



Programma	5 - Ruimte en wonen	Zaaknummer	556459
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid	Portefeuillehouder	Dhr. M. Kerkmans

Het college heeft het uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid gewijzigd vastgesteld overeenkomstig de inhoud van de bijlage Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid. Tegen dit uitwerkingsplan zijn tijdens de ter inzagelegging twaalf zienswijzen ingediend. Er wordt deels tegemoet gekomen aan deze zienswijzen. Het vaststellen van een exploitatieplan is voor dit plan niet nodig.

1. deels tegemoet te komen aan de zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid;
2. in te stemmen met de ambtshalve aanpassing, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de als bijlage toegevoegde Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid;
3. het uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid, NL.IMRO.0232.VAA032OosthofzUitw-OBP1 met ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-06-23) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de inhoud van de zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid en de verbeelding van dit uitwerkingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Conform voorstel

B	W	W	W	W
 T.C.M. Horn	 M.B. Heere	 M. Kerkmans	 C.M. de Waard – Oudesluijs	 A.H.M. van Loon

- Het collegevoorstel is Openbaar
- Er is geen aanpassing van de begroting nodig
- Geen mandaat besluit
- Raadplegen van de ondernemingsraad is niet nodig
- Adviseur: van Bolderen
- Er is overleg geweest met: Richard van der Velden, Sam Geene en Jasper van Zwam

Beslisnota voor het college

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid
Programma	5 - Ruimte en wonen
Portefeuillehouder	Dhr. M. Kerkmans
Zaaknummer	556459
Adviseur	van Bolderen
Afdeling	Ruimte
E-mail adres	hans.van.bolderen@epe.nl
Bijlage(n)	<i>Nummer de bijlagen bij meer dan een. Zet er tussen haakjes achter wanneer de bijlage(n) niet openbaar zijn.</i>

TE BESLUITEN OM

1. deels tegemoet te komen aan de zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid;
2. in te stemmen met de ambtshalve aanpassing, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de als bijlage toegevoegde Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid;
3. het uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid, NL.IMRO.0232.VAA032OosthofzUitw-OBP1 met ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-06-23) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de inhoud van de zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid en de verbeelding van dit uitwerkingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

INLEIDING

In de gemeentelijke Woonagenda 2019-2023 wordt Oosterhof-Zuid genoemd als uitbreidingslocatie die in ontwikkeling zal worden gebracht. Voor Oosterhof-Zuid is in 2009 door de raad een globaal bestemmingsplan vastgesteld, waarin de nog nader uit te werken woonbestemming voor 80-100 woningen is vastgelegd. In januari 2021 is de Ontwikkelingsovereenkomst Oosterhof-Zuid gesloten tussen gemeente en projectontwikkelaar Nikkels Projecten B.V., later overgedragen aan BNC Ontwikkeling B.V. (Bemog, Nikkels en Le Clerq). In de maanden daarna is het plan verder uitgewerkt en heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden. Op basis hiervan is het ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid opgesteld.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft met ingang van 9 juni 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twaalf zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de bijgevoegde Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid. Vaststelling van het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van uw college.

BEOOGD EFFECT

De realisatie van een nieuwe woonwijk in Vaassen om daarmee een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave, waar we als gemeente voor staan.

ARGUMENTEN

1.1 De zienswijzen geven aanleiding het plan te wijzigen

Tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn twaalf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben onder andere betrekking op de participatie, de ontsluiting van het plangebied, het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de groenzones. Mede op basis van de zienswijzen worden twee extra woningen voor autoverkeer ontsloten via de Wanstede, in plaats van via de Zichtstede. Daarnaast wordt het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan verduidelijkt. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid, waarin de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Het verschuiven van een bouwblok zorgt voor een beter woon- en leefklimaat

Voorgesteld wordt om aan de westzijde van het plangebied één van de bouwblokken (Blok C1) iets te verschuiven ten opzichte van blok C2. Hierdoor ontstaat een betere doorkijk. Bovendien verbetert hierdoor

de daglichttoetreding voor de hoekwoning van C2. Voor een uitgebreide toelichting op de ambtshalve aanpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de bijgevoegde Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid.

3.1 Het uitwerkingsplan wordt verbeterd naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen

Op basis van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt voorgesteld om het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijziging, zoals ook benoemd in de Zienswijzennota ontwerp uitwerkingsplan Oosterhof-Zuid dragen bij aan een verbetering van het uitwerkingsplan.

3.2 Het uitwerkingsplan past binnen de uitwerkingsregels

In de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' van het vigerende bestemmingsplan 'Oosterhof Zuid' zijn de uitwerkingsregels opgenomen waaraan in het voorliggende uitwerkingsplan moet worden voldaan. Het betreft onder meer regels over het maximaal aantal woningen, de wijze van ontsluiting, de positionering van het openbaar groen en de maximale hoogte van de woningen. Alle uitwerkingsregels zijn beoordeeld. Geconstateerd is dat het voorliggende plan voldoet aan alle uitwerkingsregels. In paragraaf 2.3.2 van het uitwerkingsplan is dit onderbouwd.

3.3 Het uitwerkingsplan past binnen het vastgestelde beleid

Het voorgenomen plan is getoetst aan de diverse relevante beleidskaders, waaronder de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Gelderland, de Omgevingsvisie Epe en de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het relevante beleid. In de toelichting op het uitwerkingsplan is dit in hoofdstuk 3 nader onderbouwd.

3.4 Het uitwerkingsplan is milieutechnisch uitvoerbaar

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een uitwerkingsplan de uitvoerbaarheid van het voornemen moet worden aangetoond. Daaronder valt in ieder geval de onderzoeksverplichting naar de verschillende ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het voorliggende uitwerkingsplan wordt aan deze verplichting voldaan. Zo is onder meer onderzoek gedaan naar de ontsluiting, de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de aanwezige flora en fauna en de stikstofdepositie. De onderzoeken zijn gecontroleerd door specialisten van de Omgevingsdienst Veluwe en IJssel en onze eigen gemeente. Op basis van onder andere deze onderzoeken is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. De resultaten van de onderzoeken zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting van het uitwerkingsplan.

Op 2 december 2022 is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Aanleiding voor dit onderzoek was de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht en niet langer gebruikt mag worden. Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het plan is daarmee uitvoerbaar.

3.5 Het uitwerkingsplan is stedenbouwkundig akkoord

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is meerdere malen door het stedenbouwkundig overleg van de gemeente beoordeeld. Daarbij is door het stedenbouwkundig overleg, waarin de disciplines stedenbouw, landschap, erfgoed, welstand, planologie en bouwkunde zijn vertegenwoordigd, geconcludeerd dat het plan akkoord is. Op basis van de adviezen van het stedenbouwkundig overleg is het stedenbouwkundig plan afgerond en als bijlage bij de regels van het uitwerkingsplan gevoegd.

3.5 Het uitwerkingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande argumenten voldoet het voorliggende ontwerp uitwerkingsplan aan een goede ruimtelijke ordening.

4.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening kan van vaststelling van een exploitatieplan worden afgezien indien verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. In de voorliggende situatie is met de initiatiefnemer een Ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal wordt geregeld.

KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer zijn financiële afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de Ontwikkelingsovereenkomst die in januari 2021 is gesloten. De afspraken komen er kort gezegd op neer dat de kosten voor de ontwikkeling van het plan, inclusief ambtelijke inzet en de vergoeding van eventuele planschade, voor rekening van initiatiefnemer komen. Het eigendom van de gemeentelijke gronden gelegen binnen het gebied van het uitwerkingsplan zijn in 2021 verkocht aan de ontwikkelaar. Deze verkoop wordt betrokken bij de vast te stellen grondexploitatie behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan Eierstreekweg 35a-37.

COMMUNICATIE

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door de initiatiefnemer een website aangemaakt (www.oosterhofzuid.nl) op basis waarvan omwonenden inspraak konden hebben. Naar aanleiding van ingekomen vragen is initiatiefnemer een persoonlijk gesprek aangegaan met diverse omwonenden. De ingekomen vragen/opmerkingen, alsmede de reactie van de initiatiefnemer, zijn verwerkt in een verslag. Dit verslag is als bijlage bij het uitwerkingsplan en bestemmingsplan gevoegd.

Naast de participatie door initiatiefnemer is ook door ons diverse malen overleg gevoerd met omwonenden. Dit overleg richtte zich met name op de ontsluiting van Oosterhof Zuid via de Zichtstede. Hierbij is met name uitgelegd dat op basis van de uitwerkingsregels de ontsluiting voor autoverkeer via de Zichtstede moet plaats vinden. Daarnaast is uitgelegd dat de (verkeers)veiligheid en leefbaarheid als gevolg van deze ontsluiting niet in het geding is en dat eventuele alternatieve ontsluitingen niet beter scoren.

Na bekendmaking van uw collegebesluit worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd en zal een persbericht uitgaan, waarin ook de relatie met het nog door de raad vast te stellen bestemmingsplan Vaassen, Eierstreekweg 35a - 37 wordt geduïd. Daarnaast wordt de raad geïnformeerd over uw besluit.

UITVOERING

Het uitwerkingsplan is conform de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht. De laatste stappen in de procedure betreffen:

- publicatie van het collegebesluit omtrent de vaststelling van het uitwerkingsplan;
- terinzagelegging van het vastgestelde uitwerkingsplan en bijbehorende stukken;
- mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift en een voorlopige voorziening bij de Raad van State gedurende de termijn van de terinzagelegging.