

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bongersweg 2.	
Raadsvergadering d.d.: 12 december 2019	Agendapunt: 07-05
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1024369

Onderwerp

Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bongersweg 2.

Te nemen besluit

1. het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Bongersweg 2 en 2A in 't Loo Oldebroek van 13 december 2018 van de Stichting Landschapsbeheer Gelderland als onderdeel van de Welstandsnota 2014 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Buitengebied, Bongersweg 2 ongewijzigd vast te stellen, zoals vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0269.BG172-ON01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond zoals vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0269.BG172-ON01.dxf; en
3. 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 29 augustus 2017 en op 22 mei 2018 hebben wij besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming voor het perceel Bongersweg 2 en 2A in 't Loo Oldebroek. Initiatiefnemer van het plan is eigenaar van het langgerekte bedrijfsp perceel aan de Bongersweg 2 in 't Loo Oldebroek, welke een oppervlakte kent van circa 4.800 m². Ter plaatse exploiteert hij een aannemersbedrijf dat zich voornamelijk richt op wegenbouw. De bedrijfsbebouwing heeft een omvang van circa 400 m². De bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf zullen op het perceel Bongersweg 2 worden beëindigd. Het plan is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen, alle erfverharding te verwijderen en op een deel van het bedrijfsp perceel twee nieuwe (extra) vrijstaande woningen te realiseren. Om dit plan mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden gewijzigd.

Op 16 juli 2019 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bongersweg 2 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van 24 juli 2019 tot en met 3 september 2019 zijn er geen zienswijzen ontvangen tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het plan omvat de sloop van alle aanwezige opstallen van het aannemersbedrijf op het perceel en het verwijderen van alle erfverharding. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal twee vrijstaande woningen. Met dit plan en het wegbestemmen van een bedrijfsbouwperceel wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit ter plekke te verbeteren.

Argumenten

1.a er zijn geen zienswijzen ingediend op het beeldkwaliteitsplan

De gemeente wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. Dit advies wordt neergelegd in een erfrapport of landschappelijk inpassingsplan. Om het belang daarvan te onderstrepen en de beoogde ruimtelijke kwaliteit te borgen, is het landschappelijk inpassingsplan van Stichting Landschaps-

beheer Gelderland aangemerkt als beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 24 juli 2019 tot en met 3 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn hierop geen zienswijzen ontvangen. Het plan kan nu worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Het plangebied Bongersweg 2 valt daarmee binnen het welstandsniveau 1. Dit betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen moet worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

1.b er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 juli 2019 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant en heeft vanaf 24 juli 2019 tot en met 3 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Evenmin was er aanleiding tot ambtshalve wijzigingen. Daarom kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan is een juridische vertaling van wat ons college op 29 augustus 2017 en op 22 mei 2018 heeft besloten ten aanzien van het verzoek en daaraan gestelde voorwaarden. Ruimtelijk gezien is de gevraagde ontwikkeling passend en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening.

Als gevolg van de bouw van de twee vrijstaande woningen in het plangebied is er een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde berekeningen neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe voor het bouwen woningen. Er is dus geen sprake van significante effecten op de beschermde Natura 2000 gebieden; het aanvragen van een Wet natuurbescherming vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

1.c kosten zijn anderszins verzekerd en daarom is het maken van een exploitatieplan niet nodig

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening wijst de bouw van een of meer woningen als zodanig aan. In het tweede lid van artikel 6.12 van de Wro is aangegeven dat kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer van dit plan is op 5 juli 2019 een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de financiële afspraken over de realisatie van het project zijn vastgelegd. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en kan worden afgezien van het maken van een exploitatieplan.

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 bestemmingsplanwijziging zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd en deze zijn door de initiatiefnemer betaald. Ook is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten op 5 juli 2019, 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 plaatselijke Huis aan Huis en de Staatscourant, zoals gesteld in de artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Na publicatie kunnen belanghebbende 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: 12 december 2019.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 24 december 2019.
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 27 december 2019 t/m 6 februari 2020 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 7 februari 2020 (onder voorbehoud c.q. afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van de gewenste ontwikkeling. In de tussentijd gaat de initiatiefnemer met deze ontwikkeling in de verkoop en worden de voor de uitvoering noodzakelijke vergunningen aangevraagd. De vergunningen kunnen pas worden verleend als het bestemmingsplan in werking is getreden.

Bijlage(n)

1. BW20191029 - Ontwerpbestemmingsplan toelichting en regels
2. BW20191029 - Ontwerpbestemmingsplan verbeelding
3. BW20191029 - Beeldkwaliteitsplan landschappelijke inpassing Bongersweg 2
(Bijlage 1 en 2 via een link)

Oldebroek, 29 oktober 2019.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.