

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade.	
Vergadering raad d.d.: 26 september 2024	Agendapunt: 10
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 22347 (GV 1083702)

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade.

Te nemen besluit

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade vast te stellen;
3. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van het plan;
4. het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0269.WZ136-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.WZ136-ON01.dxf);
5. 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

In de gebiedsvisie Mariënrade zoals vastgesteld op 29 mei 2019 door uw gemeenteraad is de ontwikkeling voor de locatie geschetst. De locatie waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld kan ontwikkeld worden met 11 appartementen in één hoofdgebouw. De huidige bestemmingen op de betreffende locatie laat de realisatie van appartementen niet toe. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk. Het plan is alleen mogelijk door middel van een bestemmingsplanherziening. Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren en betreft dit een uitwerking van de gebiedsvisie Mariënrade van 29 mei 2019.

Op 5 december 2023 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 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 twee zienswijzen ontvangen. Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade maakt het mogelijk dat op de betreffende locatie appartementen worden gerealiseerd door de bestemmingen van het perceel te wijzigen middels een planologische procedure.

Argumenten

1. en 2. door het plan aan te passen wordt deels tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen en hierdoor is een gewijzigde vaststelling wenselijk

Het ontwerpbestemmingsplan is op 12 december 2023 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en in het landelijke Gemeentebblad, en heeft vanaf woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt voorgesteld om de ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom zijn deze zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade". In verband met enkele ambtshalve voorstellen tot aanpassingen van de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan ook aangevuld, dit betreft de toelichting van het bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande moet daarom het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

4.a het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is uitvoerbaar

Het aangeleverde bestemmingsplan is een juridische vertaling van wat de gemeenteraad op 29 mei 2019 heeft besloten ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet en daaraan gestelde voorwaarden. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor beide locaties niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied. Ruimtelijk gezien voorziet het bestemmingsplan daarom in een goede ruimtelijke ordening.

Met de Visie Wonen, Welzijn en Zorg willen we een bijdrage geven aan de doorontwikkeling van de dorpen en wijken in de gemeente, zodat er een optimale aansluiting is op de woon-, welzijn- en zorgbehoeften van onze inwoners. In de periode van 2022-2030 willen we bijvoorbeeld circa 250 extra levensloopgeschikte woningen en 124 extra woonzorgplekken creëren. Met het voorliggende plan worden appartementen op een locatie in Wezep gerealiseerd specifiek voor de doelgroep jongeren. Hiermee wordt een invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte en de behoefte aan een doelgroep in de gemeente.

4.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.

5. kosten komen ten laste van de gemeente

Het gaat om een gemeentelijk plan. De kosten komen ten laste van de grondexploitatie van het complex C.33 Wezep Mariënrade. 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 geen sprake, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en verplicht is op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van appartementen door de bestemmingen van de locatie te wijzigen, en wordt voor rekening en risico door een woningbouwcoöperatie ontwikkeld en uitgevoerd. Het bestemmingplan is uitvoerbaar, zoals blijkt uit de opgestelde onderbouwing en onderzoeken. De kosten voor dit bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken vallen binnen de grondexploitatie C.33 Wezep Mariënrade. Deze is vastgesteld door uw gemeenteraad. Hiermee passen deze stappen voor de ontwikkeling van deze locatie binnen het vastgestelde beleid. Het financiële resultaat van de uitvoering van dit plan voor deze locatie komt ten laste van het grondbedrijf. De locatie zal worden aangekocht en uiteindelijk verder worden ontwikkeld door woningbouwstichting deltaWonen uit Zwolle.

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 van 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.

Communicatie

Tijdens de ter inzage termijn zijn alle belanghebbenden schriftelijk over het plan geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het bestemmingsplan. 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 de website omgevingswet.overheid.nl. De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd over het te nemen besluit. 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 ziet er als volgt uit:

- a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: 26 september 2024.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 8 oktober 2024.
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 9 oktober 2024 t/m 19 november 2024 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 20 november 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 aanvragen om omgevingsvergunning.

Bijlage(n)

1. BW20240820 - Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
2. BW20240820 - Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan
3. BW20240820 - Planregels van het ontwerpbestemmingsplan
4. BW20240820 - Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan
5. BW20240820 - Bijlage behorende bij de planregels van het ontwerpbestemmingsplan

6. BW20240820 - Bijlagen behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan
7. BW20240820 - Kopie informerende nota aan de raad van 5 december 2023
8. BW20240820 - Gebiedsvisie Mariënrade van 29 mei 2019
9. BW20240820 - Kopie raadsbesluit van 29 mei 2019 vaststellen gebiedsvisie Mariënrade
10. BW20240820 - Luchtfoto van de locatie in Wezep
11. BW20240820 - Verbeelding van BP Wezep Noord 2009
12. Kopieën ingediende zienswijzen

Oldebroek, 20 augustus 2024.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.