

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293 en het beeldkwaliteitsplan	
Vergadering raad d.d.: 1 oktober 2026	Agendapunt:
Portefeuillehouder: M. Kerkmans	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 392649

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293 en het beeldkwaliteitsplan.

Te nemen besluit

1. het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.TAMBG001-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.TAMBG001-ON01.dgn);
2. het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Zuiderzeestraatweg 293 van VanWestreenen (18 juni 2026) als onderdeel van de Welstandsnota 2014 gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 26 november 2024 hebben wij besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan het verzoek voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel Zuiderzeestraatweg 293 in Oldebroek. De huidige invulling van het perceel bestaat uit een woonboerderij en diverse bijgebouwen die hun agrarische functie hebben verloren. Het plan ziet toe op het slopen van de bebouwing met behoud van één bijgebouw en ter compensatie realiseren van drie nieuwe vrijstaande woningen. De planlocatie is een agrarisch perceel met bouwvlak wat volgens het Omgevingsplan hoofdzakelijk bestemd is voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Middels een Omgevingsplanwijziging wordt de sloop van de huidige bebouwing en realisatie van drie woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Het beeldkwaliteitsplan ziet toe op versterking van de reeds aanwezige landschappelijke kenmerken en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het TAM-Omgevingsplan.

Op 16 december 2024 hebben wij daarom besloten het ontwerp TAM-Omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan vanaf woensdag 24 december 2025 tot en met dinsdag 3 februari 2026 is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het ontwerp TAM-Omgevingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Tijdens deze termijn is er geen zienswijze ontvangen. Het gewijzigd vaststellen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293' ligt nu voor ter besluitvorming. De wijzigingen betreffen enkele ambtshalve aanpassingen in zowel het ontwerp TAM-Omgevingsplan alsook in het beeldkwaliteitsplan.

Beoogd effect

Het plan voorziet in de realisatie van drie woningen op een perceel dat niet langer meer een agrarische functie heeft. Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt het plan planologisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1 het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO procedure

Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, moet sinds deze datum het Omgevingsplan gewijzigd worden en kennen we de term 'bestemmingsplan' niet meer. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). In het kort betekent dit dat plannen dit jaar nog via de 'oude' systematiek verwerken en publiceren. Wel dient er aan de nieuwe regelgeving voldaan te worden. De wijziging van het Omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplan- wijziging) en is juridisch bindend. De wijzigingen van het Omgevingsplan die doormiddel van de TAM mogelijk worden gemaakt moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan voor de gemeente Oldebroek.

2 er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp TAM-Omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn op 23 december 2025 gepubliceerd in de plaatselijke Huis-aan-huis en het landelijke Gemeenteblad en hebben vanaf woensdag 24 december 2025 tot en met dinsdag 3 februari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

3 er zijn ten opzichte van de ontwerpversie enkele ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van de ontwerpversie die ter inzage heeft gelegen, zijn er enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft een correctie in de planregels, namelijk een verwijzing naar de Omgevingswet in artikel 2.8 (waar eerder nog de verwijzing naar een verouderde wet was gemaakt) en de toevoeging van het onderstreepte in artikel 4.5.1a 'als hoofdgebouw mogen alleen woningen inclusief inpandige bergingen worden gebouwd', waarmee duidelijker is gemaakt dat inpandige bergingen hier zijn toegestaan. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan op enkele punten aangepast. De bebouwing is wat de oppervlakte betreft realistischer ingetekend en dit geldt ook voor de oude bosgroeiplaats. Verder is het parkeren gecentreerd, waardoor het plan meer één geheel uitstraalt en de één-erfgedachte beter tot uitdrukking komt. In het plan is de maximale bouwhoogte van de schuurwoning en de boerderij aangepast van 8 meter naar 9 meter. Bij de hooibergwoning lag deze al op 9 meter. Hiermee kan het beoogde bouwplan mogelijk worden gemaakt.

4 de gemeenteraad is bevoegd het ontwerp TAM-Omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen

Artikel 2.4 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één Omgevingsplan vaststelt. Dit betekent dat de gemeenteraad ook bevoegd gezag is voor het wijzigen van het Omgevingsplan.

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 deze TAM-Omgevingsplanwijziging zijn volgens de Legesverordening 2025 leges verschuldigd. Dit is bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Communicatie

Na de ter inzage termijn van het ontwerp TAM-Omgevingsplan zijn alle belanghebbende en de eigenaar van de locatie geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerp

TAM-Omgevingsplan. Het vastgestelde TAM-Omgevingsplan zal worden aangeboden aan provincie en waterschap Vallei en Veluwe. Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het Omgevingsplan gepubliceerd in het landelijke Gemeentebblad en de plaatselijke Huis-aan-huis, zoals gesteld in de Wet elektronische publicaties (Wep). Ook wordt het Omgevingsplan gepubliceerd via de landelijke voorziening Regels op de kaart. Tegen het vastgestelde Omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

De planning van het vervolgproces van het TAM-Omgevingsplan ziet er als volgt uit:

- a. gewijzigd vaststellen TAM-Omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan door gemeenteraad : 1 oktober 2026.
- b. publicatie vastgestelde TAM-Omgevingsplan : 13 oktober 2026.
- c. ter inzage ligging vastgestelde TAM-Omgevingsplan : 14 oktober 2026 tot en met 24 november 2026 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding TAM-Omgevingsplan: 25 november 2026 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen/voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het vaststellen van dit ontwerp TAM-Omgevingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van de gewenste ontwikkeling en het eventueel verlenen van dan ingediende aanvragen om omgevingsvergunning.

Bijlage(n)

BW20260825 - Raadsbesluit vaststellen ontwerp TAM-Omgevingsplan
 BW20260825 - Motivering ontwerp TAM-Omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293
 BW20260825 - Regels ontwerp TAM-Omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293
 BW20260825 - Verbeelding ontwerp TAM-Omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293
 BW20260825 - Bijlagen bij Regels en Toelichting
 BW20260825 - Kopie informerende nota van college aan raad betreft ontwerpOP van 16 december 2026
 BW20260825 - Kopie verbeelding BP Buitengebied 2007 van locatie Zuiderzeestraatweg 293
 BW20260825 - Luchtfoto van locatie Zuiderzeestraatweg 293

Oldebroek, 25 augustus 2026

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing