

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bovenheigraaf 69.	
Raadsvergadering d.d.: 17 december 2020	Agendapunt: 07
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1043872

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bovenheigraaf 69.

Te nemen besluit

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk en (gedeeltelijk) ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van het plan;
3. het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Bovenheigraaf 69 in 't Loo Oldebroek van Huls Architecten uit Staphorst als onderdeel van de Welstandsnota 2014 gewijzigd vast te stellen;
4. het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bovenheigraaf 69 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0269.BG174-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 0_NL.IMRO.0269.BG174-ON01.dgn); en
5. voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Aanleiding

Op 5 december 2017 hebben wij besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek om de bedrijfsbestemming van het transportbedrijf en een klein gedeelte van een grasland te wijzigen naar een woonbestemming voor het perceel Bovenheigraaf 69 in 't Loo Oldebroek.

Op het perceel Bovenheigraaf 69 in 't Loo Oldebroek was een groot transportbedrijf gevestigd met bijbehorende bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Vanwege de omvang en de ligging tussen woningen is de bedrijfsvoering niet meer passend en heeft het geen toekomst op dit perceel. Door dit plan verdwijnt er circa 6.258 m² bedrijfsbestemming uit het buitengebied en in de nabijheid van de dorpskern 't Loo, wat het woon- en leefklimaat voor de omwonenden ten goede komt. Het plan voorziet erin dat er een transportbedrijf wordt weggesaneerd en voorziet in de realisatie van negen woningen op het perceel, bestaande uit drie vrijstaande woningen, één twee-onder-een-kapwoning en vier rijenwoningen. Door deze wijziging van de bestemmingen van het perceel en het opnieuw inrichten van het gehele perceel wordt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering behaald voor deze inbreidingslocatie en de omgeving, en wordt er invulling geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om dit plan mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden gewijzigd.

Op 16 juni 2020 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bovenheigraaf 69 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vanaf woensdag 24 juni 2020 tot en met dinsdag 4 augustus 2020 zijn er twee zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het plan omvat de sloop van alle aanwezige bedrijfsopstallen op het perceel en het verwijderen van alle erfverharding en asbest. Het plan voorziet in maximaal negen woningen. Met dit plan en het wegbestemmen van een bedrijfsbestemming wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te verbeteren.

Argumenten

1. en 2. door het plan aan te passen wordt deels tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 juni 2020 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en de Staatscourant, en heeft vanaf woensdag 24 juni 2020 tot en met dinsdag 4 augustus 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt voorgesteld om beide zienswijzen ontvankelijk te verklaren. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom zijn deze zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijzen". De initiatiefnemer van het plan is ook op de hoogte gebracht dat er zienswijzen zijn ontvangen, en is daarom ook in de gelegenheid gebracht om een reactie te geven op de ontvangen zienswijzen. De ontvangen reactie van de initiatiefnemer van het plan is verwerkt in deze zienswijzennota van de gemeente. Door de initiatiefnemer is ook contact geweest met beide indieners van de zienswijzen, dit is tevens verwerkt in de zienswijzennota.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende situatietekening op stedenbouwkundige invulling van het plangebied aangevuld en aangepast. Door deze aanpassingen in het plan wordt er een leefomgeving gewaarborgd voor de buurtbewoners met een goede ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Dit betekent dat het plan moet worden aangepast en dat daarom het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd moeten worden.

Gelet op het bovenstaande moeten het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad. De overige punten uit de zienswijzen worden niet overgenomen en worden daarom ongegrond verklaard.

3 en 4. het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorzien in een goede ruimtelijke ordening

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied niet onevenredig aantast. De wijziging van de bestemming voor de gewenste nieuwbouw van de woningen en de stedenbouwkundige aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn goed inpasbaar en hebben geen negatieve gevolgen voor het bebouwingsbeeld van de Bovenheigraaf, Sportlaan en Stuivezand, zoals ook blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. De gewenste ontwikkeling, mede na aanpassing van de stedenbouwkundige opzet, past in de ruimtelijke structuur van de omgeving, temeer omdat het gebied door de jaren heen stapsgewijs is opgevuld en is uitgebreid. Daarom kan de kwalificatie als inbreidingslocatie aan dit gebied worden gegeven.

Voor de bouw van deze woningen in het plangebied is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de toets blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van significante effecten op de beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wet natuurbescherming vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van wat wij eerder op 5 december 2017 en op 16 juni 2020 hebben besloten ten aanzien van het verzoek en de daaraan gestelde voorwaarden. Ruimtelijk gezien is de gevraagde ontwikkeling passend en voorziet het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in een goede ruimtelijke ordening.

5. er is op 8 juni 2020 een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten

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 initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten op 8 juni 2020, waardoor de kosten anderszins zijn verzekerd. Daarnaast is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer. De gemeente zelf is niet financieel betrokken bij het project. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst is gepubliceerd op 23 juni 2020 en heeft gedurende zes weken met ingang van 24 juni 2020 ter inzage gelegen.

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 dit bestemmingsplan zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd en deze zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Ook is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten op 8 juni 2020, waarin afspraken zijn gemaakt over het verhalen van de gemeentelijke kosten. Daarnaast is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Communicatie

Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis. Ook is het plan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl. Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep in stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

De planning van het vervolgproces van het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: 17 december 2020.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 29 december 2020.
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 30 december 2020 t/m 9 februari 2021 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 10 februari 2021 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van de gewenste ontwikkeling en het eventueel verlenen van dan ingediende aanvragen om omgevingsvergunning die voorzien in de realisatie van de woningen.

Bijlage(n)

1. BW20201110 - Nota van beantwoording zienswijzen
2. BW20201110 - Toelichting, Planregels en Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (via een link)
3. BW20201110 - Gewijzigd Beeldkwaliteitsplan (3 november 2020)
4. Zienswijze 1
5. Zienswijze 2.

Oldebroek, 10 november 2020.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,
 , secretaris a.i. A. Doornbos,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.