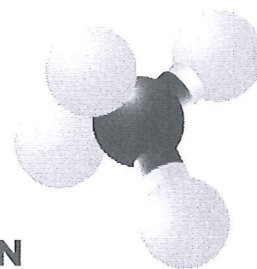


RAAD

22 DEC 2011

Nr.



## GEMEENTE SLOCHTEREN

Aan de gemeenteraad.

Geachte raadsleden,

Hierbij bieden wij u een raadsvoorstel met als onderwerp Bestemmingsplan Siddeburen, Hoofdweg 195 (bekend onder NL.IMRO.0040.bp00021-41vg) aan.

### Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herstructurering van horeca naar woningbouw planologisch mogelijk op het perceel Hoofdweg 195 te Siddeburen (locatie Tivoli).

### Begrenzing

Het plangebied betreft uitsluitend het kadastrale perceel Hoofdweg 195 te Siddeburen zelf, kadastraal bekend als gemeente Slochteren, sectie N nummer 62.

### Uitgangspunten en inhoud

Het horecapand staat al jaren leeg, raakt in verval en vanuit het pand is in toenemende mate sprake van overlast (hangjeugd, vandalisme), hetgeen het woon- en leefgenot van omwonenden direct aantast. De strakke Horecabestemming maakt hergebruik van het pand zeer moeilijk, omdat er naast horeca geen andere functies toegestaan zijn. Condor Hoogeveen BV is in 2008 eigenaar van het perceel geworden en direct met de gemeente in gesprek gegaan over mogelijke oplossingen voor het ruimtelijk knelpunt ter plaatse.

#### *Structuurvisie Siddeburen (2009)*

In de structuurvisie Siddeburen is locatie Tivoli niet als ruimtelijk knelpunt opgenomen. Op de Functiekaart in de structuurvisie is Tivoli alvast aangewezen als woonlocatie. Dit omdat partijen (Condor en gemeente) tijdens het opstellen van de visie akkoord waren over herstructurering naar woningbouw, maar nog overleg gevoerd werd over de exacte invulling. Medio 2010 is overeenstemming bereikt over het exacte aantal woningen en de stedenbouwkundige invulling.

Functioneel sluit woningbouw goed aan op de directe omgeving. Het perceel ligt buiten het centrum en wordt voornamelijk omgeven door woonbebouwing. Cultuurhistorisch behoort de locatie tot de historische kern van Siddeburen en is het pand Tivoli jarenlang beeldbepalend, en een oriëntatiepunt in de kern, geweest. In de planvorming is getracht de zichtlocatie in stand te houden.

Qua situering is aangesloten op de bestaande voorgevelrooilijnen langs beide wegen. De woongebouwen aan de Hoofdweg buigen met de weg mee, waardoor er op de percelen voldoende ruimte overblijft voor een voortuin. Door het woongebouw aan de Eideweg in lijn te plaatsen met de bestaande woningen aan deze weg ligt dit gebouw tevens terug ten opzichte van de hoekwoning. Hierdoor komt het accent volledig op de hoekwoning te liggen, in overeenstemming met de cultuurhistorische situatie van het pand Tivoli. Dit accent wordt versterkt door de woongebouwen aan de linkerzijgevels (gesitueerd richting kruising) aan de wegzijde te voorzien van een hogere goothoogte.

### raadsvoorstel

#### onderwerp

Bestemmingsplan Siddeburen,  
Hoofdweg 195

#### datum

15 november 2011

#### Contactpersoon

dhr. P. Nieuwenhuis  
T 0598 425555

#### portefeuillehouder

dhr. A. Scheidema

#### Bijlagen

2

#### raadsvergadering

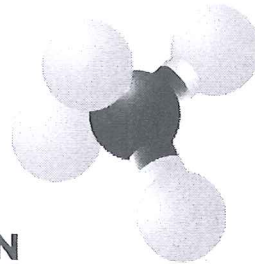
22 december 2011

#### agendapunt

6

#### voorstelnummer

50



## GEMEENTE SLOCHTEREN

Dat er verder ruimtelijk geen overwegende bezwaren bestaan blijkt ook uit de diverse onderzoeken in H4 van de plantoelichting. Op 18 januari 2011 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan de planologische procedure voor de ontwikkeling van voorliggend plan, 3 twee-onder-één-kap-woningen. Het plan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in lijn met de uitgangspunten van de structuurvisie Siddeburen.

### *Regionale woningbouwafspraken & gemeentelijk Woonplan 2010-2020*

In het Woonplan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van onder andere de verdeling van de nieuwbouwruijnte opgenomen. De nieuwbouwruijnte is binnen de Regio Groningen – Assen afgestemd en zo door de provincie Groningen overgenomen. De Gemeente Slochteren heeft in haar beleid opgenomen dat er tot 2020 nog 139 woningen in Siddeburen gerealiseerd mogen worden. Dit aantal is volledig gereserveerd.

Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt, dan wel flexibiliteit te behouden in de verdeling van nieuwbouwruijnte per (grote) kern, biedt het Woonplan de mogelijkheid deze verdeling te wijzigen. Dit onder strikte voorwaarde dat:

- er sprake dient te zijn van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt;
- de ontwikkeling voldoet aan de centrale uitgangspunten van het woonplan;
- er ruijnte (vrijgemaakt) dient te zijn in de bestaande reserveringen. Dit kan doordat andere plannen niet doorgaan of op de langere baan zijn geschoven (na 2020);
- er afstemming plaats dient te vinden met de Regio Groningen - Assen.

Onder het kopje structuurvisie is reeds onderbouwd dat er sprake is van een ruimtelijk knelpunt. Aangezien het verzoek ook voldoet aan de spelregels van het Woonplan 2010 is het voorgelegd aan de Regio Groningen - Assen. De regio heeft, na overleg met zowel ambtelijke als bestuurlijke vertegenwoordigers, ingestemd met een herverdeling van onze nieuwbouwruijnte om de herontwikkeling van Tivoli mogelijk te maken. De ruijnte wordt vrijgemaakt doordat een deel van de reserveringen doorgeschoven wordt naar de verre toekomst (periode na 2020). Op dit moment vindt in regioverband nog overleg plaats welke projecten in de regio doorgeschoven worden naar de lange termijn. Zodra duidelijk is welke projecten in Slochteren dit betreft ontvangt u nader bericht.

### **Archeologie**

In augustus 2011 heeft archeologisch adviesbureau RAAP in opdracht van ontwikkelaar een bureauonderzoek uitgevoerd. In het rapport wordt geconcludeerd dat de sloop- en bouwactiviteiten op het perceel geen archeologische waarden verstoren. Zodoende gelden er qua archeologie geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling. Libau, heeft namens de gemeente, het onderzoeksrapport beoordeeld en onderschrijft de gedane conclusies.

Gelet op de conclusies van het archeologisch rapport is het niet langer noodzakelijk om het plangebied van een archeologische dubbelbestemming te voorzien. Om deze reden stellen wij u dan ook voor het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' uit het plan te halen.

### **onderwerp**

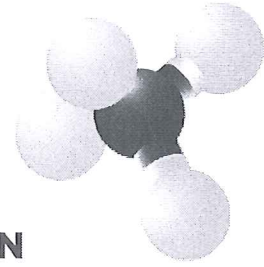
Bestemmingsplan Siddeburen,  
Hoofdweg 195

### **datum**

15 november 2011

### **blad**

2



## GEMEENTE SLOCHTEREN

### **Digitalisering**

Sinds 1 januari 2010 is het wettelijk verplicht een bestemmingsplan digitaal op te stellen, te publiceren en ter inzage te leggen. Gedurende de procedure hebben wij aan deze verplichting voldaan. Het plan voldoet aan alle wettelijke kaders met betrekking tot digitalisering.

In verband met de procedure op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is het wenselijk dat uw raad in de vergadering van 22 december 2011 een besluit neemt omtrent dit voorstel.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Slochteren.

### **onderwerp**

Bestemmingsplan Siddeburen,  
Hoofdweg 195

### **datum**

15 november 2011

### **blad**

3

G.J. ten Brink , burgemeester

C.C.W. van den Akker , secretaris

Nr.: 50

De raad van de gemeente Slochteren;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2011;

gelet op de relevante artikelen van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht:

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

het ontwerp-bestemmingsplan Siddeburen, Hoofdweg 195 in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 september 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

de kosten van de in het plan opgenomen ontwikkeling anderszins verzekerd zijn, waardoor op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan met plannaam Siddeburen, Hoofdweg 195, IDN: NL.IMRO.0040.bp00021-41vg, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm gewijzigd vast te stellen. De wijziging bestaat uit het niet opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-2;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 december 2011.

De raad voornoemd,

, voorzitter.

, griffier.