GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 694208

Roden, 4 maart 2021

Onderwerp
Vaststellen Chw bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel
1. Het Chw bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3 (NL.IMR0.1699.2018BP077-vg01) gewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
3. De beleidsregel beeldkwaliteit Oosterveld fase 2 en 3 ongewijzigd vaststellen.

Inleiding
Om de fasen 2 en 3 van de wijk Oosterveld in ontwikkeling te kunnen nemen is het Chw bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3 opgesteld. De verkoop van fase 1 gaat zeer voorspoedig. Daarom is het wenselijk om komende zomer te beginnen met de verkoop van fase 2.

Doelstelling/probleemstelling
Om fase 2 en 3 in verkoop te kunnen nemen is het nodig dat er een actueel bestemmingsplan ligt op basis waarvan omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen verleend kunnen worden. Het Chw bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3 voorziet daarin.

Op 1 januari 2022 gaat zoals het er nu naar uitziet de Omgevingswet (Ow) in. Met de invoering van deze wet veranderd het ruimtelijk instrumentarium om dit soort ontwikkelingen te faciliteren. Onder de Ow worden verschillende beleidsterreinen geïntegreerd, waardoor besluiten meer integraal en beter op elkaar afgestemd moeten worden. Met de Crisis- en herstelwet (Chw) kan voor een deel al gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die de Ow gaat bieden. Naast het feit dat deze mogelijkheden ons helpen om op een goede wijze invulling te geven aan het bestemmingsplan geeft het ons ook de mogelijkheid om te oefenen met de instrumenten die de Ow ons straks gaat bieden.

Keuzes/oplossingen
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld biedt het een planologisch kader op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Op die wijze faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van Oosterveld. Verder is op een aantal onderdelen gebruik gemaakt van de Chw. Concreet zijn de volgende mogelijkheden uit de Chw gebruikt:

- Het Chw bestemmingsplan heeft een planperiode van 20 jaar, in plaats van 10 jaar die er voor een regulier bestemmingsplan geldt. Hierdoor is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gemakkelijker aan te tonen.

- De APV is in het bestemmingsplan geïntegreerd. Concreet gaat het dan om de activiteiten kappen en uitwegen die voor Oosterveld relevant zijn. De activiteit kappen is beleidsneutraal in het Chw bestemmingsplan overgenomen. De activiteit uitwegen is in het bestemmingsplan bij wijze van proef als een meldingsplicht opgenomen, in plaats van de vergunningplicht die er in de APV geldt. Dit zorgt voor deregulering. Met de ervaringen die we met deze melding in Oosterveld opdoen kunnen we overwegen om de uitwegen in de hele gemeente meldingsplichtig te maken of ook andere activiteiten te veranderen naar een meldingsplicht. In de recent vastgestelde APV is een artikel opgenomen waarin de regeling voor het kappen en de uitwegen niet meer van toepassing zijn op het plangebied van het Chw bestemmingsplan.
- Op een aantal aspecten is gewerkt met open normen. Het gaat dan om welstand en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. De wijze waarop deze open normen bij omgevingsvergunningaanvragen worden getoetst is uitgelegd aan de hand van beleidsregels. Het voordeel hiervan is dat met dergelijk open normen de flexibiliteit van plannen toeneemt. Op basis van nieuw beleid of nieuwe inzichten is een beleidsregel gemakkelijker aan te passen dan het bestemmingsplan zelf.
- De aspecten duurzaamheid en gezondheid spelen een nadrukkelijkere rol in het bestemmingsplan.

Maatschappelijk draagvlak
Het bestemmingplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure doorlopen. Zo is er vooroverleg gevoerd met de provincie, het waterschap, de Veiligheidsregio en de GGD. Het waterschap, de GGD en de Veiligheidsregio kunnen instemmen met het plan. De provincie heeft niet gereageerd.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 31 december 2020 tot en met 10 februari 2021 ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen
Er zijn enkele schoonheidsfoutjes in het ontwerpbestemmingsplan ontdekt. Voorgesteld wordt deze met de vaststelling aan te passen. Als gevolg van het aanpassen van deze ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen die worden voorgesteld zijn de volgende:

- Definitie 1.6: deze definitie komt verder nergens voor, daarom wordt deze verwijderd;
- Artikel 4.2.1.d: dit sublid is overbodig geworden door de regeling in artikel 4.2.1.e, daarom wordt dit sublid verwijderd;
- Artikel 4.2.2.c: “deze afstand” wordt gewijzigd in “de afstand van een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk tot de perceelgrens aan de voorkant”;
- Artikel 4.2.2. e t/m h: toevoegen “aangebouwd” om duidelijk te maken dat het hier gaat om de aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- Artikel 4.2.2.i: er wordt een maximale bouwhoogte voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken van 6 m toegevoegd;
- Artikel 4.6.c.2: “gaat” wordt gewijzigd in “gaan”;
- Artikel 4.6.c.5: zin loopt niet, daarom wordt deze als volgt aangepast: “De uitweg mag niet worden aangelegd als het perceel al door een andere uitweg wordt ontsloten”;
- Artikel 4.6.c.9: “in de voorerf” wordt gewijzigd in “op het voorerf”.

Kosten
Artikel 6.12 lid 1 Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij AMvB aangewezen bouwplan is voorgenomen. De bouw van woningen betreft een dergelijk bouwplan. Van het opstellen

van een exploitatieplan kan worden afgezien als de kosten anderszins verzekerd zijn. In deze situatie is met de betreffende ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, met als resultaat dat het kostenverhaal plaatsvindt via gronduitgifte door de gemeente. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet verplicht.

Beleidsregels
Zoals hiervoor is aangegeven wordt met dit Chw bestemmingsplan voorgesorteerd op de mogelijkheden die de Omgevingswet ons gaat bieden. Het doel daarbij is om verschillende beleidsterreinen te integreren. In dit bestemmingsplan zijn onder andere de beleidsterreinen welstand en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte geïntegreerd in het bestemmingsplan. Voor deze aspecten zijn in het bestemmingsplan open normen opgenomen. Hoe deze open normen getoetst moeten worden wordt aangegeven in beleidsregels. De beleidsregel voor welstand (beleidsregel beeldkwaliteit Oosterveld fase 2 en 3) is een bevoegdheid voor de gemeenteraad. De beleidsregel voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte (beleidsregel openbare ruimte en landschappelijke inpassing Oosterveld fase 2 en 3) is een bevoegdheid voor het college.

Het college streeft er naar het bestemmingsplan, de welstandscriteria en de criteria voor de openbare ruimte als één pakket vast te stellen. In de praktijk bleek dat sommige delen van het pakket al klaar waren voor de andere delen. In dit geval was het bestemmingsplan klaar voordat de welstandscriteria en de criteria voor openbare ruimte klaar waren. Omdat de gemeente en Heijmans belang hebben bij snelheid in de procedure in verband met de planontwikkeling is het bestemmingsplan alvast in procedure gebracht. De welstandscriteria en de criteria voor de openbare ruimte zouden dan zo snel mogelijk daarna komen.

Nu doet zich alsnog de mogelijkheid voor om de procedures weer gelijk te trekken. Van die mogelijkheid maakt het college dan ook graag gebruik. Daarom zijn de ontwerp beleidsregels ter inzage gelegd van 4 maart tot en met 14 april 2021. Vervolgens kunnen deze op hetzelfde moment worden vastgesteld als het bestemmingsplan; de beleidsregel voor welstand door de gemeenteraad in dezelfde vergadering als het bestemmingsplan en in diezelfde week de beleidsregel voor de openbare ruimte door het college.

Tijdpad
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen er omgevingsvergunningen voor woningen worden verleend. Dit is op tijd voordat de verkoop van fase 2 begint.

Ter inzage liggende stukken

- Collegevoorstel
- Chw bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3
- Beleidsregel beeldkwaliteit Oosterveld fase 2 en 3
- Beleidsregel openbare ruimte en landschappelijke inpassing Oosterveld fase 2 en 3

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Klaas Smid, burgemeester Marinus van der Wal, directeur – secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de oordeelsvormende vergadering van de Raadscommissie op 28 april 2021. De commissie kan zich met het voorstel verenigen.

J. ten Hoor, voorzitter

H. Huttinga, griffier

No:
Onderwerp: Chw bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 30 maart 2021;

gelet op de bepalingen van de ,

B E S L U I T

1. Het Chw bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3 (NL.IMR0.1699.2018BP077-vg01) gewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
3. De beleidsregel beeldkwaliteit Oosterveld fase 2 en 3 ongewijzigd vaststellen.

Roden, 4 maart 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter, Griffier,