

Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente zo vroeg mogelijk op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar ter beschikking staande handhavingsinstrumenten. Van handhaving kan alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan wordt vanuit de gemeentelijke exploitatie gefinancierd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee geborgd.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1. Vooroverleg

7.1.1 *Het Rijk*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 *Provincie Gelderland*

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden.

7.1.3 *Waterschap Vallei & Veluwe*

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is de 'geen belang procedure' van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Het waterschap geeft hiermee een positief wateradvies.

7.2 Inspraak

Tussen de eigenaar van de gronden en de gemeente is overlegd over de vervolg bestemming. In samenspraak wordt gewerkt naar een meer passende vervolgfunctie voor deze locatie.

Gelet op de geringe aanpassing van de situatie wordt een voorontwerpbestemmingsplan achterwege gelaten.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19, wijzigen gebruiksregel heeft na publicatie op dinsdag 11 juli 2023 via de gebruikelijke weg (www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 12 juli 2023 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 22 augustus 2023) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Oldebroek.

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld en voorzien van een reactie, in een nota zienswijzen zoals is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Dit houdt in dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet wordt benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

Voortvloeiend hieruit zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het vastgestelde bestemmingsplan. In artikel 1.31 van het bestemmingsplan staat de definitie van 'extensieve detailhandel': "detailhandel waarbij de aard en omvang duiden op detailhandel met een uitgestrekt karakter, waarbij de gehele verkeersgeneratie niet hoger uitvalt dan 50 auto's per etmaal;". Naar aanleiding van de zienswijze zal het begrip 'extensieve detailhandel', zoals genoemd in artikel 1.31 van de planregels, komen te vervallen.

Ook worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, zoals hierna opgesomd.

Toelichting

Het vervangen van de volgende bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan, zoals deze bijlage ook wordt genoemd in paragraaf 3.3.1.3 Toetsing Omgevingsvisie van de toelichting, namelijk de bijlage: Bijlage 3 Concept DPO 2021 Supermarkontwikkelingen Wezep. Door het vervangen van de concept versie naar de definitieve versie, is ook de tekst in paragraaf 3.3.1.3 Toetsing Omgevingsvisie van de toelichting gewijzigd.

De bijlage 3 wordt vervangen door de volgende bijlage, namelijk: Bijlage 3 Behoeft- en effectenstudie Supermarkontwikkelingen Wezep, 1 februari 2022.

Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan een motivering opgenomen dat het bestemmingsplan niet verder gaat dan nodig is om het doel te bereiken, en dat het beoogde doel ook niet met minder ingrijpende maatregelen kan worden bereikt.

Planregels

Het begrip 'extensieve detailhandel', zoals genoemd in artikel 1.31 van de planregels, komt te vervallen.

De planregel bij artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving onder a wordt als volgt aangepast: De voor 'Detailhandel - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandel.

Er is sprake van het toevoegen van de volgende planregel bij artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels als sub n, met de volgende tekst: het gebruik, zonder te voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zoals is opgenomen en is vastgelegd in de gemeentelijke Parkeernota 2014. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wijzigt, geldt de gewijzigde parkeernota.

Bijlage

- Bijlage 1 Voorberreidingsbesluit 25 oktober 2021
- Bijlage 2 Voorberreidingsbesluit 13 oktober 2022
- Bijlage 3 Defintief DPO Supermarktontwikkelingen Wezep
- Bijlage 4 Watertoets
- Bijlage 5 Nota zienswijzen