

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Heidehoeksweg en Engelandsweg.	
Vergadering raad d.d.: 7 november 2024	Agendapunt: 09-01
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 68382

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Heidehoeksweg en Engelandsweg.

Te nemen besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Heidehoeksweg en Engelandsweg vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, Heidehoeksweg en Engelandsweg vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0269.BG194-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 0_ NL.IMRO.0269.BG194-ON01.dxf);
3. Voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding

Het plan omvat een drietal adressen. De deellocaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Oldebroek. Allemaal zijn ze gelegen ten zuidwesten van de kern Wezep.

1. Engelandsweg 12 Wezep; op deze locatie is naast de woning een bed & breakfast (hierna: B&B) gevestigd. In januari 2019 is er een principebesluit genomen om de B&B uit te breiden met twee appartementen, elk van maximaal 40 m², en een gebouw van 15 m² ten dienste van deze appartementen.
2. Heidehoeksweg 1 Wezep; hier is de rijvereniging 'De Heuvelruiters' gevestigd. Zij willen graag een uitbreiding van de hal zodat er internationale wedstrijden gereden kunnen worden, en ze voldoen aan de eisen die de KNHS aan wedstrijden stelt. De hal wordt over de gehele breedte maximaal 12 meter in noordelijke richting uitgebreid. Voor dit perceel geldt een landschappelijke inpassing die via een voorwaardelijke verplichting is geborgd.
3. Heidehoeksweg 7E, 7L en 7R96; De adressen maakten onderdeel uit van camping De Heidehoek. Aan deze adressen zijn 3 recreatieverblijven gelegen die bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan abusievelijk zijn wegbestemd. Voor vaststelling van het geldende bestemmingsplan maakten de recreatieverblijven onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek-Zuid, waarin de gronden voor verblijfsrecreatie bestemd waren. Omdat de recreatiewoningen abusievelijk zijn wegbestemd bij vaststelling, wordt deze fout met voorliggende partiële herziening hersteld. De wijzigingen op deze locatie betreffen enkel planologische wijzigingen. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. De nummers 7E en 7R96 krijgen dezelfde bestemming als in het voorheen geldende bestemmingsplan. De bestemming 'Recreatie -5' blijft voor deze adressen gelden. De aanduiding 'verblijfsrecreatie uitgesloten' komt te vervallen.
4. De wijzigingen voor nummer 7L betreft een bestemmingswijziging naar 'Recreatie - 7'. Op deze manier wordt dit recreatieverblijf een solitaire recreatiewoning, wat aansluit bij het bouwtype van dit verblijf. Het verblijf is daarmee, naast de recreatieve doeleinden, op verzoek geschikt voor permanente bewoning. Dit betreft geen gebruiksrecht in het kader van deze ruimtelijke procedure, maar een recht dat op grond van de structuurvisie 'Permanente Bewoning Recreatiewoningen' verleend kan worden. Op dit moment (met dit bestemmingsplan) wordt dit dus niet mogelijk

gemaakt. De initiatiefnemer zal hier een separate procedure voor moeten opstarten. Het verzoek zal vervolgens op basis van o.a. de noodzakelijke onderzoeken beoordeeld gaan worden. Het plan heeft vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het planologisch borgen van het abusievelijk wegbestemmen van een drietal recreatiewoningen. Tevens het realiseren van twee bed & breakfast appartementen en een beperkte uitbreiding mogelijk maken van een paardenrijvereniging ten zuidwesten van de kern Wezep.

Argumenten

1.1 *Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Wel is er een reactie voor een ambtshalve wijziging binnengekomen.*

Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 december 2023 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant, en heeft van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Wel is er door het waterschap een reactie ingediend om een ambtshalve wijziging toe te passen bij de vaststelling van het plan.

Voor de inhoudelijke behandeling verwijzen we naar de Nota beantwoording van de zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Heidehoeksweg en Engelandsweg'.

1.2 *Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.*

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied niet onevenredig aantast. De wijziging van de bestemmingen voor de gewenste ontwikkeling is goed inpasbaar en heeft geen negatieve gevolgen voor het stedenbouwkundige karakter van de omgeving, zoals ook blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Ruimtelijk gezien is de gevraagde ontwikkeling passend en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening.

2.1 *Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 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.

3.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

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. In het geval van het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van een grondexploitatie en is er sprake van een project zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn.

Met de initiatiefnemers is daarom een planschade overeenkomst gesloten op 28 december 2023 en in februari 2024, waardoor de kosten anderszins zijn verzekerd. Deze overeenkomst regelt dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan voor rekening komt van de eigenaar van de locatie in dit bestemmingsplan. De gemeente zelf is voor de locatie van de Heidehoeksweg 7E financieel betrokken bij het project. Deze kosten worden vanuit de kostenplaats 'lokaal RO, 4810101'gedekt.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De ontwikkeling is deels een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemers voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Deze ontwikkeling is financieel haalbaar en heeft voor de gemeente Oldebroek geen negatieve financiële gevolgen. Voor de behandeling van deze bestemmingsplanwijziging zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd. Deze worden bij de initiatiefnemers in rekening gebracht.

De eventuele planschade komt voor rekening van de opdrachtnemer. De afspraken hierover zijn ook opgenomen in de planschadeovereenkomst. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt. Voor de ontwikkeling Heidehoeksweg 7E, 7L en 7R96 is de gemeente verantwoordelijk. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan zijn deze recreatieverblijven abusievelijk wegbestemd. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan zal dit gecorrigeerd worden. De kosten voor dit gedeelte van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en worden gedekt vanuit kostenplaats 'lokaal RO, 4810101'.

Communicatie

Na de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn alle belanghebbenden en de eigenaar van de locatie geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal het worden aangeboden aan provincie en waterschap Vallei en Veluwe. Nadat u het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het landelijke Gemeentebblad en de plaatselijke Huis-aan-huis, zoals gesteld in de Wet elektronische publicaties (Wep). Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.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 de vervolgstappen ziet er als volgt uit:

- a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: donderdag 7 november 2024
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 19 november 2024
- c. terinzageliggig vastgestelde bestemmingsplan: 20 november 2024 tot en met 31 december 2024 (beroepstermijn)
- d. inwerkingtreding: 1 januari 2025 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering.

Bijlage(n)

1. GR20241107 - Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Heidehoeksweg en Engelandsweg'
2. GR20241107 - Toelichting en regels bestemmingsplan 'Buitengebied, Heidehoeksweg en Engelandsweg'
3. GR20241107 - Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Heidehoeksweg en Engelandsweg'
4. GR20241107 - Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan
5. GR20241107 - Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna
6. GR20241107 - Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie
7. GR20241107 - Bijlage 4 Digitale watertoets.

Oldebroek, 24 september 2024.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.