Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 407 en ongewijzigd vaststellen beeldkwaliteitsplan.	
Vergadering raad d.d.: 18 april 2024	Agendapunt: 07-01
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 27091 (GV 1071723)

Onderwerp
Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 407 en ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan.

Te nemen besluit
1. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van het plan,
2. het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Zuiderzeestraatweg 407 in Wezep, van Buro Ruiter uit Putten (25 mei 2022), als onderdeel van de Welstandsnota 2014 ongewijzigd vast te stellen,
3. het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 407 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.BG187-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.BG187-ON01.dxf),
4. 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 30 juni 2020 hebben wij besloten om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van drie woningen op het perceel Zuiderzeestraatweg 407 in Wezep. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat er een twee-onder-één-kap woning kan worden gebouwd. Volgens het bestaande bestemmingsplan 2007 is het splitsen van de huidige gesplitste woonboerderij in twee vrijstaande woningen mogelijk, waarbij de bestaande woonboerderij behouden blijft.

Het besluit van 30 juni 2020 voldoet aan het huidige VAB beleid en de mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied 2007 biedt. In het kader van het VAB beleid zal alle aanwezige legale voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 1065 m2, worden gesloopt. Hiervoor in de plaats mag een twee-onder-één kap woning (twee woningen) gerealiseerd worden. De legale aanwezige gesplitste woonboerderij zal worden opgeheven. Dit kan op grond van de bestaande bestemming Wonen - 2 volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2007. De bestemming Wonen - 2 geeft de ruimte voor het realiseren van één extra vrijstaande woning, waardoor de bestaande woonboerderij wordt omgezet naar één woning. Om dit plan mogelijk te maken moet voor de locatie het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden gewijzigd.

Op 26 september 2023 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 407 en het beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarden (geluid) vanaf woensdag 4 oktober 2023 tot en met dinsdag 14 november 2023 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, Zuiderzeestraatweg 407 en het beeldkwaliteitsplan ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het plan omvat de sloop van alle aanwezige agrarische opstallen op het perceel en het verwijderen van alle erfverharding en asbest. Er worden per saldo twee extra woningen mogelijk gemaakt op de locatie. Het plan voorziet in het opheffen van de aanwezige splitsing en het toevoegen van drie woningen in de vorm van een vrijstaande woning en een twee-onder-één kap woning. Het plan voorziet ook in een landschappelijke inpassing die bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van het landschap en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de locatie.

Argumenten

1., 2. en 3. er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, maar een ambtshalve aanpassing is wel nodig voor het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 3 oktober 2023 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en in het landelijke Gemeenteblad, en heeft vanaf woensdag 4 oktober 2023 tot en met dinsdag 14 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. Het nieuwe artikel dat ambtshalve wordt voorgesteld, borgt de voorzieningen die nodig zijn voor het opvangen van hemelwater op eigen terrein binnen het gehele plangebied van het ontwerpbestemmingsplan, en een regeling ten aanzien van de plaatsing van installaties voor warmte- en koudeopwekking bij de woningen.

Gelet op het bovenstaande moet daarom het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad; het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

3.a samen met het vastgestelde bestemmingsplan zal ook het besluit Hogere waarden ter visie liggen

Op grond van het Besluit geluidhinder mag het weggeluid bij de gevels van nieuwe woningen niet hoger zijn dan 48 decibel. Het geluidsniveau op de gevel van de nieuw te bouwen woningen bedraagt meer. Het is daarom nodig om voor dit plan een hogere geluidsbelasting toe te staan van maximaal 52 decibel. De eisen ten aanzien van het binnenniveau in de woningen staan in het Bouwbesluit 2012 en mag niet groter zijn dan 33 dB. Door deze eis zal de bouwer extra maatregelen nemen om hieraan te voldoen. Conform artikel 110c, eerste lid van de Wet geluidhinder en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is daarom gelijktijdig met het bestemmingsplan het besluit Hogere waarden ter inzage gelegen. De vast te stellen hogere waarde van 52 dB voor de nieuwe woningen zijn het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk "Geluidsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen".

3.b 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.

4. er is op 8 november 2022 met de eigenaar een 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 8 november 2022, conform het genomen besluit van 30 juni 2020, waarin de financiële afspraken over de realisatie van het plan zijn vastgelegd. 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. De mogelijkheid bestaat dat derden schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de gevraagde ontwikkeling.

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
Tijdens de ter inzage termijn is de initiatiefnemer van het plan geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. 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 Gemeenteblad en 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.

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

a. gewijzigd vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad: 18 april 2024.
b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 30 april 2024.
c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 1 mei 2024 t/m 11 juni 2024 (beroepstermijn).
d. 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 en het eventueel verlenen van dan ingediende aanvraag om omgevingsvergunning die voorziet in de realisatie van de nieuwe woningen in het plangebied.

Bijlage(n)
1. BW20240206 - Toelichting en Planregels ontwerpbestemmingsplan
2. BW20240206 - Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
3. BW20240206 - Bijlagen 1 tot en met 12 behorende bij toelichting ontwerpbestemmingsplan
4. BW20240206 - Bijlagen 1 tot en met 4 behorende bij planregels ontwerpbestemmingsplan
5. BW20240206 - Beeldkwaliteitsplan
6. BW20240206 - Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
7. BW20240206 - Aanvraagformulier besluit hogere waarden Wet geluidhinder
8. BW20240206 - Luchtfoto locatie Zuiderzeestraatweg 407

9. BW20240206 - Kopie verbeelding BP Buitengebied 2007
10. BW20240206 - Kopie informatie van college aan raad inzake bestemmingsplan van 26 september 2023
11. Ambtelijke aanpassing planregels

(Bijlagen 1 tot en met 4 via een link)

Oldebroek, 6 februari 2024.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.