

Informerende nota aan de gemeenteraad

Onderwerp: het in procedure brengen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Zuiderzeestraatweg 293 en het beeldkwaliteitsplan	
Vergadering d.d.:	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 392649

Onderwerp

Het in procedure brengen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Zuiderzeestraatweg 293 en het beeldkwaliteitsplan.

Aanleiding en achtergrond

Op 26 november 2024 hebben wij besloten principe medewerking te verlenen aan het plan voor de Zuiderzeestraatweg 293 in Oldebroek. Dit 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. Het nu opgestelde ontwerp TAM-Omgevingsplan voorziet in het wijzigen van de functie 'Agrarisch - 5' naar de functie 'Wonen'. De huidige invulling van het perceel bestaat uit een woonboerderij en diverse bijgebouwen die hun agrarische functie hebben verloren. In de nieuwe situatie waarbij drie nieuwe woningen worden gerealiseerd, zal één van de woningen herkenbaar zijn als hoofdwooning. De twee andere woningen zullen bescheidener en ondergeschikt in uitstraling zijn, waarbij deze de uitstraling krijgen van een schuurwooning en een hooibergwooning. Het plan is ontworpen op basis van het Programma Vitaal Platteland Oldebroek (PVPO). Uitgangspunt van het PVPO is dat de ruimtelijke ontwikkeling in verhouding moet staan tot de toegevoegde ruimtelijke kwaliteit.

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.

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 raadsinformatie systeem (iBabs online).

Boodschappen

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 het plan voldoet aan gemeentelijk beleid

Het voorliggende plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij de aanwezige landschapskenmerken, zoals de verkavelingsstructuur, en de aanwezige soorten blijven behouden en waar mogelijk worden versterkt. Hierdoor is het in lijn met de Omgevingsvisie Oldebroek. De drie nieuwe woningen waar het plan in voorziet, zullen aangeboden worden in de vrije sector. Hoewel dit niet primair aansluit bij de kwalitatieve woningbouwbehoefte zoals genoemd in het Woonprogramma gemeente Oldebroek (vastgesteld in 2022), voorziet het wel (hetzij in beperkte mate) in de kwantitatieve woningbouwbehoefte. Doorstroming zal zorgen dat elders woningen in de lagere prijs categorie vrijkomen. Het plan voldoet tevens aan de voorwaarden van het Programma Vitaal Platteland Oldebroek (PVPO). Het basisprincipe van het PVPO is dat er meer ontwikkelingsruimte ontstaat naarmate er meer wordt gedaan aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Bij voorliggend plan is beoordeeld dat het bouwplan in verhouding staat tot de ruimtelijke kwaliteit die toegevoegd wordt.

3 het ontwerp TAM-omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is uitvoerbaar

Het aangeleverde ontwerp TAM-Omgevingsplan is een juridische vertaling van wat wij eerder op 26 november 2024 hebben besloten ten aanzien van het verzoek en de daaraan gestelde voorwaarden. Uit het ontwerp TAM-Omgevingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor de locatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden in het plangebied. Voorwaarde is wel dat de locatie wordt uitgevoerd conform het beeldkwaliteitsplan. Ruimtelijk gezien voorziet het ontwerp TAM-Omgevingsplan daarom in een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL), zoals artikel 4.2 Omgevingswet vereist.

Voor de uitvoerbaarheid van een Omgevingsplanwijziging dient, op grond van de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsregeling, te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Hiertoe geldt een onderzoeksverplichting ten aanzien van de ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het ontwerp TAM-Omgevingsplan wordt aan deze verplichting voldaan en is op basis van diverse onderzoeken de planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

4 uit het vooroverleg zijn voorsnog geen bezwaren op het plan kenbaar gemaakt

In het kader van vooroverleg is het plan op 7 oktober 2025 toegezonden naar de provincie Gelderland. Zij heeft aangegeven geen verdere opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan. Het plan is tevens op 7 oktober 2025 naar het waterschap Vallei en Veluwe toegezonden. Op basis daarvan heeft ook het waterschap aangegeven dat de eerder meegegeven advies goed verwerkt is in de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Door de initiatiefnemer van het plan zijn enkele omwonenden geïnformeerd over dit plan. Het plan is goed ontvangen bij omwonenden en naar aanleiding hiervan is het plan niet gewijzigd. Een samenvatting van het informeren van deze omwonenden is opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

5 verandering van erven moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit

De gemeente wil dat verandering van erven in het buitengebied bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom wordt een beeldkwaliteitsplan verplicht gesteld bij een wijziging van de functie in het buitengebied. De locatie is gelegen in het buitengebied. Er is een beeldkwaliteitsplan (met datum 17 november 2025) opgesteld voor deze wijziging van de functie. Hierin is ook een beplantingsplan opgenomen. In de planregels van het ontwerp TAM-Omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat binnen 24 maanden na verlening van de Omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning uitvoering gegeven dient te zijn aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, zoals verwoord in het als Bijlage 1 bij de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan. Daarbij wordt het beeldkwaliteitsplan volgens artikel 4.19 Omgevingswet ook onderdeel van de welstandsnota van de gemeente. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering geborgd in de regels van het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Zoals afgesproken in het addendum op het bestuursakkoord 2022-2026 is de welstandsarchitect betrokken geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. Het concept beeldkwaliteitsplan is toegezonden en door de

welstandsarchitect van opmerkingen voorzien. Door afstemming met de welstandsarchitect is het belang van ruimtelijke kwaliteit op een goede manier tot uitdrukking gekomen in het plan. Door dit ook op te nemen in het beeldkwaliteitsplan, wat een bijlage bij de regels betreft, is de positie van welstand goed geborgd in het voorliggende TAM-omgevingsplan. Het advies van de welstandsarchitect zal worden meegestuurd met het raadsvoorstel ter besluitvorming.

6 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 paragraaf 4.1 van de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan aangemerkt als aanmeldnotitie. Hierin wordt beargumenteerd en geconcludeerd dat het voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan 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 afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken van de locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen significant negatief effect optreedt.

Vervolgprocedure

Ingevolge de Omgevingswet dient een ontwerp TAM-Omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd na publicatie. Het plan zal gepubliceerd worden in het landelijke Gemeentebblad en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Het plan zal digitaal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Eenieder kan een zienswijze indienen. Het plan wordt ook ter beoordeling aangeboden aan de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe. De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over dit ontwerp TAM-Omgevingsplan en het planologische proces.

Bijlage(n)

1. BW20251216 - Regels ontwerp TAM-Omgevingsplan
2. BW20251216 - Verbeelding ontwerp TAM-Omgevingsplan
3. BW20251216 - Motivering ontwerp TAM-Omgevingsplan
4. BW20251216 - Bijlage 1 bij Regels Beeldkwaliteitsplan
5. BW20251216 - Bijlage 2 bij Regels Parkeernota Oldebroek
6. BW20251216 - Bijlage 1 bij Motivering Beeldkwaliteitsplan
7. BW20251216 - Bijlage 2 bij Motivering Verkennend bodem- en asbestonderzoek
8. BW20251216 - Bijlage 3 bij Motivering Wateradvies
9. BW20251216 - Bijlage 4 bij Motivering Quickscan natuurwaardenonderzoek
10. BW20251216 - Bijlage 5 bij Motivering Nader onderzoek steenuil, vleermuis en steenmarter
11. BW20251216 - Bijlage 6 bij Motivering Stikstofrapportage
12. BW20251216 - Bijlage 7 bij Motivering Aeries-berekening Gebruiksfas
13. BW20251216 - Bijlage 8 bij Motivering Aeries-berekening Realisatiefase
14. BW20251216 - Concept raadsbesluit vaststellen ontwerp TAM-Omgevingsplan

Oldebroek, 16 december 2025

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.