

Aan de raad

RAAD d.d. 20 februari 2018

Conform vastgesteld

Raadsvergadering: 20 februari 2018

Agendapunt: 8

Onderwerp: vaststellen Bestemmingsplan Langeweg – hoek Bovenweg

Status: besluitvorming, na voorbereidende behandeling van eerste versie

Grootegast, 9 februari 2018

Samenvattend advies

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Langeweg – Hoek Bovenweg' gewijzigd vast te stellen.

Procedure tot nu toe

Er is vooroverleg over het plan geweest met het waterschap en de provincie Groningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 september 2016 zes weken ter inzage gelegen en het plan is twee weken ter kennisname voor u ter inzage gelegd. Binnen de formele terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen over het plan ingediend.

Het bestemmingsplan is op 21 november 2017 ter vaststelling aan u aangeboden. Tijdens de raadsbehandeling bleek dat omwonenden de digitale publicaties over de terinzagelegging hadden gemist en alsnog wilden reageren op het ontwerpbestemmingsplan. In het verlengde hiervan vond op 7 december 2017 een voorlichtingsavond plaats en hebben omwonenden de gelegenheid gekregen om tot en met 15 januari 2018 schriftelijke reacties over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente in te dienen. Vier omwonenden hebben hiervan gebruik gemaakt.

Naast het proces richting omwonenden is de 'Verordening elektronische kennisgeving Grootegast' zodanig aangepast dat in het vervolg over bestemmingsplannen breder wordt gecommuniceerd. Deze aangepaste verordening is op 1 februari 2018 in werking getreden.

Reacties op het ontwerpbestemmingsplan

De ingediende reacties worden als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de reactienota waarin de reacties zijn samengevat en beantwoord. De stukken zijn ook als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Het gros van de reacties heeft betrekking op zaken die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen omdat ze gaan over uitvoeringszaken. Dit maakt deze reacties niet minder relevant. Want doordat deze reacties nu kenbaar zijn gemaakt kan er bij de verdere planuitwerking rekening mee gehouden worden.

Het bestemmingsplan

In het dorp Grootegast ligt een herstructureringslocatie die in gemeentelijk eigendom is. De locatie ligt op de hoek van de Bovenweg en de Langeweg en ten zuiden van basisschool De Molenberg. Bij de herstructurering gaat het om de gedeeltelijke sloop en verbouw van het pand waarin voorheen een kinderopvang gevestigd was en om de bouw van twee twee-onder-een-kap woningen. Daar doorheen is het belang van de openbare basisschool De Molenberg gegeven dat bestaat uit het behoud van voldoende parkeerplaatsen.

De locatie zal na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in eigendom komen van een ontwikkelaar (Notebomers Bouwgroep). De ondertekening van de formele koopovereenkomst heeft plaatsgevonden op 12 december 2017.

Het pand waar voorheen een kinderopvang was gevestigd is samengesteld uit meerdere onderdelen uit verschillende bouwperiodes. De oorspronkelijke bebouwing wordt behouden en wordt geschikt gemaakt voor twee woningen. De overige onderdelen van het pand worden gesloopt.

GROOTEGAST

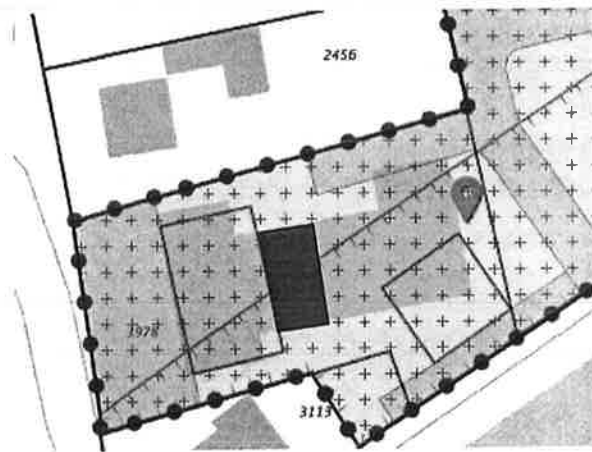
Stichting Libau (Welstand) heeft in opdracht van de gemeente randvoorwaarden opgesteld voor de gewenste beeldkwaliteit. Deze randvoorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan en zijn weergegeven in bijlage 1 van het plan. De randvoorwaarden zijn in hoofdzaak gericht op de realisatie van woningen die passen in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

In aanvulling op de door Libau gestelde randvoorwaarden is de verkaveling geoptimaliseerd. Daarbij is in het bijzonder gekeken naar het parkeren. Alle woonpercelen hebben parkeermogelijkheden op het eigen erf en de bereikbaarheid van de openbare basisschool De Molenberg is gewaarborgd. De verkaveling komt tot uitdrukking in een weergave van de ontsluitings- en parkeersituatie die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven in figuur 3 op bladzijde 8.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan is toegesneden op de woningontwerpen van de ontwikkelende partij. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft deze partij een voorkeur uitgesproken voor twee-onder-een-kapwoningen met een groter vloeroppervlak. Concreet gaat het daarbij om woningen die een meter breder en een meter dieper zijn. Gelet op de relatief ruime kavels is dit geen probleem. Daarom worden de bouwvlakken voor de twee-onder-een kap woningen twee meter breder en een meter dieper. Deze bouwvlakken zijn gericht naar de Bovenweg.

Tevens wordt voorgesteld om het bouwvlak te vergroten voor het te behouden en te verbouwen deel van het gebouw waar voorheen de kinderopvang zat. Deze vergroting creëert meer flexibiliteit voor de verbouw. De vergroting van dit bouwvlak aan de Langeweg sluit aan bij de contouren van het bestaande gebouw en is in de onderstaande tekening met een rood vlak weergegeven.



Exploitatieplan

De Wro stelt dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen besloten moet worden of al dan niet een exploitatieplan vastgesteld wordt. Aangezien door de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan geen gronden in exploitatie genomen worden, kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Voorgesteld besluit

1. Ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Langeweg – Hoek Bovenweg' een wijziging doorvoeren die bestaat uit een verruiming van de twee bouwvlakken aan de Bovenweg met twee meter in de breedte en een meter in de diepte en een verruiming van een bouwvlak aan de Langeweg volgens de in dit voorstel opgenomen tekening;
2. Vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan 'Langeweg – Hoek Bovenweg';
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.0015.BPGG16HERS1-VA01 te geven;
4. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
 - o_NL.IMRO.0015.BPGG16HERS1-VA01.DWG;
5. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Grootegast,

E. Paré, secretaris

A. van der Tuuk, burgemeester