

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 12 en 14.	
Raadsvergadering d.d.: 17 december 2020	Agendapunt: 06
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1040939

Onderwerp

Ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 12 en 14.

Te nemen besluit

1. de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde, Groote Woldweg 12 en 14' vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde, Groote Woldweg 12 en 14' ongewijzigd vast te stellen;
3. 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 29 januari 2019 heeft het college besloten planologische medewerking te verlenen aan het verzoek om het perceel Groote Woldweg 12 en 14 in Oosterwolde te herontwikkelen, waarbij het aantal woningen gelijk blijft. Het verzoek ziet op de sloop van de bestaande bebouwing, waarbij er een nieuwe 2-onder-1-kapwoning wordt gerealiseerd aan de straatzijde en een nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd op het achtererf. Hiervoor wordt het bestaande bouwvlak van de Groote Woldweg 14a vergroot en verplaatst naar een meer centrale plaats op het perceel. De aanleiding voor deze ontwikkeling is, dat de onderhouds- en bouwkundige staat van de huidige bebouwing niet meer voldoet aan de eisen (en wensen) van deze tijd.

Een omgevingsvergunning voor de 2-onder-1-kapwoning is op 19 augustus 2019 verleend. Dit betreft een uitwerking binnen het geldende bestemmingsplan, waarbij minimaal is afgeweken van de bouwregels. Middels voorliggend bestemmingsplan worden deze nieuwe regels juridisch verankerd.

Op 12 mei 2020 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde, Groote Woldweg 12 en 14 in procedure te brengen. Het plan heeft van 20 mei 2020 tot en met 30 juni ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ontvangen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in het vergroten en verplaatsen van het bouwvlak van de woning op het achtererf. Hiermee wordt beoogd de bereikbaarheid te verbeteren alsook de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

Argumenten

1.a.1 Er is één zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan

De zienswijze is tijdig ontvangen en is daarom ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijzen". Op bovengenoemde zienswijze is buiten de termijn (dagtekening 6 juli 2020) nog een aanvulling gekomen. Deze aanvulling is niet aangekondigd door de indiener. Normaliter nemen we onaangekondigde aanvullingen buiten de termijn niet mee. Echter is de aanvulling na een week van de eerder ingediende zienswijze ingediend en was ruim voor de vaststelling in de raadsvergadering ontvangen. Op basis van een eerdere uitspraak van de Raad

van State ([ECLI:NL:RVS:2016:115](#)) dienen dergelijke aanvullingen te worden meegenomen als het betrekking heeft op dezelfde plandelen die bestreden zijn in de tijdig naar voren gebrachte zienswijze. In de betreffende aanvulling van indiener is hiervan sprake. Derhalve hebben we besloten deze aanvulling te betrekken bij de beantwoording in deze nota.

Naar aanleiding van de zienswijze is er reden om de onderbouwing in de paragraaf Cultuurhistorie aan te vullen, waarin beter wordt onderbouwd waarom geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is geweest in het bestemmingsplan. Zo wordt het booronderzoek opgenomen als bijlage bij de toelichting en wordt de conclusie van de regio-archeoloog opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de aanvullingen op het plan. Door deze aanpassingen hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

1.a.2 Nieuwe gesprekken leiden niet tot nieuwe inzichten

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en de bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie, waarbij de indiener van de zienswijze gebruik heeft gemaakt van het insprekrecht, heeft de projectleider van de gemeente samen met de stedenbouwkundige en een vakinhoudelijk ambtenaar een gesprek geïnitieerd om te kijken wat de mogelijkheden zijn om de diverse ontwikkelingen alsnog samen op te pakken. In het verleden is dit al geprobeerd maar heeft niet tot een samenwerking geleid. Omdat er nu een concreter plan ligt vanuit Prins Bouw B.V. aan de achterzijde vanuit Hart van Oosterwolde en omdat de planvorming van Hart van Oosterwolde zelf zich in een vergevorderd, concreter stadium bevindt, is er gekeken waar de plannen elkaar kunnen versterken en of partijen bereid zijn om de diverse ontwikkelingen samen op te pakken. Helaas is dit niet gelukt en is er door de betrokken partijen voor gekozen om de plannen separaat in procedure te brengen.

1.b Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkelingen voor beide locaties 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 het college eerder op 29 januari 2019 heeft besloten ten aanzien van het verzoek en daaraan gestelde voorwaarden. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling voor het perceel in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid en niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

1.c Kosten zijn anderszins verzekerd en daarom is het maken van een exploitatieplan niet nodig

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk project is in dit geval sprake, omdat het onder andere voldoet aan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is daarom voor de locatie Groote Woldweg 12 en 14 op 2 november 2020 een planschadeovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst regelt dat eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan voor rekening komt van de initiatiefnemer. De kosten voor de behandeling van het bestemmingsplan worden in rekening gebracht conform de Legesverordening.

Kanttekeningen

Geen.

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 zijn bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Tevens is er

een planschadeovereenkomst gesloten waardoor de gemeente verzekerd is dat deze kosten voor rekening van initiatiefnemer is.

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: 17 december 2020.
- b. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: 29 december 2020.
- c. terinzageliggig vastgestelde bestemmingsplan: 30 december 2020 t/m 9 februari 2021 (beroepstermijn).
- d. inwerkingtreding bestemmingsplan: 10 februari 2021 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het 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 deze ontwikkeling.

Bijlage(n)

1. GR20201217 Zienswijze d.d. 29 juni 2020
2. GR20201217 Zienswijze aanvulling d.d. 6 juli 2020
3. GR20201217 Nota van beantwoording zienswijze
4. GR20201217 Ontwerpbestemmingsplan toelichting en regels
5. GR20201217 Ontwerpbestemmingsplan verbeelding
(bijlage 4 en 5 via een link)

Oldebroek, 10 november 2020.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris a.i. A. Doornbos,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.