

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oosterwolde, Schiksweg.	
Raadsvergadering d.d.: 11 maart 2021	Agendapunt: 06-04
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte en Leefomgeving	Kenmerk: 1049481

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oosterwolde, Schiksweg

Te nemen besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde, Schiksweg' vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde, Schiksweg', ongewijzigd vast te stellen;
3. Het "Beeldkwaliteitsplan Oosterwolde Schiksweg" vast te stellen;
4. Voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding

Van Wijnen Projectontwikkeling Midden, eigenaar van het perceel met de kadastrale aanduiding sectie AE79 en 80, heeft in februari 2018 bij de gemeente het verzoek ingediend om dit perceel (gelegen aan de Schiksweg te Oosterwolde) te ontwikkelen voor woningbouw. De gemeente heeft hier per e-mail van 19 mei 2018 positief op gereageerd. De plannen zijn verder uitgewerkt en de afspraken met betrekking tot de ontwikkeling zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst 'Schiksweg'. Een vervolgstap is het juridisch-planologisch aspect. Het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Schiksweg heeft met ingang van woensdag 4 november 2020 gedurende zes weken (tot en met 15 december 2020) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan ligt nu voor u ter besluitvorming.

Beoogd effect

Woningbouw creëren om zo in de woningbehoefte van Oosterwolde te voorzien.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan die niet leidt tot aanpassingen.
Het ontwerpbestemmingsplan is op 3 november 2020 gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant en heeft vanaf 4 november 2020 tot en met 15 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend namens vijf personen. Voor de inhoudelijke behandeling verwijzen we naar de 'nota beantwoording van de zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Schiksweg'.

2.1 In het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat er geen planologische belemmeringen zijn die deze ontwikkeling in de weg staan.

2.2 Het bestemmingsplan is planologisch en milieutechnisch uitvoerbaar.
In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Daaronder valt in ieder geval de onderzoeksverplichting naar de verschillende

ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het bestemmingsplan 'Oosterwolde, Schiksweg' wordt aan deze verplichting voldaan en is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2.3 De ontwikkeling van de locatie Schiksweg draagt in de komende 10 jaren bij aan de woningbehoefte in Oosterwolde.

Op basis van de resultaten van het "Woningmarktonderzoek Oosterwolde 2019" kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de locatie Schiksweg, samen met de woningbouwontwikkeling Hart van Oosterwolde en de locatie Oostendorperstraatweg, voorziet in de woningbehoefte in Oosterwolde voor de komende 10 jaren. In het "Woningmarktonderzoek Oosterwolde 2019" is opgenomen dat er behoefte is aan 110 woningen tot 2030.

3.1 Het "Beeldkwaliteitsplan Oosterwolde Schiksweg" biedt een overkoepelend kwaliteitskader voor bouwplannen.

Het doel van het Beeldkwaliteitsplan Oosterwolde Schiksweg is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor alle bouwplannen in de nieuwe wijk. Het stedenbouwkundig plan vormt daarvoor het vertrekpunt en is verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Oosterwolde is tegenwoordig welstandsvrij; daarom is er voor gekozen om een "Beeldkwaliteitsplan Oosterwolde Schiksweg" op te stellen om een goede basis te hebben voor de nieuwe ontwikkeling. Op deze wijze is een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Dankzij de op 19 juni 2020, met initiatiefnemer, afgesloten anterieure overeenkomst is kostenverhaal anderszins 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.

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, omdat er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Hierin is ook een planschadeclausule opgenomen waardoor de gemeente verzekerd is dat deze kosten ook voor rekening van initiatiefnemer zijn.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant 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 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 11 maart 2021
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 23 maart 2021
- c. ter inzage ligging vastgestelde bestemmingsplan: 24 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 (beroepstermijn).
- d. inwerking: 6 mei 2021 (onder voorbehoud / afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep in stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering.

Bijlage(n)

1. GR20210311 Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Schiksweg;
2. GR20210311 Zienswijze 1;
3. GR20210311 Beeldkwaliteitsplan Oosterwolde Schiksweg;
4. GR20210311 Groeninpassingsplan;
5. GR20210311 Toelichting ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Schiksweg inclusief bijlagen;
6. GR20210311 Regels ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Schiksweg inclusief bijlagen;
7. GR20210311 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Schiksweg;
(Bijlage 5, 6, en 7 via een link)

Oldebroek, 26 januari 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.