



Voorstel behorende bij de agenda voor de raadsvergadering

Datum besluitvormende raadsvergadering: 3 maart 2014
Voordracht nummer: 021
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller voordracht: A.R. van der Zee
Telefoonnummer steller: (0598) 373852
Email steller: ar.vanderzee@hoogezand-sappemeer.nl
Portefeuillehouder: F. Luijckx
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Spitsbergen 1, Sappemeer
Digitale Code: NL.IMRO.0018.BP109Spits

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan Spitsbergen 1, Sappemeer, digitale codering NL.IMRO.0018.BP109Spits, gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in het voorstel;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Aanleiding

Dit voorstel wordt aan de raad voorgelegd in zijn kaderstellende rol, in casu zijn bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

2. Historische context

De boerderij op dit adres heeft zijn bedrijfsmatige functie verloren wegens beëindiging van het boerenbedrijf. Een particulier wil het pand nu kopen en gaan bewonen. Bewoning als burger is slechts mogelijk als de boerderij de bestemming "Wonen" krijgt in plaats van de huidige agrarische bestemming.

Mede in verband met het cultuurhistorisch belang van het behoud van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied, is besloten mee te werken en hiertoe een postzegelbestemmingsplan op te stellen.

Het wijzigen van de bestemming van Spitsbergen 1 van 'agrarische bedrijfswoning' naar 'woning' heeft, zo is gebleken uit onderzoek, geen consequenties voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven zowel nu als in de toekomst gezien. Met een naastliggende agrariër is dit besproken.

Met dit bestemmingsplan krijgt de boerderij een woonbestemming en wordt de bestaande verschijningsvorm van de boerderij vanuit cultuurhistorisch oogpunt beschermd.

Gedurende de procedure van het bestemmingsplan, het ontwerp lag tot en met 1 januari 2014 ter inzage, zijn geen tijdige zienswijzen ingediend. Wel is ruim buiten de termijn een zienswijze ingediend; deze wordt buiten beschouwing gelaten.

De provincie verzocht de bescherming van de verschijningsvorm van de boerderij in het plan nog iets aan te scherpen. In overleg met de initiatiefnemer en de provincie kan aan het verzoek worden tegemoetgekomen. Het plan moet als gevolg hiervan gewijzigd vastgesteld worden.

3. Argumenten

1. *Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen zoals aangegeven in het voorstel*; er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Wel heeft de provincie Groningen verzocht de bestaande maatvoering meer expliciet in het bestemmingsplan op te nemen en een sloopvergunningstelsel in het bestemmingsplan te verwerken. Vanwege het belang van het behoud van de boerderij wordt, in overleg met de initiatiefnemer, voorgesteld het plan aan te passen aan de wensen van de provincie.

Concreet worden de volgende wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerp.

* Op de verbeelding:

- Op de verbeelding wordt in het bouwvlak de maximaal toegestane goothoogte, maximale bouwhoogte en maximale dakhelling aangegeven.

* In de regels:

- In artikel 3.2.1. onder f. wordt de zinsnede "behoudens geringe uitwendige aanpassingen" geschrapt;
 - aan artikel 3.2.1. wordt onder g. toegevoegd "ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot, bouwhoogte en dakhelling' mag respectievelijk de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling niet hoger zijn dan is aangegeven";
 - aan artikel 3.2.1. wordt onder h. toegevoegd "de nokrichting van het hoofdgebouw dient haaks ten opzichte van de openbare weg te staan";
 - toegevoegd wordt onder artikel 3.6 een sloopvergunningstelsel. Op basis hiervan kan sloop, mocht dit aan de orde komen, alleen plaatsvinden na het aanvragen, een beoordeling op diverse cultuurhistorische aspecten en het vergunnen van een sloopvergunning.
2. *voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen*; artikel 6.12 Wro regelt de verplichting een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van dit artikel staat aangegeven dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins geregeld is. Dat is hier het geval omdat de gemeente geen kosten heeft voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4. Duurzaamheid

Met dit bestemmingsplan wordt het behoud van de cultuurhistorische waarde van de boerderij gewaarborgd.

5. Meetbaar resultaat/onderliggend programma

Een vastgesteld bestemmingsplan.

6. Financiële paragraaf

Conform de legesverordening wordt de aanvrager een bedrag in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van een verzoek tot opstellen van een bestemmingsplan. Om het risico op eventuele claims van planschade van omwonenden af te dekken, is daarnaast met de aanvrager een planschadeovereenkomst afgesloten waarin hij verklaart eventuele uit te keren planschade te zullen vergoeden aan de gemeente.

7. Betrokkenen

Gedurende de planprocedure is overleg gepleegd en tot overeenstemming gekomen met de aanvrager, een omwonende agrariër, de provincie Groningen en de Gasunie.

8. Vervolg

Na vaststelling volgt publicatie en ter inzage legging van het plan, waarna het plan in werking kan treden en onherroepelijk wordt.

9. Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

10. Digitale plannen

Klik http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0018.BP109Spits-20on

voor ontwerp bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Klik http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0018.BP109Spits-30va

voor voorgesteld vast te stellen plan op de pilot van ruimtelijkeplannen.nl.

Hoogezand, 21 januari 2014

burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,

de heer F.J.G. Wiertz

secretaris

de heer P.M.M. de Jonge

burgemeester

Raadsbesluit

Datum besluitvormende
raadsvergadering: 3 maart 2014

Voordracht nummer: 021

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Spitsbergen 1, Sappemeer
Digitale Code: NL.IMRO.0018.BP109Spits

De raad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2014;


Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Spitsbergen 1, Sappemeer, digitale codering NL.IMRO.0018.BP109Spits, gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in het voorstel;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 maart 2014

De raad voornoemd,



voorzitter.



raadsgriffier.