

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Geldersesluis 7.	
Vergadering d.d.: 18 april 2024	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 69419

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Geldersesluis 7.

Te nemen besluit

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen van het plan;
2. het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Geldersesluis 7 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.BG205-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.BG205-ON01.dgn); 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 en achtergrond

Op 20 december 2022 hebben wij besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan het verzoek voor het realiseren van een bedrijfswoning aan de Geldersesluis 7 in Noordeinde. Op deze locatie is sinds jaar en dag een familiebedrijf zijnde een rietsnijderij gevestigd. Op het perceel staat enkel een bedrijfsgebouw. Tot nu toe is er geen bedrijfswoning geweest. Door de realisatie van een bedrijfswoning kan zicht gehouden worden op de verwerking en de buitenopslag van het riet. Op deze manier is de ondernemer te allen tijde dichtbij de werkvloer en kan bij slechte weersomstandigheden direct worden ingegrepen zodat het riet niet te nat wordt. Het plan voorziet erin dat de bestemming 'Agrarisch – 2' wordt gewijzigd in een agrarische bestemming met de functieaanduiding voor een rietsnijderij, waarbij het mogelijk is om een bedrijfswoning te realiseren.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een erfinrichtingsplan opgesteld teneinde te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Het erfinrichtingsplan ziet toe op versterking van de reeds aanwezige landschappelijke kenmerken en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Op 19 december 2023 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Geldersesluis 7 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Geldersesluis 7 ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het plan voorziet in het realiseren van een bedrijfswoning bij de rietsnijderij aan de Geldersesluis 7 in Noordeinde. Met voorliggend bestemmingsplan kan voorzien worden in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van dit plan.

Argumenten

1. er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, maar een ambtshalve aanpassing is wel nodig

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 december 2023 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en in het landelijke Gemeentebblad, en heeft vanaf woensdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Er is wel een nagekomen advies van het waterschap ontvangen met het verzoek om het plan op kleine onderdelen aan te passen. Dit betreft specifiek pagina 29 van de toelichting en betreft een paar aanvullingen en verbeteringen teneinde het voorkomen c.q. minimaliseren van wateroverlast. Daarnaast wordt ambtshalve voorgesteld om artikel 7 uit de Regels (parkeren, laden en lossen) te vervangen door de nieuwe regels, die reeds ook zijn opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Oldebroek.

In verband met deze ambtshalve voorstellen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

2. voor het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 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. Dit is vastgelegd en bepaald in artikel 4.6, eerste lid, sub g en artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet.

3. er is op 17 januari 2024 met de eigenaar 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. Van een dergelijk project is in dit geval sprake, omdat het voldoet aan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure- en planschadeovereenkomst gesloten op 17 januari 2024, conform ons genomen besluit van 20 december 2022, waarin de financiële afspraken over de realisatie van het plan zijn vastgelegd. Deze overeenkomst regelt onder andere dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan voor rekening komt van de eigenaar van de locatie in dit bestemmingsplan. De gemeente zelf is niet financieel betrokken bij het project. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt.

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 middels een legesaanslag in rekening gebracht.

Communicatie

Na de ter inzage termijn is de initiatiefnemer en eigenaar van de locatie geïnformeerd over de stand van zaken en verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal deze worden aangeboden aan provincie en waterschap. 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 <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> 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 het vervolgproces van het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

1. gewijzigd vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad: 18 april 2024.
2. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 30 april 2024.
3. ter inzage ligging vastgestelde bestemmingsplan: 1 mei 2024 t/m 11 juni 2024 (beroepstermijn).
4. inwerkingtreding bestemmingsplan: 12 juni 2024 (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.

Bijlage(n)

1. BW20240305 – Regels
 2. BW20240305 – Toelichting
 3. BW20240305 – Verbeelding
 4. BW20240305 – Bijlage 1 bij Regels Erfinrichtingsplan
 5. BW20240305 – Bijlage 1 bij Toelichting Verkennend bodemonderzoek
 6. BW20240305 – Bijlage 2aI bij Toelichting AERIUS-berekening Realisatiefase
 7. BW20240305 – Bijlage 2aII bij Toelichting AERIUS-berekening Gebruiksfase
 8. BW20240305 – Bijlage 2aIII bij Toelichting AERIUS-berekening Gebruiksfase worse case
 9. BW20240305 – Bijlage 2aIV bij Toelichting AERIUS-berekening Gebruiksfase worst case
 10. BW20240305 – Bijlage 2b bij Toelichting Rapportage beoordeling stikstofeffecten
 11. BW20240305 – Bijlage 3 bij Toelichting Situatietekening waterwet
 12. BW20240305 – Kopie van informerende raadsnota ontwerpbestemmingsplan
- (Bijlagen 1 tot en met 11 via een link)

Oldebroek, 5 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.