

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Buurskamp.	
Raadsvergadering d.d.: 15 december 2022	Agendapunt: 07
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1006481

Onderwerp

Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Buurskamp.

Te nemen besluit

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk en (gedeeltelijk) gegrond te verklaren;
2. de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Buurskamp" vast te stellen;
3. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen van het plan;
4. het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied de Buurskamp in Wezep van 19 januari 2021 als onderdeel van de Welstandsnota 2014 gewijzigd vast te stellen;
5. het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Buurskamp gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.WZ124-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 o_NL.IMRO.0269.WZ124-ON01.dgn);
6. 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;
7. te verklaren dat op het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Buurskamp de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aanleiding

In het Meer Jaren Programma Grondbedrijf (MPG) 2016 is besloten een visie op te stellen voor de ontwikkeling met woningbouw voor het gebied 'Buurskamp' in Wezep. De kavels voor de plannen voor Wezep Noord II, fase 2 en 3 zijn reeds uitgegeven. Het plan Wezep Noord II, fase 4 sluit goed aan bij de afronding van woningbouw in Wezep Noord II. Samen met een andere mede-eigenaar is de gemeente eigenaar van de gronden in dit gebied. De gemeente heeft in het verleden het initiatief genomen om deze ontwikkeling op te pakken. Destijds is tussen de gemeente en de mede-eigenaar geen overeenstemming bereikt.

Nikkels Projecten B.V. uit Twello is door de mede-eigenaar als ontwikkelaar voor dit gebied gekozen, welke in opdracht van de mede-eigenaar een stedenbouwkundig schetsontwerp voor de ontwikkeling van het betreffende gebied heeft gepresenteerd aan de gemeente. Het ontwerp is in beginsel positief beoordeeld.

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 Wezep Noord 2009. Om dit verzoek mogelijk te maken, moet het vigerende bestemmingsplan Wezep Noord 2009 worden gewijzigd. Daartoe is het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Buurskamp opgesteld, dat voorziet in een bestemmingswijziging voor de realisatie van 25 woningen op de betreffende gronden.

Op 6 juli 2021 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Buurskamp in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vanaf woensdag 14 juli 2021 tot en met dinsdag 24 augustus 2021 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 tien zienswijzen ontvangen. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, Buurskamp maakt het mogelijk dat op de betreffende gronden 25 woningen worden gerealiseerd door de bestemmingen op de gronden te wijzigen middels een planologische procedure.

Argumenten

1., 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 13 juli 2021 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en het landelijke Gemeenteblad, en heeft vanaf woensdag 14 juli 2021 tot en met dinsdag 24 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn tien 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 Wezep, Buurskamp".

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.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen zijn het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan aangevuld en aangepast. Door deze aanpassingen in het plan wordt er een leefomgeving gewaarborgd voor de buurtbewoners met een goede ruimtelijke kwaliteit.

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

4 en 5. het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorzien in een goede ruimtelijke ordening

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke en de 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 en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. De gewenste ontwikkeling, mede na aanpassing, past in de ruimtelijke structuur van de omgeving, temeer omdat het gebied door de jaren heen stapsgewijs is opgevuld en is uitgebreid. 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 voorzien het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in een goede ruimtelijke ordening.

4 en 5. 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 “wegverkeer Buurskamp te Wezep nummer 170525 versie 3 december 2021” blijkt dat bij één woning in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden. De vast te stellen hogere waarde van 52 dB voor de woning is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk “Geluidsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen”.

6. er is op 20 november 2019 voor het de ontwikkeling van het gebied Buurskamp in Wezep een koop- en realisatieovereenkomst 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 Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 augustus 2019. Met initiatiefnemer is daarom een koop- en realisatieovereenkomst gesloten op 20 november 2019. Deze overeenkomst wordt tevens aangemerkt als anterieure-kostenverhaalovereenkomst als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Als uitgangspunt geldt dat een eventueel verschuldigde exploitatiebijdrage wordt verdisconteerd in de door de initiatiefnemer te betalen koopprijs voor het verwerven van de gemeentelijke gronden in het plangebied. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele planschade.

7. 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 de 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 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 2023 wordt het complex C.31 Wezep Buurskamp overgezet van strategische voorraad naar bouwgrond in exploitatie.

Communicatie

Voorafgaand aan de procedure van het bestemmingsplan hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en buurtbewoners over de ontwikkeling. Ook de gemeente was hierbij aanwezig. Voor deze gesprekken konden de buurtbewoners zich, op basis van een schriftelijke uitnodiging, opgeven.

Hiervan heeft een groot aantal van de buurtbewoners gebruik gemaakt. In totaal zijn er op 5 à 6 avonden gesprekken geweest met kleine groepen in het gemeentehuis. Dit ter vervanging van een informatieavond die op dat moment in coronatijd niet wenselijk en mogelijk was. Naar aanleiding van deze gesprekken is het plan tegenover de woningen Buurskamp 1 en 3 en Marga Klompéstraat 27 aangepast door de vrijstaande woning te verplaatsen van de noordzijde naar de zuidzijde. Hierdoor is er meer ruimte in de invulling ontstaan. Ook heeft de ontwikkelaar, voorafgaand aan de procedure, gesprekken gevoerd met verschillende buurtbewoners.

Er bestaat bij de omwonenden onvrede over het gebrek aan participatie voorafgaand aan de planvorming. Dit is er volgens hen niet tot onvoldoende geweest. Ook is er onvrede over de lange tijd tussen het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het moment waarop uw raad wordt voorgesteld om tot vaststelling over te gaan. Deze lange periode is grotendeels toe te schrijven aan het feit dat er naar aanleiding van de ingediende zienswijzen nog aanpassingen zijn verricht aan het ontwerpbestemmingsplan en aanvullende onderzoeken en documenten zijn toegevoegd. De indieners van de zienswijzen zijn hier tussentijds niet van op de hoogte gesteld. Dit heeft tot irritatie geleid. Het hele proces wordt inmiddels geëvalueerd. Leerpunten hieruit zullen binnen de gemeentelijke organisatie worden gecommuniceerd, om ervoor zorgen dat dit bij toekomstige ontwikkelingen wordt voorkomen.

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 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 en beeldkwaliteitsplan door gemeenteraad: 15 december 2022.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 27 december 2022.
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 28 december 2022 t/m 7 februari 2023 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 8 februari 2023 (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 en het beeldkwaliteitsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering van de gewenste ontwikkeling en het eventueel verlenen van dan ingediende aanvragen om omgevingsvergunning die voorzien in de realisatie van de woningen in het plangebied.

Bijlage(n)

1. BW20221108 - Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
2. BW20221108 - Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan
3. BW20221108 - Bijlagen 1 tot en met 15 behorende bij toelichting van het ontwerpbestemmingsplan
4. BW20221108 - Planregels van het ontwerpbestemmingsplan
5. BW20221108 - Gewijzigde verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan
6. BW20221108 - Gewijzigde beeldkwaliteitsplan "Nieuwbouw woningen Buurskamp Wezep"

7. Ingediende zienswijzen.

Oldebroek, 8 november 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.