

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Ongewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Winterdijk 26 en 28.	
Vergadering raad d.d.: 6 juli 2023	Agendapunt: 06-03
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1082381

Onderwerp

Ongewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Winterdijk 26 en 28.

Te nemen besluit

- het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Winterdijk 26 en 28 ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.BG188-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.BG188-ON01.dgn),
- 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

Het bestemmingsplan Buitengebied, Winterdijk 26 en 28 voorziet in het wijzigen van de bestemming Agrarisch - 5 naar de bestemming Wonen voor de percelen Winterdijk 26 en 28 in Oosterwolde Gld. Ook voorziet het plan in het legaliseren van reguliere bewoning op twee voormalige agrarische percelen, waar de agrarische bedrijvigheid al geruime tijd is beëindigd. Voor het perceel aan de Winterdijk 26 geldt enkel de bestemmingswijziging. Voor het perceel aan de Winterdijk 28 geldt naast de bestemmingswijziging dat alle bijgebouwen middels de saneringsregeling worden gesloopt. De terug te bouwen oppervlakte wordt gebruikt voor een aanbouw aan het hoofdgebouw ten behoeve van inwoning en een nieuw bijgebouw. Daarnaast wordt er een zonneveld op de grond geplaatst.

Het plan voorziet ook in de aanleg van een landschappelijke inpassing, door onder andere de aanleg van hagen, een boomgaard, singels en de aanplant van solitaire bomen. Met deze landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan de kwaliteiten van het waardevolle landschap en zorgt het voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van beide locaties. Om dit plan mogelijk te maken moet voor beide locaties het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden gewijzigd.

Op 28 maart 2023 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Winterdijk 26 en 28 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf woensdag 5 april 2023 tot en met dinsdag 16 mei 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 ongewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Winterdijk 26 en 28 ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het plan omvat voor beide locaties het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het plan voorziet ook in een landschappelijke inpassing die bijdraagt aan de kwaliteiten van het waardevolle landschap en zorgt het voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor beide locaties.

Argumenten

1.a er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 april 2023 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en in het landelijke Gemeentebode en heeft vanaf woensdag 5 april 2023 tot en met dinsdag 16 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Evenmin was er aanleiding tot ambtshalve wijzigingen. Daarom kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voor dit plan is een voortoets en berekening stikstofdepositie uitgevoerd van zowel de aanlegfase als van de gebruikersfase. Uit deze toets blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van significante effecten op de beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wet natuurbescherming vergunning is daarom niet nodig voor dit plan.

1.b er is op 22 februari 2023 met beide eigenaren 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. In het geval van het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van een grondexploitatie en is er sprake van een project zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn.

Met de beide eigenaren is een planschade overeenkomst gesloten op 22 februari 2023, waardoor de kosten anderszins zijn verzekerd. Deze overeenkomst regelt dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan voor rekening komt van elke eigenaar van de meegenomen 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

1.a er is een bouwstop opgelegd voor de locatie Winterdijk 28 in Oosterwolde

Door de eigenaar van de locatie Winterdijk 28 in Oosterwolde zijn voor enkele werkzaamheden vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan de verplichte omgevingsvergunning dan wel sloopmelding aangevraagd en deze zijn verleend. Het gaat om de volgende vergunning en melding:

1. Op 23 juli 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het tijdelijk plaatsen van twee tijdelijke woonunits en het tijdelijk plaatsen van 55 zonnepanelen op agrarische grond op het perceel Winterdijk 28 in Oosterwolde. Op 4 november 2021 is deze omgevingsvergunning verleend.
2. Op 4 februari 2022 is een sloopmelding ingediend voor het totaal slopen van het hoofdgebouw op het perceel Winterdijk 28 in Oosterwolde. Deze sloopmelding is via de ODNV op 7 februari 2022 geaccepteerd.

Daarnaast heeft de eigenaar van Winterdijk 28 wel al begin gemaakt met het bouwen van de nieuwe woning op deze locatie, door de bouwput uit te graven, fundering aan te brengen en de wanden van de kelder te plaatsen. Deze bouwactiviteiten zijn vergunningplichtig en daarvoor is geen omgevingsvergunning verleend. Naar aanleiding van de uitgevoerde controle door de toezichthouder op maandag 15 mei 2023 is een bouwstop opgelegd, en deze is op woensdag 17 mei 2023 schriftelijk aan de eigenaar bevestigd. Sindsdien hebben er geen bouwactiviteiten meer plaatsgevonden.

Financiën

De ontwikkeling is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemers 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 beide eigenaren middels een legesaanslag in rekening gebracht.

Communicatie

Na de ter inzage termijn zijn alle belanghebbenden en/of eigenaren van de locaties geïnformeerd over de stand van zaken en verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Na het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal deze worden aangeboden aan de provincie en het 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 ruimtelijkeplannen.nl 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:

- a. ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad: 6 juli 2023.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 18 juli 2023.
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 19 juli 2023 t/m 29 augustus 2023 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 30 augustus 2023 (onder voorbehoud c.q. 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 ontwikkeling en het eventueel verlenen van dan ingediende aanvragen om omgevingsvergunning die voorzien in de realisatie van de woning in het plangebied.

Bijlage(n)

1. BW20230530 - Toelichting en Planregels ontwerpbestemmingsplan
 2. BW20230530 - Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
 3. BW20230530 - Bijlagen behorende bij ontwerpbestemmingsplan
 4. BW20230530 - Kopie informerende nota van college aan raad
- (Bijlage 1 tot en met 3 via een link)

Oldebroek 30 mei 2023.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.