

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg.	
Raadsvergadering d.d.: 11 november 2021	Agendapunt: 06-02
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1047942

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg

Te nemen besluit

1. de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde, Oostendorperstraatweg' vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0269.OW106-VG01.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.OW106-VG01.dgn); en
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

Op 29 mei 2018 hebben wij besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van 12 woningen en een nieuwe ontsluitingsweg voor het perceel Oostendorperstraatweg in Oosterwolde Gld.

In het plangebied is momenteel ruimte voor één vrijstaande woning, waar nu enkel een drietal loodsen zijn gevestigd (ca. 250 m²). De initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen en hier 12 woningen te realiseren. Door het realiseren van 12 woningen (twee-onder-één kapwoningen) wordt een duurzame functie voor het perceel gevonden en wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave in Oosterwolde. Tevens bevordert de nieuwe (langzaam verkeer) ontsluitingsweg de bereikbaarheid van de omliggende woningen en de Oostendorperstraatweg. Om het plan mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005' worden herzien.

Op 2 maart 2021 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van 10 maart 2021 tot en met 20 april 2021 zijn er zeven zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg legt de juridisch-planologische basis vast voor het realiseren van 12 woningen en een nieuwe (langzaam verkeer) ontsluitingsweg tussen de Oostendorperstraatweg en Wijnbergenerve, door de bestemming te wijzigen naar een woon- en verkeersbestemming binnen het plangebied aan de Oostendorperstraatweg 81-83 in Oosterwolde.

Argumenten

1. de ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om het plan aan te passen of te wijzigen

Het ontwerpbestemmingsplan is op 9 maart 2021 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant, en heeft vanaf 10 maart 2021 tot en met 20 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zeven zienswijzen ontvangen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt voorgesteld om de zienswijzen ontvankelijk te verklaren. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom zijn de zienswijzen ontvankelijk. Voor de inhoudelijke behandeling verwijzen we naar de 'nota beantwoording van de zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde, Oostendorperstraatweg'.

De initiatiefnemer van het plan is ook op de hoogte gebracht van de ingebrachte zienswijzen en is in de gelegenheid gebracht om een reactie te geven. De ontvangen reactie van de initiatiefnemer van het plan is verwerkt in de zienswijzennota van de gemeente.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen. Eén zienswijze wordt gegrond verklaard en daarom wordt deze zienswijze (deels) overgenomen.

2.1. het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied niet onevenredig aantast. De wijziging van de bestemming voor de gewenste ontwikkeling is goed inpasbaar en heeft geen negatieve gevolgen voor het stedenbouwkundige karakter van de omgeving, zoals ook blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van wat het college op 29 mei 2018 heeft besloten ten aanzien van het verzoek en de daaraan gestelde voorwaarden. Ruimtelijk gezien is de gevraagde ontwikkeling passend en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening.

Voor de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de 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 project.

2.2. het woningbouwprogramma is afgestemd met andere woningbouwontwikkeling in Oosterwolde

Op initiatief en in aanwezigheid van de gemeente heeft tussen de drie ontwikkelende partijen (Schiksweg – Hart van Oosterwolde – Oostendorperstraatweg 81-83) afstemming plaatsgevonden over de fasering van het woningbouwprogramma. Dit om te voorkomen dat teveel van hetzelfde programma tegelijk op de markt wordt gebracht. Deze fasering is ook met de vertegenwoordiger van de provincie besproken en akkoord bevonden.

3. het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Op 18 februari 2021 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is 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. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst is gepubliceerd op 9 maart 2021 en heeft gedurende zes weken met ingang van 10 maart 2021 ter inzage gelegen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De ontwikkeling is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer 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 deze bestemmingsplanwijziging is een kostenbegroting middels een anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De eventuele planschade komt voor rekening van de opdrachtnemer. De afspraken hierover zijn ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt.

Communicatie

Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en de Staatscourant, zoals gesteld in de artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van de zienswijzen worden ook persoonlijk geïnformeerd over het genomen besluit.

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 de vervolgstappen ziet er als volgt uit:

- a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: donderdag 11 november 2021
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 23 november 2021
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022
- d. inwerking: 5 januari 2022 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen/verzoeken om voorlopige voorziening).

Bijlage(n)

1. GR20211111 - Nota van beantwoording zienswijzen
2. GR20211111 - Gewijzigde ontwerpbestemmingsplan - toelichting en planregels
3. GR20211111 - Gewijzigde verbeelding

Oldebroek, 21 september 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.