Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4.	
Raadsvergadering d.d.: 12 juli 2018	Agendapunt: 07-03
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1001261

Onderwerp
Gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4.

Te nemen besluit
1. De zienswijze ontvankelijk en (gedeeltelijk) gegrond te verklaren,
2. De ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan te verwerken,
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor dit project op 28 februari 2018 een anterieure en planschadeovereenkomst is gesloten,
4. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4 gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Op 11 april 2017 heeft ons college besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek voor functieverandering VAB naar wonen op het perceel Duivendansweg 4 te Wezep. Om dit verzoek mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2007 worden gewijzigd. Op 19 december 2017 heeft ons college daarom besloten het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4 in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 is één zienswijze ontvangen.

Beoogd effect
Dat er een kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden door sloop van 900 m² aan agrarische opstallen aan de Duivendansweg in Wezep. Hiervoor wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en de zienswijze (gedeeltelijk) gegrond verklaard.

Argumenten
1.a en b de zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond
Het ontwerpplan is op 27 december 2017 gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis krant en de Staatscourant, en heeft vanaf 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ontvangen. Op grond van de ontvangstdatum is het oordeel dat de ontvangen zienswijze tijdig is ingekomen en de zienswijze ontvankelijk is. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage “Zienswijzenota bestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4”.
Naar aanleiding van deze zienswijze is het ontwerpplan op drie punten aangevuld en aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen van het ontwerpplan:

a. In de toelichting van het ontwerpplan in hoofdstuk 5 paragraaf 5.3 en in hoofdstuk 6 paragraaf 6.1.2 zal expliciet worden genoemd dat dit plan ook van toepassing is op de percelen Duivendansweg 6 en 8 in Wezep. De toelichting van het ontwerpplan wordt om die reden aangevuld.
b. Naar aanleiding van de zienswijze en gewijzigde inzichten heeft initiatiefnemer besloten de schuur achter de woning eveneens te slopen. Deze schuur heeft een oppervlakte van 150 m². De toelichting van het ontwerpplan en de van toepassing zijnde passages in het erftransformatierapport van het Gelder Genootschap worden hierop aangepast. In totaal wordt er dan 900 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt op het perceel.

c. In de tekst van paragraaf 6.1.2 van de toelichting van het ontwerpplan wordt opgenomen dat binnen de bestemming Wonen-1 maximaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan en dat de maximale inhoud van een vrijstaande woning 600 m³ is.

Door deze drie aanpassingen van het ontwerpplan moet het ontwerpplan gewijzigd worden vastgesteld. De overige punten uit de zienswijze worden niet overgenomen en worden daarom ongegrond verklaard.

1.d het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening
Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke en de natuurlijke waarden in het plangebied niet onevenredig aantast. De wijziging van de bestemming is goed inpasbaar en heeft geen negatieve gevolgen voor het bebouwingsbeeld van de Duivendansweg, zoals ook blijkt uit de toelichting. Ruimtelijk gezien zijn er daarom geen bezwaren tegen de gewenste ontwikkeling waarin dit plan voorziet.

1.e het voldoet aan het beleidskader functieveranderingsbeleid VAB naar wonen
Op het perceel is agrarische bebouwing aanwezig dat dominant aan de weg is gesitueerd. Het beeld van het perceel is vrij stenig. Op verschillende locaties aan de Duivendansweg zijn ontwikkelingen gaande waardoor deze weg zich ontwikkelt van een puur agrarisch gebied naar een buurtschap met landelijke woningen (landelijk wonen). Sloop van de schuren betekent een belangrijke kwaliteitsbijdrage aan een meer groene uitstraling van de buurt. De sloop van de aanwezige opstallen omvat 900 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt er 366 m² aan kuilplaten gesaneerd en wordt er circa 600 m² bestaande verharding aan voor- en achterzijde van de schuren gesaneerd. Ook wordt er circa 600 m² aan asbesthoudende dakbedekking gesaneerd. Als compensatie van de sloop van de opstallen worden twee woningen, met inpandige bijgebouwen in één woongebouw gerealiseerd op het perceel. De woningen hebben een maximale inhoud van 400 m^3 en de bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 50 m^2.

Kanttekeningen
Het instellen van hoger beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot vaststelling van dit plan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering.

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 leges zijn betaald door de initiatiefnemer. Ook is met de initiatiefnemer een anterieure en planschade overeenkomst op 28 februari 2018 gesloten. Ook deze kosten zijn betaald door de initiatiefnemer.

Communicatie
Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en de Staatscourant. Ok wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken hoger beroep in stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg
Het vervolgproces van het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:
a. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: 12 juli 2018.
b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 24 juli 2018.
c. terinzageligging vastgesteld plan: 25 juli 2018 t/m 4 september 2018 (beroepstermijn).
d. inwerking: 5 september 2018 (onder voorbehoud c.q. afhankelijk van ingediende beroepen/verzoeken om voorlopige voorziening).

Bijlage(n)

BW20180605 - Raadsbesluit ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4
BW20180605 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4
BW20180605 - Zienswijzenota Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4

Oldebroek, 5 juni 2018

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn, , loco-burgemeester E.G. Vos-van de Weg.