

## Voorstel aan de gemeenteraad

| Onderwerp: Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen. |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Raadsvergadering d.d.: 3 februari 2022                                                   | Agendapunt: 06-05 |
| Portefeuillehouder: B. Engberts                                                          |                   |
| Behandelend team: Ruimte                                                                 | Kenmerk: 1057350  |

### Onderwerp

Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen

### Te nemen besluit

1. de nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen gewijzigd vast te stellen, zoals vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0269.OB116-ON01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond zoals vastgelegd in het bestand o\_NL.IMRO.0269.OB116-ON01.dxf;
3. het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied 'Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen' in Oldebroek van januari 2021 als onderdeel van de Welstandsnota 2014 ongewijzigd vast te stellen;
4. 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 14 januari 2020 heeft het college besloten om planologische principemedewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek van Prins Bouw B.V., met het verzoek voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' van het perceel op de hoek van de Zuiderzeestraatweg en de Hagen. Het plan ziet op het realiseren van maximaal drie woningen, waarvan twee vrijstaande woningen of één vrijstaande woning en een twee-onder-één kapwoning.

Het plangebied is gelegen op de hoek van de kern Oldebroek aan de Zuiderzeestraatweg. Dit is de entree van Oldebroek vanuit het westen voor onder andere verkeer vanuit Elburg en 't Harde. Ook is het plangebied de entree naar de wijk Oldebroek West II. Hierdoor ligt het plangebied op een prominente locatie. Om het plan mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009' worden herzien.

Op 6 juli 2021 heeft daarom het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van 14 juli tot en met 24 augustus 2021 is er één zienswijze ontvangen.

### Beoogd effect

Het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen maakt het mogelijk dat op de betreffende gronden maximaal drie woningen worden gerealiseerd door de bestemming in het plangebied te wijzigen middels een planologische procedure. Met deze bestemmingswijziging wordt beoogd een passende invulling te geven aan het plangebied, de beeldkwaliteit te borgen en invulling te geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

## Argumenten

### 1. *Er is één zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 juli 2021 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en het landelijke Gemeentebblad en heeft vanaf 14 juli 2021 tot en met 24 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ontvangen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt voorgesteld om de zienswijze ontvankelijk te verklaren. De zienswijze is tijdig ontvangen en daarom is de zienswijze ontvankelijk. Voor de inhoudelijke behandeling verwijzen we naar de nota beantwoording van de zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen'. De initiatiefnemer van het plan is ook op de hoogte gebracht van de ingebrachte zienswijze en is in de gelegenheid gebracht om een reactie te geven. De ontvangen reactie van de initiatiefnemer van het plan is verwerkt in de zienswijzenota van de gemeente.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze. De zienswijze wordt op enkele onderdelen gegrond verklaard en daarom wordt deze zienswijze (deels) overgenomen.

### 2. *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 ons college op 14 januari 2020 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 (zie hiervoor bijlage 4 bij de toelichting). 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 van significante effecten op de beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wet natuurbescherming vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

### 3. *Verandering van erven moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit*

De gemeente wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Het plangebied wordt aangemerkt als entree van Oldebroek en wordt gezien als prominente locatie. Daarom is voor deze locatie een beeldkwaliteitsplan verplicht gesteld bij de wijziging van de bestemming en het realiseren van woningen. Het beeldkwaliteitsplan (januari 2021) is opgesteld door JD-RO uit Zwolle.

Het beeldkwaliteitsplan wordt door uw gemeenteraad vastgesteld en maakt hierdoor onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota. Het gehele plangebied valt daardoor binnen het welstandsniveau 1. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt daarom voorgelegd aan de Welstandscommissie.

### 4. *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.

## Hogere waarde procedure

Op grond van de het Besluit geluidhinder mag het weggeluid bij de gevels van nieuwe woningen niet hoger zijn dan 48 decibel. Het geluidsniveau op de gevel van de nieuw te bouwen woningen op de locatie Zuiderzeestraatweg en de Hagen ten gevolge van de Zuiderzeestraatweg (provinciale weg) en de gemeentelijke weg de Hagen bedraagt meer.

Het is daarom nodig om voor dit plan een hogere geluidsbelasting toe te staan van maximaal 56 decibel, namelijk 56 dB voor het noordelijke bouwvlak en 52 dB voor het zuidelijke bouwvlak van de genoemde locatie. De eisen ten aanzien van het binnenniveau in de woningen staan in het Bouwbesluit 2012 en mag niet groter zijn dan 33 dB. Door deze eis zal de bouwer extra maatregelen aan de gevel/dak moeten nemen om hieraan te voldoen. Conform artikel 110c, eerste lid van de Wet geluidhinder en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is daarom gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit Hogere waarden ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het woensdag 14 juli 2021 tot en met dinsdag 24 augustus 2021 is er één zienswijze ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijze is er nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd, wat van invloed is geweest op het ontwerpbesluit Hogere waarden. Het besluit Hogere waarden is daarom aangepast, waardoor de Hogere waarden gewijzigd moeten worden verleend.

## 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 zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd. Deze zijn 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 de gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en het gemeenteblad, zoals gesteld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De indiener van de zienswijze wordt ook persoonlijk geïnformeerd over het genomen besluit. Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis. Ook is het plan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen 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 3 februari 2022
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 15 februari 2022
- c. terinzagelgging vastgestelde bestemmingsplan: 16 februari 2022 tot en met 30 maart 2022
- d. inwerking: 31 maart 2022 (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 nieuwe woningen.

**Bijlage(n)**

1. GR20220203 - Nota van beantwoording zienswijze ( met bijlage)
2. GR20220203 - Ontwerpbestemmingsplan toelichting en planregels
3. GR20220203 - Bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
4. GR20210203 - Ontwerpbestemmingsplan verbeelding
5. Kopie ingediende zienswijze  
(Bijlage 2, 3 en 4 via een link)

Oldebroek, 14 december 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.