Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat.	
Vergadering d.d.: 12 december 2024	Agendapunt: 07-02
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 21821

Onderwerp
Het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat.

Te nemen besluit
1. het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Spronksweg en Hollanderstraat in Oldebroek van SAB (van 26 juli 2023) ongewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota 2014;
2. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat vast te stellen;
4. het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0269.OB120-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.OB120-ON01.dgn);
5. 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;
6. te verklaren dat op het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aanleiding en achtergrond
Aan de Spronksweg en Hollanderstraat staan 28 huurwoningen welke in bezit zijn van Omnia Wonen. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Omnia Wonen heeft het plan opgevat om de bestaande huurwoningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het woonprogramma bestaat uit 62 woningen, waarvan tien (ééngezins)rijwoningen, een blok met 32 tweekamerappartementen en een blok met 20 driekamerappartementen. Het gaat om woningen in de sociale huursector. De huidige woonbestemmingen voorzien niet in de gewenste typologieën en bouwhoogtes. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk. Op 1 juni 2021 is besloten om in principe planologische medewerking te verlenen als daarbij in een goede ruimtelijke ordening kan worden voorzien. Hier is inmiddels uitvoering aan gegeven middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Middels de bestemmingsplanherziening wordt de realisatie van de 62 woningen mogelijk gemaakt.
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. In het beeldkwaliteitsplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. In de Welstandsnota 2014 ontbreken spelregels voor het bouwen van woningen in het plangebied van de Spronksweg en de Hollanderstraat in Oldebroek. Om omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen te kunnen toetsen, is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de omgevingsvergunning bouwen. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de gemeenteraad als toetsingskader fungeren bij de verdere

uitwerking van de bouwplannen en zal daarom deel gaan uitmaken van de welstandsnota. De welstandsnota zelf wordt dus niet gewijzigd dan wel opnieuw vastgesteld.

Op 5 december 2023 hebben wij daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat en beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vanaf woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. Het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ligt nu voor ter besluitvorming.

Beoogd effect

Het plan voorziet in de realisatie van 62 woningen, bestaande uit verschillende woningtypologieën. Met voorliggend bestemmingsplan kan voorzien worden in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van dit woonprogramma.

Argumenten

1. er zijn geen zienswijzen ingediend op het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is op dinsdag 12 december 2023 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en het landelijke Gemeenteblad, en heeft vanaf woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Evenmin was er aanleiding tot ambtshalve wijzigingen. Daarom kan het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

2. en 3. de ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen of te wijzigen, maar enkele ambtshalve aanpassingen zijn wel nodig

Het ontwerpbestemmingsplanplan is op dinsdag 12 december 2023 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en het landelijke Gemeenteblad en heeft vanaf woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht wordt voorgesteld om de ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom zijn deze zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat". De initiatiefnemer is ook op de hoogte gebracht dat er drie zienswijzen zijn ontvangen en is de gelegenheid gegeven om te reageren op de zienswijzen. De ontvangen reactie van de initiatiefnemer op de zienswijzen is meegenomen bij het opstellen van de nota beantwoording zienswijzen. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzen worden niet overgenomen en worden daarom ongegrond verklaard.

Wel wordt voorgesteld om het plan op kleine onderdelen aan te passen. De parkeerdrukmeting is gewijzigd, omdat in de eerdere versie niet met het juiste aantal woningen rekening is gehouden. De gewijzigde parkeerdrukmeting is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Het aanvullende ecologische onderzoek was ten tijde van het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet afgerond. Deze wordt daarom nu als bijlage bij de toelichting toegevoegd. In verband met deze ambtshalve voorstellen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

4.1 het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Het aangeleverde bestemmingsplan is een juridische vertaling van wat wij eerder op 1 juni 2021 hebben besloten ten aanzien van het verzoek en de daaraan gestelde voorwaarden. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor de locatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarde en de landschappelijke en natuurlijke waarden in het plangebied. Voorwaarde is wel dat de

locatie wordt uitgevoerd conform het beeldkwaliteitsplan. Ruimtelijk gezien voorziet het bestemmingsplan daarom in een goede ruimtelijke ordening.

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 wordt aan deze verplichting voldaan en is op basis van diverse onderzoeken de planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

4.2 voor het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan geldt nog het oude regime
In het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet is gekozen voor een eerbiedigende werking voor op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet reeds lopende procedures. Dit betekent dat een voorbereidingsprocedure voor besluitvorming die in gang is gezet vóór de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet en waarvan de besluitvorming, inclusief een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure tegen dat besluit, op die datum nog niet is afgerond, wordt afgewikkeld volgens het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening. Dit ontwerpbestemmingsplan is onder de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht en wordt dus ook afgehandeld onder het regime van deze wet. Dit is vastgelegd en bepaald in artikel 4.6 eerste lid sub g en artikel 4.6 tweede lid sub a onder 2 van de Invoeringswet Omgevingswet.

5. er is op 14 oktober 2024 voor dit plan een anterieure overeenkomst gesloten
Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad 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. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure- en planschadeovereenkomst gesloten op 14 oktober 2024, conform ons genomen besluit van 1 juni 2021, waarin de financiële afspraken over de realisatie van het plan zijn vastgelegd. Daarnaast is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer. De mogelijkheid bestaat dat derden schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de gevraagde ontwikkeling.

6. de Crisis- en herstelwet is van toepassing
De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het ontwerpbestemmingsplan, omdat het plan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen. Hierdoor valt het ontwerpbestemmingsplan onder categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De wet schrijft voor om expliciet in het vaststellingsbesluit op het bestemmingsplan te bepalen dat deze wet van toepassing is, omdat het gevolgen heeft voor de wijze waarop een beroepschrift moet worden ingediend. Dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit en dat na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Tenslotte moet in een beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Ook in de publicatie wordt hiervan melding gemaakt. Het van toepassing verklaren van de Crisis-en herstelwet zorgt voor een snellere behandeling bij de Raad van State indien er sprake is van een aangetekend beroep.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
Dit besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor het gehele proces, van bestemmingsplanherziening tot en met de uitvoering, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit risico wordt middels de anterieure overeenkomst afgedekt. Ook de eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De afspraken hierover zijn ook opgenomen in overeengekomen anterieure overeenkomst.

De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt. Voor de behandeling van dit bestemmingsplan zijn volgens de Legesverordening leges verschuldigd en deze zijn bij de initiatiefnemer middels een legesaanslag in rekening gebracht.

Communicatie

Tijdens de ter inzage termijn is de initiatiefnemer van het plan geïnformeerd over de stand van zaken en het verdere proces rondom het laten vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal deze samen met het beeldkwaliteitsplan worden aangeboden aan provincie en waterschap. Nadat u het voorgestelde besluit heeft genomen wordt het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan gepubliceerd in het landelijke Gemeenteblad en de plaatselijke Huis-aan-huis, zoals gesteld in de Wet elektronische publicaties (Wep). Ook wordt het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gepubliceerd op het omgevingswet.overheid.nl en op de gemeentelijke website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor het indienen van beroep start op de dag na publicatie en loopt zes weken.

Vervolg

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

a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: 12 december 2024.
b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 24 december 2024.
c. terinzageligging vastgestelde bestemmingsplan: 25 december 2024 t/m 4 februari 2024 (beroepstermijn).
d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 5 februari 2024 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken 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 het plan in het plangebied.

Bijlage(n)

1. BW20241105 - Regels Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat
2. BW20241105 - Verbeelding ontwerp Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat
3. BW20241105 - Toelichting ontwerp Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat
4. BW20241105 - Bijlagen behorende bij toelichting
5. BW20241105 - Bijlage behorende bij regels
6. BW20241105 - Beeldkwaliteitsplan ontwerp Oldebroek, Spronksweg en Hollanderstraat
7. BW20241105 - Nota van beantwoording zienswijzen anoniem
8. BW20241105 - Kopie luchtfoto
9. BW20241105 - Kopie van informerende nota aan de raad van 5 december 2023
10. BW20241105 - Kopie verbeelding bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009
11. Kopieën ingediende zienswijzen.

Oldebroek, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

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