Informerende nota
aan de gemeenteraad

Onderwerp: ontwerpwijzigingsplan Buitengebied, Vierhuizenweg 5.	
Vergadering d.d.: 18 mei 2022 (cie. R&L)	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1072350

Onderwerp
Ontwerpwijzigingsplan Buitengebied, Vierhuizenweg 5

Aanleiding en achtergrond
Op 2 juni 2021 is er een verzoek ingediend namens de eigenaar van het perceel Vierhuizenweg 5 om een deel van de bestaande bestemming Agrarisch-2 te mogen wijzigen in de bestemming 'Gemengd met bouwvlak', conform een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf aan de Vierhuizenweg 5 in Oldebroek.
Het perceel waar het ontwerpwijzigingsplan op toeziet, is een fruitteeltbedrijf met diverse educatieve, recreatieve, horeca- en dienstverlenende activiteiten. Om de een toekomstbestendige situatie voor dit familiebedrijf te creëren en zo de bedrijfsvoering te kunnen consolideren, is een tweede bedrijfswoning wenselijk. Het college heeft op 20 juli 2021 besloten in principe en onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de gevraagde wijziging.

Beoogd effect
Het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied, wijzigingsplan Vierhuizenweg 5 voorziet erin dat een deel van de huidige Agrarisch-2 bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd met bouwvlak' ten behoeve van één bedrijfswoning, conform de opgenomen wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied, Vierhuizenweg 5. Teneinde te kunnen voorzien in de consolidatie van de bedrijfsvoering en zo een toekomstbestendige situatie voor het ter plaatse gevestigde bedrijf te creëren.

Boodschappen
1. het wijzigingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is uitvoerbaar
De wijziging van de bestemming is goed inpasbaar en heeft geen negatieve gevolgen voor het bebouwingsbeeld aan de Vierhuizenweg in Oldebroek. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een wijzigingsplan de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Het plan ziet toe op een 'goede ruimtelijke ordening', dat wil zeggen een zorgvuldige afweging van alle relevante belangen en aspecten die een effect (kunnen) hebben op de kwaliteit van de ruimte. Daarvoor zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd en is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om de kernkwaliteiten van het gebied te borgen/versterken. De uitkomsten van de onderzoeken tonen de planologische uitvoerbaarheid van het plan aan. De gewenste tweede bedrijfswoning heeft geen ruimtelijke negatieve gevolgen.

2. Oldebroek voor Mekaar
Met Oldebroek voor Mekaar streven we naar een samenleving waarin inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en gemeente elkaar stimuleren om zelf verantwoordelijkheid te nemen en actief bij te dragen aan de gemeenschap. Die lijn, het nemen van meer verantwoordelijkheid en meer zelfsturing, past ook in het bespreken van ruimtelijke initiatieven. Op basis daarvan heeft de initiatiefnemer alle direct omwonenden persoonlijk gesproken en geïnformeerd over zijn voornemen. Daaruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Hiervan is verslag opgemaakt.

3. er is op 28 januari 2022 een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten
Volgens 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 sprake. Echter op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is. En dat is met de anterieure en planschadeovereenkomst welke is afgesloten op 28 januari 2022, het geval.
Er is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van het wijzigingsplan volledig voor rekening komt van de initiatiefnemer. Daarmee loopt de gemeente Oldebroek bij deze planologische procedure geen enkel financieel risico.

4. vervolgstappen
De formele kennisgeving vindt plaats via www.officielebekendmakingen.nl, op 26 april 2022. Daags na de kennisgeving zal het plan op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voor de wettelijke periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Daarnaast is het Wijzigingsplan Buitengebied, wijzigingsplan Vierhuizenweg 5 raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via ruimtelijkeplannen.nl. Als extra service zal het ook gepubliceerd worden in de lokale huis-aan-huis.

Bijlage(n)
N.v.t.

Oldebroek, 12 april 2022.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

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