

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kleine Woldweg 10	
Raadsvergadering d.d.: 4 februari 2021	Agendapunt: 06-02
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1041529

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kleine Woldweg 10 en het beeldkwaliteitsplan.

Te nemen besluit

1. de ontvangen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Kleine Woldweg 10 in Oosterwolde Gld van Buro SRO uit Arnhem als onderdeel van de Welstandsnota 2014 gewijzigd vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kleine Woldweg 10 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0269.BG177-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 0_NL.IMRO.0269.BG177-ON01.dgn); en
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 20 augustus 2019 hebben wij besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming voor het perceel Kleine Woldweg 10 en 10A in Oosterwolde Gld.

Op het perceel Kleine Woldweg 10 in Oosterwolde is een varkenshouderij gevestigd met bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Het perceel heeft een agrarisch bouwvlak van 1 hectare. Er is 2.300 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig op het perceel. Daarnaast beschikt het bedrijf ook over bouwvergunningen uit 2011/2012 voor de uitbreiding met nog eens 2.448 m² aan bedrijfsgebouwen op het perceel (bouw-, milieu- en Natuurbeschermingswetvergunning). Hiermee kan het aantal te houden dieren ook worden verdubbeld. Het alternatief voor verdere uitbreiding is het stoppen met de gehele bedrijfsvoering en het gehele perceel transformeren tot een woonbestemming. Om dit verzoek mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden gewijzigd.

Op 7 april 2020 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kleine Woldweg 10 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van 15 april 2020 tot en met 26 mei 2020 is een zienswijze ontvangen.

In uw raadsvergadering van 24 september 2020 heeft u besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan niet gewijzigd vast te stellen omdat het plan niet voldoet aan de kaders van het functieveranderingsbeleid VAB naar wonen. Het nu voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is aangepast en voldoet aan de kaders van het functieveranderingsbeleid VAB naar wonen. Eén van de aanpassingen is dat het plan nu maar twee nieuwbouwwoningen mogelijk maakt in het plangebied.

In verband met de varkenshouderij saneringsregeling moet er een gewijzigd bestemmingsplan komen om te kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden; en omdat het bestemmingsplan moet voldoen aan het functieveranderingsbeleid VAB naar wonen voor maximaal 2 nieuwbouwwoningen is de initiatiefnemer bereid mee te werken aan deze wijziging van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het plan omvat de sloop van alle aanwezige opstallen van het intensieve veehouderijbedrijf op het perceel, het verkleinen van het bouwvlak en het verwijderen van alle erfverharding en asbest. De aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning evenals de plattelandswoning. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal twee nieuwbouwwoningen conform het functieveranderingsbeleid VAB naar wonen. Met dit plan en het wegbestemmen van een agrarische bestemming wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving te verbeteren.

Argumenten

1. de ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen of te wijzigen

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 april 2020 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en in de Staatscourant en heeft vanaf 15 april 2020 tot en met 26 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een 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. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijze". De initiatiefnemer van het plan is ook op de hoogte gebracht dat er een zienswijze is ontvangen en is daarom ook in de gelegenheid gebracht om een reactie te geven op de ontvangen zienswijze. De ontvangen reactie van de initiatiefnemer van het plan is verwerkt in deze zienswijzenota van de gemeente.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze. De zienswijze wordt ongegrond verklaard en daarom wordt de zienswijze niet overgenomen.

2. er zijn geen zienswijzen ingediend op het beeldkwaliteitsplan

De gemeente wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. Dit advies wordt neergelegd in een erfrapport. Om het belang daarvan te onderstrepen en de beoogde ruimtelijke kwaliteit te borgen, is het erfrapport aangemerkt als beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 15 april 2020 tot en met 26 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen hierop ontvangen. Het beeldkwaliteitsplan kan nu worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Het plangebied valt daarmee binnen het welstandsniveau 1. Dit betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan is aangepast zodat het voldoet aan de beleidskaders en uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid VAB naar wonen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Functieverandering 2017. Om die reden moet het beeldkwaliteitsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

3.1 het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkelingen voor beide percelen Kleine Woldweg 10 en 10A in Oosterwolde niet leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van wat wij eerder op 7 april 2020 hebben besloten ten aanzien van het verzoek en de daaraan gestelde voorwaarden en het ontwerpbestemmingsplan. 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. 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.

3.2 het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een wijziging van het aantal woningen

Op 24 september 2020 is het voorstel “gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kleine Woldweg 10” behandeld in uw raadsvergadering voor het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van vier compensatie woningen. Het aantal van vier compensatie woningen is niet passend binnen de kaders van het functieveranderingsbeleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar wonen. Bijgevoegd treft u aan een aangepast ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, die voldoen aan de beleidskaders en uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid VAB naar wonen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Functieverandering 2017.

Om die reden moet het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

4. er is op 13 maart 2020 een anterieure en planschadeovereenkomst 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. In het geval van het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van een grondexploitatie en is er sprake van een project zoals verwoord in het Besluit ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn.

Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst gesloten op 13 maart 2020, waardoor de kosten anderszins zijn verzekerd. 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 gemeente zelf is niet financieel betrokken bij het project. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst is gepubliceerd op 24 maart 2020 en heeft gedurende zes weken met ingang van 25 maart 2020 ter inzage gelegen.

Kantttekeningen

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 bestemmingsplanherziening zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd. Deze zijn door de initiatiefnemer betaald. Ook is met de initiatiefnemer een anterieure en planschadeovereenkomst op 13 maart 2020 gesloten.

Communicatie

Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en de Staatscourant, zoals gesteld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De indiener van de zienswijze wordt ook persoonlijk geïnformeerd over het genomen besluit.

Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Na publicatie kunnen belanghebbende gedurende zes weken beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

De planning van het vervolgproces van het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: 4 februari 2021.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 16 februari 2021.
- c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 17 februari 2021 t/m 30 maart 2021 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 31 maart 2021 (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 voorzien in de realisatie van de nieuwe woningen.

Bijlage(n)

1. BW20201208 - Nota van beantwoording zienswijze
2. BW20201208 - Gewijzigde ontwerpbestemmingsplan toelichting en planregels
3. BW20201208 - Gewijzigde verbeelding voor twee nieuwbouwwoningen
4. BW20201208 - Gewijzigde beplantingsplan voor twee nieuwbouwwoningen
5. BW20201208 - Gewijzigde beeldkwaliteitsplan voor twee nieuwbouwwoningen
6. Kopie van ingediende zienswijze
7. Ontwerpbestemmingsplan (via een link)

Oldebroek, 8 december 2020.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris a.i. A. Doornbos,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.