Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg'.	
Raadsvergadering d.d.: 10 maart 2022	Agendapunt: 06-02
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1003557

Onderwerp
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg'

Te nemen besluit
1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg' vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0269.HB108-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 0_NL.IMRO.0269.HB108-ON01.dgn);
3. Het 'Beeldkwaliteitsplan Locatie Borst' vast te stellen;
4. Voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. Te verklaren dat op het bestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg' de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aanleiding
Ten noorden van de kern Hattemerbroek bevindt zich een locatie die op dit moment gebruikt wordt als grasweide.
Voor deze locatie is destijds een verzoek ingediend voor het realiseren van woningbouw. In 2013 heeft de gemeenteraad hiervoor het startdocument vastgesteld. Dit vormde de basis om de plannen verder uit te werken. De initiatiefnemer heeft in overleg met een klankbordgroep, bestaande uit inwoners van Hattemerbroek, de plannen verder uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan is op 6 mei 2019 vastgesteld. Vervolgens zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd die verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan omvat een ontwikkeling van in totaal 36 woningen. Het betreft een divers aanbod van vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen en aaneen gebouwde woningen. Het plangebied ligt tussen twee bebouwingslinten. Om een goede inpassing en ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Een vervolgstap is het juridisch-planologische aspect. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg' heeft met ingang van woensdag 7 juli 2021 gedurende zes weken (tot en met 17 augustus 2021) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.
Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect
Het realiseren van 36 woningen in de kern Hattemerbroek.

Argumenten

1.1 Er zijn vier zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan, twee daarvan geven aanleiding om het plan op ondergeschikte onderdelen te wijzigen. Hierdoor is een gewijzigde vaststelling wenselijk.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 6 juli 2021 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant, en heeft vanaf 7 juli 2021 tot en met 17 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ontvangen. Twee van de zienswijzen geven aanleiding om het plan op ondergeschikte onderdelen te wijzigen. Eén wijziging betreft een aanvulling op de toelichting. In de toelichting zal worden aangegeven dat er wel gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de spoorlijn Utrecht - Zwolle, dit is nu verzuimd te vermelden. De tweede aanpassing heeft betrekking op een onderbouwing i.r.t. het achterliggende agrarische bedrijf. In de toelichting zal de onderbouwing gegeven worden in relatie tot de afstand tot de gemelde mestopslag (activiteitenbesluit) en het voorbereidingsbesluit. De geurcirkels zoals opgenomen in de 'Geurverordening Zuiderzeestraatweg te Hattemerbroek' zullen geïntegreerd worden op de verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels van het bestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg – Oude weg'. Hierdoor is een gewijzigde vaststelling wenselijk.
Voor de inhoudelijke behandeling verwijzen we naar de 'Nota beantwoording van de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg'.

2.1 Het stedenbouwkundigplan is in nauw overleg met de klankbordgroep "locatie Borst" tot stand gekomen.

Vanaf september 2013 is er, mede op verzoek van de gemeenteraad d.d. 4 juli 2013, een klankbordgroep "locatie Borst" actief. Hierin heeft naast diverse omwonenden ook een aantal leden van de klankbordgroep "Hattemerbroek" zitting genomen. Tijdens een sessie heeft de groep besloten dat een globale indeling, onder voorwaarden, aan de raad kan worden voorgedragen om als basis te dienen voor verdere planvorming. Daarom is een startdocument opgesteld en vastgesteld op 20 december 2013. Op 6 mei 2019 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Aan de hand hiervan is het bestemmingsplan opgesteld.

2.2 Het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde beleid

Het voorgenomen plan is getoetst aan de – voor zover relevant – de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven in het bestemmingsplan. Het beleid wordt in het bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald naar de verbeelding en in de regels. Geconcludeerd is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het relevante beleid. In het bestemmingsplan is dit nader onderbouwd.

2.3 Het bestemmingsplan is planologisch en milieutechnisch uitvoerbaar

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat in een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Daaronder valt in ieder geval de onderzoeksverplichting naar de verschillende ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het ontwerpbestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg' wordt aan deze verplichting voldaan en is op basis van diverse onderzoeken (QuickScan Flora en Fauna, verkennend archeologisch onderzoek, bodemonderzoeken enz.) de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. In het vastgestelde bestemmingsplan zal het uitgevoerde locatiespecifiek onderzoek worden opgenomen met bijbehorende onderbouwing in de toelichting.

2.4 Samen met het vastgestelde bestemmingsplan zal ook het besluit Hogere Grenswaarden ter visie liggen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling de voorkeurswaarde overschrijdt. Uit het akoestisch onderzoek "Hattemerbroek, Locatie Borst" blijkt dat bij de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

De vast te stellen hogere waarde voor de woningen is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk "Geluidsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen".

3.1 Het "Beeldkwaliteitsplan Locatie Borst" biedt een overkoepelend kwaliteitskader voor bouwplannen.
Het doel van het beeldkwaliteitsplan Locatie Borst is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor alle bouwplannen in de nieuwe wijk. Het stedenbouwkundig plan vormt daarvoor het vertrekpunt en is verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Hierdoor ontstaat er een goede basis voor de nieuwe ontwikkeling. Op deze wijze is een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Dankzij de op 6 mei 2019 gesloten koop- en realisatieovereenkomst met initiatiefnemer is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Daarnaast is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer.

5.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing
De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan voorziet in 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

1.1 Een nieuwe woningbouwontwikkeling mag niet worden gebouwd binnen de geurcontour van bedrijven.
Een nieuwe woningbouwontwikkeling mag niet worden gebouwd binnen de geurcontour van bedrijven. Uit één zienswijze blijkt dat er een mestopslag is gemeld in het kader van het activiteitenbesluit binnen deze contour van 100 meter. Het realiseren en in gebruik nemen van een dergelijke mestopslag binnen deze contour kan de woningbouwlocatie belemmeren. Om dit te voorkomen is er op 25 oktober 2021 een voorbereidingsbesluit genomen. Deze behelst "*dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken zodanig te wijzigen en te gebruiken dat dit ertoe leidt dat binnen het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt, (mest)bassins, mest- en kuilplaten en (mest)silo's en ander soortige opslagmogelijkheden voor agrarische bedrijfsstoffen kunnen worden opgericht en in gebruik genomen kunnen worden;*"

Na controle op het perceel bleek dat de 'mestopslag' gerealiseerd was en er mest aanwezig was. Echter is de plaat, bestaande uit stelconplaten, in strijd aangelegd met het activiteitenbesluit en komt hij niet overeen met de melding. Er kan dus gesteld worden dat er geen mestopslag aanwezig is. Normaliter kan de eigenaar deze in overeenstemming brengen met het activiteitenbesluit, echter door het genomen voorbereidingsbesluit is dit niet mogelijk en is deze in strijd met het activiteitenbesluit, en dient verwijderd te worden. Hiervoor is een handhavingstraject gestart. Deze procedure loopt nog.

Op dit moment kunnen we stellen dat hij dus geen belemmering vormt voor het plan, omdat er geen mestopslag conform het activiteitenbesluit aanwezig is binnen de geurcontour. Daarnaast is er ook een

locatiespecifiek onderzoek opgesteld. Deze uitkomsten worden verwerkt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan. Dit vormt de onderbouwing waarom het bestemmingsplan doorgang kan vinden. Over bovengenoemde situatie is advies opgevraagd bij de huisadvocaat. Op basis van dit advies is voor deze werkwijze gekozen.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.
De kosten voor het gehele proces, van bestemmingsplanwijziging tot en met de uitvoering, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit risico wordt middels de koop-en realisatieovereenkomst afgedekt. Ook de eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De afspraken hierover zijn ook opgenomen in deze overeenkomst. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt.
Bij het MPG 2022 wordt het complex C.25 Borst overgezet van strategische voorraad naar bouwgrond in exploitatie.

Communicatie

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden aangeboden aan provincie en rijk.
Nadat u het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het gemeenteblad en de plaatselijke Huis-aan-huis, zoals gesteld in de Wet elektronische publicaties (Wep). De indieners van de zienswijzen worden ook persoonlijk geïnformeerd over het genomen besluit.
Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.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 beroepschrift 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 de vervolgstappen ziet er als volgt uit:

a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: donderdag 10 maart 2022
b. toezending gewijzigd bestemmingsplan aan provincie en rijk: dinsdag 15 maart 2022
c. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 29 maart 2022
d. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 23 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 (beroepstermijn).
e. inwerking: 5 mei 2022 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen/verzoeken om voorlopige voorziening).

Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering.

Bijlage(n)

1. GR20220310 Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg
2. GR20220310 Zienswijze 1
3. GR20220310 Zienswijze 2
4. GR20220310 Zienswijze 3
5. GR20220310 Zienswijze 4
6. GR20220310 Kopie raadsbesluit vaststelling stedenbouwkundigplan Locatie Borst Hattemerbroek

7. GR20220310 Kopie raadsbesluit voorbereidingsbesluit Oude weg 10a
8. Ontwerpbestemmingsplan 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg' (via een link)
9. GR20220310 Beeldkwaliteitsplan Locatie Borst
10. GR20220310 Howa besluit locatie Borst - 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg'
11. GR20220310 Howa formulier locatie Borst - 'Hattemerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude weg'

Oldebroek, 8 februari 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

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