



Raad: 20 februari 2013
Agendapunt: III-8

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: wethouder mevrouw T.H. Haseloo-Amsing
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Tolbert

Leek, 8 februari 2013

Inleiding/Aanleiding

De raadscommissie heeft in de vergadering van 5 september 2012 positief geadviseerd over de herziening van het bestemmingsplan Tolbert. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 20 september 2012 gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor iedereen ter inzage gelegen. De terinzagelegging eindigde op 31 oktober 2012.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij uw raad is viermaal gebruikgemaakt. Eveneens heeft de provincie een zienswijze ingediend. Tijdens het vooroverleg is de provincie op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie te geven op het voorontwerp. De inspraakreactie die gegeven is, ging over de paragraaf Bodem. Deze paragraaf is vervolgens aangepast. Over de onderwerpen van de ingediende zienswijze is niet gesproken. Na nadere bestudering kwam de provincie tot de ontdekking dat ze tijdens het vooroverleg een aantal aspecten over het hoofd heeft gezien, vandaar dat nu een zienswijze is ingediend. Het waterschap heeft per e-mail aangegeven dat ze kan instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Nota Zienswijzen en Commentaar

Aan de hand van de ingediende zienswijzen is een Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Tolbert opgesteld. Alle zienswijzen zijn beoordeeld en afgewogen en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen geven wel/geen dan wel deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de nota is elke zienswijze overwogen, waarbij de conclusie of het plan al dan niet moet worden gewijzigd in een kader is geplaatst. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld om, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. Dit betreft de regels, die op een aantal punten aangepast worden, omdat sprake was van strijd met de Provinciale Omgevingsverordening. Daarnaast wordt het oorspronkelijke bouwvlak van de manege overeenkomstig het voorontwerp weer opgenomen. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Tolbert. De voorgestelde wijzigingen zijn eveneens opgenomen in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Tolbert.

Ambtshalve wijzigingen

Bij nadere bestudering van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele kleine (digitale) omissies in de verbeelding en regels opgemerkt. De wijzigingen/aanpassingen zijn van ondergeschikt belang en behoeven hier geen bespreking. Deze zijn hersteld. Hieronder volgt een weergave van de verdere wijzigingen. Nu het plan wordt vastgesteld, moet de plancode worden aangepast. Op de verbeelding, in de toelichting en in de regels wordt de plancode gewijzigd in NL.IMRO.0022.BPTBLI11BEHE1-VA01.

Naar aanleiding van een perspublicatie en een bezoek ter plaatse is geconstateerd dat op het perceel Hoofdstraat 81 a in Tolbert een kringloopwinkel is gevestigd. De geldende bestemming in het vigerende plan is 'gemengde doeleinden' met de aanduiding 'handel', waarbij handel in keukens, meubelen en fouragehandel zijn toegestaan. In het in procedure zijnde bestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd-1' met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1'. Een kringloopwinkel valt niet binnen de beschrijving van beide bestemmingen. Bij een kringloopwinkel is sprake van inkoop, reparatie en detailhandel, waarbij ook een maatschappelijke rol aan de orde is. Voor een dergelijke bedrijfsactiviteit is ruimte nodig en bovendien ook nog een ruimte om te klussen. De bewuste locatie is hier geschikt voor. Planologisch gezien bestaat geen bezwaar tegen een toevoeging met de aanduiding 'kringloopwinkel'.

Ten zuiden van de A7 liep een onverhard zandpad. Recent heeft de eigenaar van de manege dit pad voorzien van een halfverharde laag. Deze weg kon daardoor gebruikt worden als ontsluitingsweg tijdens de herbouw van De Postwagen. De aanleg is een initiatief geweest vanuit de manege/De Postwagen en is vooraf niet besproken met de gemeente. Deze inmiddels aangelegde (half)verharde weg past niet binnen de groenbestemming, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Tolbert. Als we geen bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van deze ontsluitingsmogelijkheid dan is dit het juiste moment om het planologisch te regelen. In de wijzigingsregels binnen de bestemming Sport-Manege is bepaald dat voordat een nieuwe rijhal voor de manege wordt gebouwd er eerst een ontsluiting moet worden aangelegd ter vermindering van de verkeersdruk in de nabije omgeving (artikel 13.6, lid c). Geconstateerd is dat de huidige locatie ook de meest voor de hand liggende locatie is om een (tweede) ontsluiting aan te leggen. Groot voordeel van de aanwezigheid van deze ontsluiting is dat de Hoofdstraat ontlast wordt. Behalve de planologische kant van dit verhaal moet ook aandacht besteed worden aan een aantal andere aspecten. Het beheer en onderhoud, de eigendoms- en verkeerstechnische situatie en de juridische afwikkeling worden op korte termijn geregeld. Het is niet de bedoeling dat de ontsluiting een openbaar karakter zal krijgen, maar afsluitbaar is. Dit is al besproken met de eigenaar. Als planologische oplossing is gekozen voor de opneming van de aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming Groen. Deze aanduiding geldt dan voor het gedeelte waar de weg ligt.

Achter de woningen in het lint aan de Hoofdstraat is in het vigerende bestemmingsplan bedrijventerrein Leeksterhout de bestemming 'afschermdende beplanting' opgenomen. Er is voor gekozen om dit gedeelte van de Hoofdstraat op te nemen in het nu in procedure zijnde bestemmingsplan Tolbert. Per abuis is deze strook alleen opgenomen op één perceel. Deze strook geldt echter voor meerdere percelen. De groenstrook zal worden opgenomen overeenkomstig het nu geldende bestemmingsplan bedrijventerrein Leeksterhout.

Ten oosten van de begraafplaats in Tolbert bevindt zich een speelterrein, met een trapveldje. In het ontwerpplan is deze locatie aangeduid met een agrarische bestemming. Dat komt niet overeen met het gebruik. De bestemming zal worden omgezet in de bestemming Groen.

Het perceel Auwemalaan 1 b (de voormalige Huishoudschool) heeft de bestemming Dienstverlening. De gemeente is eigenaar en wil het verkopen. Vanwege vragen uit de markt is het wenselijk om aan de bestemming de aanduiding 'dienstwoning' te koppelen. Deze dienstwoning moet dan gerealiseerd worden binnen het aangegeven bouwvlak, waarbij rekening gehouden wordt met de geldende geluidsnormen. Dit kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden meegeenomen. De toevoeging van een dienstwoning stuit planologisch bezwaren.

De wijzigingen zijn verwoord in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Tolbert.

Exploitatieovereenkomst

Wanneer sprake is van bouwplannen dienen de gemeentelijke kosten die hiervoor gemaakt worden, verhaald te worden op de ontwikkelende partijen. De gemeente dient hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij het verhaal van deze kosten anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering niet noodzakelijk worden geacht.

In het bestemmingsplan zijn geen uitwerkingsgebieden opgenomen. Wel is sprake van vier wijzigingsgebieden. De kosten die hieruit voortvloeien komen voor rekening van de initiatiefnemer/ontwikkelaar. Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld.

Behandeling in de raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de raadscommissie op **16 januari 2013**. Aan het slot van deze raadscommissie stelt de voorzitter vast dat de commissie het bestemmingsplan Tolbert in voldoende mate besproken heeft, zodat het doorgeleid kan naar de raadsvergadering. De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie heeft ons college besloten aan de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Sport-Manege' ten behoeve van de nieuwbouw van een hal voor de manege logiesmogelijkheden toe te voegen. Deze wijziging is toegevoegd aan de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Tolbert, hoofdstuk 2 Ambtshalve wijzigingen.

Tijdens de raadscommissievergadering is eveneens de zienswijze van de erven van de familie Van der Weg besproken. De raadscommissie kon zich vinden in de overwegingen van het college, als aangegeven in de Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Tolbert. Een aantal fracties heeft aangegeven zich zorgen te maken over de verpaupering van de locatie Hoofdstraat 83 te Tolbert. Voorgesteld is om dit tegen te gaan door, in plaats van het vorige verzoek, twee woningen toe te staan en de overige opstallen te slopen. De portefeuillehouder heeft aangegeven dat dit niet is aangevraagd en daarom ook niet als zodanig in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Vervolgens is een schriftelijk verzoek binnengekomen, waarin wordt voorgesteld om de oorspronkelijke woonboerderij en het nieuwste bijgebouw op te knappen. De overige opstallen worden gesloopt en daarvoor in de plaats zou dan een woning ten oosten van de bestaande woonboerderij moeten worden gebouwd. Ons college heeft op 5 februari 2013 positief op dit verzoek besloten, gebaseerd op de volgende overwegingen. Concreet betekent het verzoek de toevoeging van één woning. Deze nieuw te bouwen woning zou oostelijk van de huidige woonboerderij gesitueerd worden. De afstandscontour ten opzichte van het bedrijventerrein Leeksterhout ligt meer noordwaarts. Bedrijven worden hierdoor niet beperkt. Door de toezegging dat er gebouwen worden gesloopt verdwijnt er massa. Het perceel is van een dusdanige omvang dat de toevoeging van nieuwe massa voor één woning niet op voorhand als storend hoeft te worden ervaren. Immers, de storende factoren (oude gebouwen) verdwijnen. Toevoeging van één woning past in het straatbeeld.

Aan ons besluit zit een aantal voordelen. De huidige verrommelde situatie wordt opgeknapt. Dit heeft een positieve uitwerking op het algehele straatbeeld en de omgeving. Er zal per saldo sprake zijn van minder bebouwing. Er verdwijnen gebouwen en er komt een nieuwe voor in de plaats. Van precedentwerking is geen sprake, omdat het om een specifiek geval gaat. In de bebouwde kom komen geen percelen voor met zoveel min of meer vervallen bouwwerken. Het gaat om een opzichzelfstaande situatie die per geval beoordeeld moet worden. In het onderhavige geval geldt dat in elk geval tussen 1950 en 1970 sprake is geweest van een woning met adres en huisnummer in een van de huidige schuren.

Verder is het van belang dat een nieuw op te richten woning een karakteristiek uiterlijk moet hebben. Er moet sprake zijn van eenheid met de bestaande bebouwing en het straatbeeld. De ontsluiting vindt plaats rechtstreeks op de Hoofdstraat.

Aan ons besluit hebben wij de volgende voorwaarden gekoppeld:

- mogelijkheid opnemen om bouwvlak voor één woning oostwaarts toe te voegen, buiten de geldende afstandscontouren;
- nieuw bouwvlak situeren in de lijn van de overige bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat;
- er mag niet nieuw gebouwd worden voordat een aantal verouderde gebouwen gesloopt zijn;
- om het bouwen mogelijk te maken een wijzigingsbevoegdheid opnemen;
- sloopvoorwaarden koppelen aan de wijzigingsbevoegdheid;
- planschadeovereenkomst opstellen met de erven;
- er moet sprake zijn van karakteristieke nieuwbouw.

Om deze factoren en voorwaarden te kunnen waarborgen en te kunnen sturen, zal voor de nieuwbouw een wijzigingsbevoegdheid moeten worden opgenomen. Van deze bevoegdheid kan ons college gebruikmaken op het moment dat er een officiële aanvraag wordt ingediend. Met de initiatiefnemers zal een planschadeovereenkomst afgesloten moeten worden, zodat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt. Op het moment dat daadwerkelijk invulling gegeven gaat worden aan de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid staan tijdens deze procedure rechtsmiddelen open.

Deze wijziging is toegevoegd aan de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Tolbert, hoofdstuk 2 Ambtshalve wijzigingen.

Bekendmaking

Na de vaststelling en bekendmaking ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage, waarbij door belanghebbenden beroep ingediend kan worden bij de Raad van State. De ambtshalve wijziging en de zienswijzen hebben gevolgen voor de termijn waarbinnen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt mag worden. Normaal moet dat binnen twee weken na de vaststelling. Bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan mag het besluit niet eerder dan zes weken na de vaststelling (artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening) bekendgemaakt worden. Om onnodig tijdverlies te voorkomen, is het wenselijk dat bekendmaking en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit toch op een kortere termijn kunnen plaatsvinden. Hiertoe zal ons college een verzoek indienen bij het college van Gedeputeerde Staten.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Tolbert vast te stellen;
2. de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Tolbert vast te stellen;
3. de zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond, te verklaren zoals aangegeven in de onder 1 en 2 genoemde Nota;
4. het bestemmingsplan Tolbert (NL.IMRO.0022.BPTBLI11BEHE1-VA01) gewijzigd vast te stellen, zoals in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Tolbert aangegeven is;
5. de bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0022.BPTBLI11BEHE1-VA01.dxf vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Burgemeester en wethouders van Leek,


B.C. Hoekstra, burgemeester


H.K. Hofman, secretaris



De raad van de gemeente Leek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 februari 2013, registratienummer 2012009280;

gelet op de relevante artikelen van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Tolbert vast te stellen;
2. de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Tolbert vast te stellen;
3. de zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond, te verklaren zoals aangegeven in de onder 1 en 2 genoemde Nota;
4. het bestemmingsplan Tolbert (NL.IMRO.0022.BPTBLI11BEHE1-VA01) gewijzigd vast te stellen, zoals in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Tolbert aangegeven is;
5. de bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0022.BPTBLI11BEHE1-VA01.dxf vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Leek,
d.d. 20 februari 2013.

B.C. Hoekstra, voorzitter

mevrouw A. Damen-Wildeboer, griffier