

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide.	
Vergadering raad d.d.: 12 december 2024	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 27037

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide.

Te nemen besluit

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk en (gedeeltelijk) gegrond te verklaren;
2. de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide vast te stellen;
3. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van het plan;
4. het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.OB119-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.OB119-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;
6. te verklaren dat op het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aanleiding

Op 19 januari 2021 hebben wij besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming van het plangebied Lage Weide 16 t/m 22 in Oldebroek te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van 16 woningen. Op dit moment is op de locatie een touringcarbedrijf gevestigd op basis van een 'bedrijfsbestemming'. Er staat een bedrijfsgebouw met daarin een woning alsmede drie vrijstaande (schuur)woningen in het plangebied. Het plan voorziet in de transformatie van de locatie tot woningbouwlocatie. Hierbij worden 16 woningen gerealiseerd in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.

Het plan voldoet aan het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau alsmede aan een goede ruimtelijke ordening. Op basis hiervan kan medewerking worden verleend door middel van een bestemmingsplanherziening van het geldende bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009. Daartoe is het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide, dat voorziet in een bestemmingswijziging voor de realisatie van 16 woningen op de betreffende gronden, opgesteld.

Op 11 april 2023 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf woensdag 19 april 2023 t/m dinsdag 30 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 12 zienswijzen ontvangen. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

De vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide, welk plan de bouw van 16 woningen mogelijk maakt door de bestemmingen op de gronden te wijzigen middels een planologische procedure.

Argumenten

1. en 2. en 3. 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 18 april 2023 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en het landelijke Gemeenteblad, en heeft vanaf woensdag 19 april 2023 tot en met dinsdag 30 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 12 zienswijzen ontvangen. 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 zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide". De initiatiefnemer van het plan is ook op de hoogte gebracht dat er meerdere zienswijzen zijn ontvangen en is daarom ook in de gelegenheid gebracht om een reactie te geven op de ontvangen zienswijzen. De ontvangen reactie van de initiatiefnemer van het plan is verwerkt in deze zienswijzennota.

In verband met de ingediende zienswijzen en de gestelde vragen van andere omwonenden is er vanuit de gemeente een rondgang georganiseerd. Iedereen is hiervoor per brief uitgenodigd. Tijdens deze rondgang is er de mogelijkheid geboden om zijn/haar bezwaar toe te lichten op de locatie zelf. Van deze rondgang is een verslag gemaakt en die is per brief aan alle omwonenden toegezonden.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd, waarin het aangepaste groenplan gepresenteerd en besproken is. Tijdens deze avond was er de gelegenheid voor de omwonenden om het gesprek aan te gaan en input te leveren.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en de twee contactmomenten met omwonenden is het ontwerpbestemmingsplan aangevuld en aangepast, zoals voorgesteld is in de bijlage BW20241105 – Voorstel tot wijzigingen ontwerpbestemmingsplan. Door deze aanpassingen in het plan wordt er een leefomgeving gewaarborgd voor de buurtbewoners met een goede ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat het plan moet worden aangepast en dat daarom het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

De grootste noemenswaardige veranderingen, naar aanleiding van de zienswijzen en aanvullend onderzoek, zijn als volgt:

- Het gewijzigde groenplan is aan artikel 3 'Groen' gekoppeld middels een voorwaardelijke verplichting.
- Het groenplan is vertaald naar de verbeelding, waardoor de bestemmingen 'verkeer' en 'groen' zijn aangepast conform het groenplan.

Gelet op het bovenstaande moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad. De overige punten uit de zienswijzen worden niet overgenomen en worden daarom ongegrond verklaard.

4. het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke en natuurlijke waarden in het plangebied niet onevenredig aantast. De wijziging van de bestemmingen voor de gewenste nieuwbouw van de woningen en de aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn goed inpasbaar en hebben geen negatieve gevolgen voor het bebouwingsbeeld van het plangebied, zoals ook blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling, mede na aanpassing, past in de ruimtelijke structuur van de omgeving, omdat het

huidige bedrijf in het plangebied is omringd door vele woningen en wordt vervangen door woningbouw. Daarom kan de kwalificatie als inbreidingslocatie aan dit gebied worden gegeven.

Voor de bouw van deze 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.

Ruimtelijk gezien is de gevraagde ontwikkeling passend en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening.

4. 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. er is op 12 januari 2023 voor het de ontwikkeling van het gebied 'Lage Weide' in Oldebroek een anterieure overeenkomst 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. Van een dergelijk project is in dit geval sprake, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State van 28 augustus 2019. Met initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst gesloten op 12 januari 2023 zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele planschade.

6. 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

Niet van toepassing.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor het gehele proces, van bestemmingsplanherziening tot en met de uitvoering, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit risico wordt middels de anterieure overeenkomst 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.

Communicatie

Er is geregeld door de gemeente aangedrongen op proactieve participatie, echter ten tijde van de totstandkoming van het plan was er nog sprake van Corona, waardoor fysieke bijeenkomsten niet wenselijk waren. Voorafgaand aan de procedure van het bestemmingsplan hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden tussen buurtbewoners en de initiatiefnemer. Hiervoor zijn de buurtbewoners per brief uitgenodigd. Tijdens deze individuele gesprekken is de mogelijkheid geboden voor vragen en/of opmerkingen op het plan. Van deze individuele gesprekken is een samenvatting gemaakt, welke bewust niet is gedeeld met de buurtbewoners omdat ook de geanonimiseerde versie van het verslag te herleiden zou zijn tot de betreffende buurtbewoners. Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn de omwonenden nogmaals uitgenodigd voor een fysieke bijeenkomst op 9 mei 2023. Ook van deze bijeenkomst is een verslag opgesteld, welk verslag per e-mail aan alle bewoners die aanwezig waren is toegezonden. Daarbij is aangegeven dat het verslag open staat voor vragen. Naar aanleiding van de bijeenkomst op 9 mei 2023 hebben enkele omwonenden zich bij de gemeente gemeld en hun onvrede geuit over hoe met de inbreng van omwonenden is omgegaan door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft daarom de omwonenden per e-mail nogmaals benaderd en de gelegenheid gegeven voor vragen en/of opmerkingen. Op dit e-mailbericht heeft initiatiefnemer verder geen reacties meer ontvangen. Uiteraard is bekeken of de inbreng van omwonenden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het voorliggende bestemmingsplan kon worden overgenomen of niet.

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden aangeboden aan provincie en waterschap.

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 omgevingswet.overheid.nl en op 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 beroepsschrift 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 het vervolgproces van het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: 12 december 2024
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 7 januari 2025
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: woensdag 8 januari 2025 t/m dinsdag 18 februari 2025 (beroepstermijn)
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 19 februari 2025 (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 die voorziet in de realisatie van de woningen in het plangebied.

Bijlage(n)

1. BW20241105 – Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
2. BW20241105 – Voorstel tot wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
3. BW20241105 – Toelichting en planregels ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
4. BW20241105 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
5. BW20241105 – Gewijzigde toelichting en planregels ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
6. BW20241105 – Gewijzigde verbeelding ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
7. BW20241105 – Bijlagen 1 tot en met 9 behorende bij toelichting ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
8. BW20241105 – Bijlagen 1 tot en met 2 behorende bij de planregels ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
9. BW20241105 – Luchtfoto locatie ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Lage Weide
10. BW20241105 – Kopie informerende nota aan de raad van 16 mei 2023
11. BW20241105 – kopie informerende nota aan de raad van 12 september 2023, beantwoording schriftelijke vragen
12. Kopieën ingediende zienswijzen.

Oldebroek, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.