

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11.	
Vergadering raad d.d.: 14 maart 2024	Agendapunt: 07-02
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 15693 (GV 1041156)

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11.

Te nemen besluit

1. in te stemmen met de voorgestelde aanpassing van het plan,
2. het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.WZ134-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 o_NL.IMRO.0269.WZ134-ON01.dxf),
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, en
4. te verklaren dat op het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11 de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aanleiding

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2021 zijn er meerdere schoollocaties in Wezep vrijgekomen, waaronder de locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool'. Deze locaties zijn nu beschikbaar voor herontwikkeling. In januari 2021 is daarom het participatietraject met de buurt en andere belanghebbenden gestart voor de locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool'. Voor deze locaties geldt dat een volgende stap in het herontwikkelingstraject gezet wordt. Voor de locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool' is de stedenbouwkundige opzet en het daarbij behorende woonprogramma door uw gemeenteraad vastgesteld op 30 september 2021.

De huidige bestemmingen op de betreffende locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool' laat de realisatie van appartementen niet toe. Om deze herontwikkeling van beide locaties mogelijk te maken, is een planologische procedure noodzakelijk. Het plan is alleen mogelijk door middel van een bestemmingsplanherziening. Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11 voorziet hierin. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling voor de locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool' te kunnen realiseren en betreft dit een uitwerking van het raadsbesluit van 30 september 2021.

Op 19 september 2023 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf woensdag 18 oktober 2023 tot en met dinsdag 28 november 2023 is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan uw gemeenteraad. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11 ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11 maakt het mogelijk dat op de betreffende locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool' appartementen worden gerealiseerd door de bestemmingen op de gronden te wijzigen middels een planologische procedure. Dit bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het eerder genomen raadsbesluit van 30 september 2021.

Argumenten

1. en 2. er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, maar een ambtshalve aanpassing is wel nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 17 oktober 2023 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en in het landelijke Gemeentebblad en heeft vanaf woensdag 18 oktober 2023 tot en met dinsdag 28 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

In verband met een ambtshalve voorstel tot aanpassing door een nieuw artikel toe te voegen aan de planregels van het ontwerpbestemmingsplan, moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. Dit artikel borgt de voorzieningen die nodig zijn voor het opvangen van hemelwater op eigen terrein voor beide locaties van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande moet daarom het ontwerpbestemmingsplan 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. de financiële uitvoerbaarheid is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Bij het voorliggende bestemmingsplan is geen exploitatieplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt wel bouwplannen (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk, maar deze vinden plaats op gemeentegrond. Dergelijke ontwikkelingen op gemeentegrond zijn anderszins financieel verzekerd, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

4. de Crisis- en herstelwet is van toepassing

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen. Hierdoor valt het bestemmingsplan onder categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De wet schrijft voor om expliciet in het besluit op het bestemmingsplan te bepalen dat deze wet van toepassing is, omdat het gevolgen heeft voor de wijze waarop een beroepschrift moet worden ingediend. Dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit en dat na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Tenslotte moet in een beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Ook

in de publicatie wordt hiervan melding gemaakt. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet zorgt voor een snellere behandeling bij de Raad van State indien er sprake is van een aangetekend beroep.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van appartementen door de bestemmingen op de gronden te wijzigen, en wordt voor rekening en risico door een ontwikkelaar en/of woningbouwcoöperatie ontwikkeld en uitgevoerd. Het bestemmingplan is uitvoerbaar, zoals blijkt uit de opgestelde onderbouwing en onderzoeken, en is conform het raadsbesluit van 30 september 2021. De kosten voor dit bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken en rapportage om de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van woningbouw, vallen binnen het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet (IMVA) in het MPG 2023. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee passen deze stappen voor de herontwikkeling van deze locaties binnen het vastgestelde beleid. Voor de locatie Oranjeschool wordt bij het MPG 2024 een grondexploitatie geopend vanwege de benodigde aanpassingen in de openbare ruimte. Voor de locatie Meidoornschool worden geen aanpassingen in de openbare ruimte uitgevoerd. Bij het MPG 2024 wordt het voorbereidingskrediet geactualiseerd.

Communicatie

Tijdens de ter inzage termijn zijn alle omwonenden en andere betrokkenen rondom beide locaties 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 deze worden aangeboden aan provincie en waterschap. Nadat u het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het landelijke Gemeentebld en in de plaatselijke Huis-aan-huis, zoals gesteld in de Wet elektronische publicaties (Wep). Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op omgevingswet.overheid.nl en de gemeentelijke website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor het indienen van beroep start op de dag na publicatie en loopt zes weken. Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden vermeld, dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend en dat na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. In de bekendmaking moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Vervolg

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

- a. gewijzigd vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad: 14 maart 2024.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 26 maart 2024.
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 27 maart 2024 t/m 7 mei 2024 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 8 mei 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 en het eventueel verlenen van dan ingediende aanvraag om omgevingsvergunning die voorziet in de realisatie van de nieuwe woningen in het totale plangebied.

Bijlage(n)

1. BW20240130 - Toelichting ontwerpbestemmingsplan

2. BW20240130 - Planregels ontwerpbestemmingsplan
3. BW20240130 - Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
4. BW20240130 - Bijlagen 1 tot en met 11 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan
5. BW20240130 - Bijlagen 1 tot en met 2 behorende bij planregels ontwerpbestemmingsplan
6. BW20240130 - Kopie raadsbesluit van 30 september 2021
7. BW20240130 - Kopie definitief besluit Wnb-ontheffing van 1 augustus 2023
8. BW20240130 - Luchtfoto locatie Berberisstraat 11 Wezep
9. BW20240130 - Luchtfoto locatie Meidoornstraat 20 Wezep
10. BW20240130 - Kopie informeren nota van college aan raad van 19 september 2023
11. Bijlage 11 – Aanpassing planregels
(Bijlagen 1 tot en met 5 via een link)

Oldebroek, 30 januari 2024.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.