Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp 1e herziening.	
Raadsvergadering d.d.: 11 november 2021	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1064518

Onderwerp
Ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp 1e herziening.

Te nemen besluit
1. het beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II Hogekamp voor het plangebied de 'Hogekamp' in Oldebroek van 22 maart 2021 als onderdeel van de Welstandsnota 2014 ongewijzigd vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp 1e herziening ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.OB118-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.OB118-ON01.dgn);
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
De reden voor deze herziening is dat in het verkooptraject en bij aanvraag van de vergunningen voor de woningen grotere kavels zijn getekend en uitgegeven dan in de huidige planvorming (beeldkwaliteitsplan en het geldende bestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp voor de locatie Hogekamp in Oldebroek West) planologisch zijn vastgelegd. In het geldende bestemmingsplan is gekozen voor een groenstrook met een breedte zoals in het geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is aangegeven. Nu blijken eigendomsgrenzen daarmee niet te corresponderen, waardoor onbewust meer gronden zijn verkocht dan werd beoogd. Om de eigenaren van deze gronden niet te benadelen is gekozen om de strook die de bestemming groen heeft, smaller te maken dan werd beoogd en deze te voorzien van een woonbestemming. De gevolgen voor de landschappelijke inpassing worden aanvaardbaar geacht. Om de groenstrook smaller te maken en de woonpercelen van de juiste bestemming te voorzien, moet het bestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp voor de locatie Hogekamp worden herzien. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin.

Op 6 juli 2021 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp 1e herziening en het beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vanaf woensdag 14 juli 2021 tot en met dinsdag 24 augustus 2021 zijn er geen zienswijzen ontvangen, waardoor het ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op de betreffende gronden de bestemmingen gewijzigd worden naar wonen conform de verkoopafspraken middels een planologische procedure.

Argumenten

1. er zijn geen zienswijzen ingediend op het beeldkwaliteitsplan
De gemeente wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Daarom wordt een advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht gesteld bij een wijziging van de bestemming. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Oldebroek en maakt onderdeel uit van Oldebroek West. Er is daarom een beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II Hogekamp (22 maart 2021) opgesteld door Sacon uit Zwolle. Het beeldkwaliteitsplan heeft vanaf woensdag 14 juli 2021 tot en met dinsdag 24 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen hierop ontvangen. Het plan kan nu worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt daarmee binnen het welstandsniveau 1. Dit betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie, en straks aan de adviescommissie omgevingskwaliteit conform het raadsbesluit van 4 februari 2021, wanneer de omgevingswet van kracht is.

2. er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 juli 2021 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant, en heeft vanaf woensdag 14 juli 2021 tot en met dinsdag 24 augustus 2021 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 door de gemeenteraad.

Voor deze wijziging van de bestemming naar de bestemming wonen is geen voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De reden is dat deze wijziging van de bestemming niet in bouwplannen tot het realiseren van woningen voorziet maar enkel de hoofdbestemming wonen vergroot. Er is daarom ook geen sprake van significante effecten op beschermde Natura 2000 gebieden; het aanvragen van een Wet natuurbescherming vergunning bij de provincie is daarom niet nodig voor deze wijziging van de bestemming naar wonen.

Ruimtelijk gezien is de wijziging van de bestemming Groen naar de bestemming Wonen passend en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening.

3. de kosten voor dit plan zijn anderszins verzekerd
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 geen sprake van een project zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro). Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn, omdat in voorliggend geval de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan de initiatiefnemer is.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

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 geen bouwplannen (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk. Dergelijke ontwikkelingen zijn anderszins financieel verzekerd, in dit geval door de opbrengst van de eerdere

grondverkopen inzake de ontwikkelingen van Oldebroek West en daarbij behorende woningenbouw, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Communicatie

Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en in het landelijke Gemeenteblad, zoals gesteld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. 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: 11 november 2021.
b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 23 november 2021.
c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 24 november 2021 t/m 4 januari 2022 (beroepstermijn).
d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 5 januari 2022 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen/verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het ongewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van de gewenste bestemmingswijziging.

Bijlage(n)

1. BW20210914 – Ontwerpbestemmingsplan Oldebroek West, Hogekamp 1e herziening: toelichting, planregels en verbeelding
2. BW20210914 – Beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II Hogekamp (22 maart 2021)

(Bijlage 1 en 2 via een link)

Oldebroek, 14 september 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

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