

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Zwarteweg 35.	
Raadsvergadering d.d.: 3 februari 2022	Agendapunt: 06-01
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1060412

Onderwerp

Ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Zwarteweg 35

Te nemen besluit

1. het bestemmingsplan Oosterwolde, Zwarteweg 35 ongewijzigd vast te stellen, zoals vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0269.OW111-ON01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond zoals vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0269.OW111-ON01.dxf;
2. 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 het perceel Zwarteweg 35 / 35A vindt al geruime tijd dubbele bewoning plaats. Echter is dit nooit formeel geregeld, waardoor er in het verleden een (langdurige) handhavingszaak heeft gespeeld. Als reactie van de gemeente is hier in een uitgaande brief uit 2010 (met kenmerk 20080413) aangegeven dat er geen binnenplanse en/of buitenplanse mogelijkheden zijn om mee te werken aan het verzoek, maar dat er hieraan wel meegewerkt kan worden middels een partiële bestemmingsplanherziening op basis van het toenmalig geldende beleid 'woningsplitsing in de gemeente Oldebroek' (vastgesteld op 29 november 2006 en ingetrokken op 26 april 2011). Om verschillende persoonlijke redenen heeft de initiatiefnemer de plannen nooit doorgezet. Het voorliggend plan is hiermee de planologische afronding van de handhavingszaak die dateert uit 2015.

Het verzoek tot herziening is ingediend voordat het beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven door uw raad is vastgesteld. Daarom is gekozen om dit verzoek te beoordelen aan de hand van de oude beleidsnota. Het verzoek is echter wel in lijn met de uitgangspunten van de beleidsnotitie 'kleinschalige woningbouwinitiatieven'.

Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen of werkzaamheden plaats op het perceel. Het gaat enkel om het planologisch vastleggen van de bestaande situatie. De huidige bestemming in het plangebied laat onderhavige ontwikkeling niet toe. Om het verzoek mogelijk te maken, is een planologische procedure noodzakelijk.

Op 31 augustus 2021 heeft het college daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Zwarteweg 35 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het woensdag 8 september 2021 tot en met dinsdag 19 oktober 2021 zijn er geen zienswijzen ontvangen, waardoor het ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Beoogd effect

Door de planologische omzetting van de vrijstaande woning naar een twee-onder-een-kapwoning wordt invulling gegeven aan de conclusies van de langlopende handhavingszaak waardoor het illegaal gebruik wordt gelegaliseerd. Er wordt ook bijgedragen aan de doelstellingen van het Woonprogramma en het beleid omtrent kleinschalige woningbouwinitiatieven, die woningsplitsing mogelijk maakt

Argumenten

1. *er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan is op 7 september 2021 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant en heeft vanaf woensdag 8 september tot en met dinsdag 19 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Evenmin was er aanleiding tot ambtshalve wijzigingen.

Het aangeleverde bestemmingsplan is een juridische vertaling van de toezegging uit de oude handhavingszaak uit 2015, waarbij is toegezegd dat de woning kan worden gesplitst middels een bestemmingsplanherziening. Gezien de beleidsnotitie 'kleinschalige woningbouwinitiatieven' die woningsplitsing binnen de gemeente Oldebroek onder voorwaarden mogelijk maakt, kan er medewerking worden verleend aan het verzoek. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor het perceel in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid en niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ruimtelijk gezien is de gevraagde ontwikkeling passend en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening, daarom kan het ongewijzigd worden vastgesteld.

2. *kosten zijn anderszins verzekerd en daarom is het maken van een exploitatieplan niet nodig*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 geen sprake, omdat het niet voldoet aan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. De mogelijkheid bestaat dat derden schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de gevraagde ontwikkeling.

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 zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd. Deze zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het landelijke Gemeentebblad en in het plaatselijke huis-aan-huisblad. Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis. Ook is het plan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. 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 3 februari 2022
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 15 februari 2022
- c. terinzageligging 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 ongewijzigd 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 - Ontwerpbestemmingsplan toelichting en planregels
 2. GR20220203 - Bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
 3. GR20220203 - Ontwerpbestemmingsplan verbeelding
- (Bijlage 1, 2 en 3 via een link)

Oldebroek, 14 december 2021

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.