Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3.	
Raadsvergadering d.d.: 2 juni 2022	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1069706

Onderwerp
Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3

Te nemen besluit
1. de nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3 ongewijzigd vast te stellen, zoals vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0269.OW112-ON01, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond zoals vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0269.OW112-ON01.dxf;
3. het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Oosterwolde, Groote Woldweg 3 van september 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 30 juni 2020 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen voor het herontwikkelen van de locatie Groote Woldweg 3 in Oosterwolde. Op de locatie is momenteel bakkerij Spijkerboer gevestigd. Initiatiefnemer wenst de bedrijfsactiviteiten te stoppen. Pogingen om de bakkerij te verkopen zijn niet succesvol gebleken. Het realiseren van andersoortige detailhandel wordt niet haalbaar geacht. Het voornemen is de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw van in totaal acht woningen en de bij het plan behorende infrastructurele en groenvoorzieningen. Het gaat hierbij om twee keer twee-onder-één-kap woningen, twee geschakelde woningen, één vrijstaande woning en één bungalow woning.

De huidige bestemming in het plangebied laat onderhavige ontwikkeling niet toe. Om het verzoek mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een nadere uitwerking van het initiatief.

Op 6 juli 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 zijn er twee zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect
Het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 3 maakt het mogelijk dat op de betreffende gronden maximaal acht 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 zijn twee zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 december 2021 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en het landelijke Gemeenteblad, en heeft vanaf 15 december 2021 tot en met 25 januari gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt voorgesteld om de zienswijze ontvankelijk te verklaren. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom zijn de zienswijzen ontvankelijk. Voor de inhoudelijke behandeling verwijzen we naar de nota van beantwoording van de zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde, Groote Woldweg 3'. 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 zienswijzenota van de gemeente.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzen worden ongegrond verklaard en leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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 30 juni 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 7 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 is 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. Daarom wordt een advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht gesteld bij een wijziging van de bestemming. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Oosterwolde. Er is een beeldkwaliteitsplan (september 2021) opgesteld door Poortvliet & Partners uit Beekbergen.
Het beeldkwaliteitsplan wordt door de 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 24 november 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 14 december 2021 en heeft gedurende zes weken met ingang van 25 januari 2022 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 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 uw 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 indieners van de zienswijzen worden 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 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 2 juni 2022
b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 14 juni 2022
c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 15 juni 2022 tot en met 27 juli 2022
d. in werking: 28 juli 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. GR20220602 - Nota van beantwoording zienswijzen
2. Zienswijzen
3. GR20220602 - Ontwerpbestemmingsplan - toelichting en planregels
4. GR20220602 - Bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
5. GR20220602 - Ontwerpbestemmingsplan – verbeelding
6. Beeldkwaliteitsplan

(Bijlage 3, 4 en 5 via een link)

Oldebroek, 19 april 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.