

AGENDAPUNT 7
PORTEFEULLEHOUDER wethouder J. Oomkes
ONDERWERP Voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan Aduard - Kleiweg 2

BEHANDELEND AMBTENAAR R.P. Bleijenberg, telefoonnummer 0594 508 784

Zuidhorn, 7 augustus 2012

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

- 1. het bestemmingsplan 'Aduard - Kleiweg 2' vast te stellen;**
- 2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.**

Samenvattend voorstel

Globale begrenzing van het bestemmingsplan

Het perceel Kleiweg 2 is een voormalig boerenerf, gelegen aan de westrand van Aduard, dat ligt ingeklemd tussen het sportpark in het noorden en een rij vrijstaande woningen aan de Kleiweg in het zuiden.

Globale inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 29 woningen mogelijk. Daarvan worden er 28 projectmatig gebouwd. De resterende woning komt op een vrije kavel.

Voor de bouw van de projectmatige woningen is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat gebaseerd is op de voormalige agrarische functie van het perceel Kleiweg 2.

De vrije kavel komt in het verlengde van een rij reeds bestaande vrijstaande woningen aan de Kleiweg. Hierdoor heeft deze kavel geen raakvlak met het voormalige boerenerf, maar sluit het aan bij het bebouwingsbeeld van de woningrij waar het op aansluit.

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 29 maart 2012 tot 11 mei 2012 ter inzage. Tijdens deze termijn zijn door drie partijen zienswijzen ingediend. Het gaat om bewoners van drie woningen die direct ten zuiden van het plangebied liggen. Twee indieners van zienswijzen hebben namens de drie indieners tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze toe te lichten aan de gemeenteraad. De behandeling van de zienswijzen is verwoord in een zienswijzennota. Deze nota is te vinden in bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Ambtshalve afwegingen

Los van de zienswijzen zijn er ambtshalve afwegingen gemaakt. Deze ambtshalve afwegingen staan in bijlage 1 van de toelichting.

Nota van wijziging

De wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen en de ambtshalve afwegingen, zijn samengevat in een nota van wijziging. Deze nota bevat een overzicht van alle wijzigingen die, ten opzichte van het ontwerpbestemming, zijn doorgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan. Deze nota is ook te vinden in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de wijzigingen, die in de nota staan, zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Met de vaststelling van het plan wordt impliciet ingestemd met: de nota van wijziging, de behandeling van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve afwegingen.

Geen exploitatieplan

Met de ontwikkelaar Ter Steege Vastgoed is een exploitatie-overeenkomst gesloten. Daarom is geen exploitatieplan nodig.

Bevoegdheid raad

Op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wro is de gemeenteraad bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

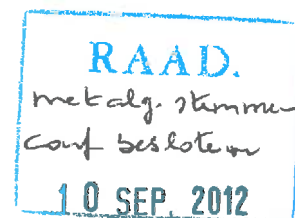
Raakvlak met de Toekomstvisie 2030

Het bestemmingsplan houdt rekening met de volgende uitgangspunten van de toekomstvisie:

1. respecteren van de regionale woningbouwafspraken;
2. ruimtelijke ontwikkelingen aanpassen aan de bestaande schaal.

Relatie met kadernota leefbaarheid dorpen

In de kadernota wordt gesteld dat woningbouw een belangrijke factor is om in een dorp te blijven wonen of te gaan wonen. Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw.



In de kadernota staat dat aandacht moet worden gegeven aan de woonomgeving. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een doorsteek gemaakt waardoor de Kleiweg via het sportpark wordt verbonden met de Burgemeester van Barneveldweg. Dit voegt een looprondje toe aan het dorp die ten goede komt aan meer mensen dan alleen de toekomstige bewoners van de nieuwe woningbouwlocatie.

In de kadernota staat dat het woningaanbod moet worden afgestemd op de (latente) woningvraag. Het woningaanbod is gevarieerd en omvat een vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Mocht er meer vraag naar vrijstaande woningen bestaan, dan bestaat de mogelijkheid om twee-onder-éénkapwoningen te vervangen door vrijstaande woningen.

Relatie met duurzaamheid

De kaprichting van de te bouwen woningen is overwegend West-Oost. Voor de opwekking van zonne-energie is dit een gunstige kaprichting. Welke duurzaamheidsmaatregelen echter daadwerkelijk worden genomen, zal pas blijken bij de verdere planuitwerking.

Raakvlak met andere beleidsterreinen

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen binnen het plangebied. Daarmee zijn er raakvlakken met volkshuisvesting, handhaving en vergunningverlening.

Wat willen we bereiken

1. Het scheppen van een planologisch kader.
2. Een woongebied met ruimtelijke kwaliteit.
3. Een regeling voor mantelzorg.
4. Een verkeersveilige Kleiweg.

Argumenten

Het scheppen van een planologisch kader

Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van de gemaakte stedenbouwkundige keuzes en vormt, in planologische zin, de opmaat voor het indienen van aanvragen omgevingsvergunningen (bouwaanvragen) voor de geplande woningen. Daarmee is de vaststelling een noodzakelijke voorwaarde voor de herontwikkeling van het perceel Kleiweg 2.

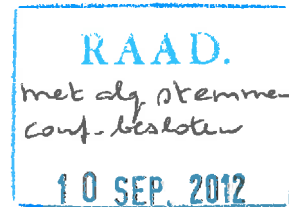
Een woongebied met ruimtelijke kwaliteit

Op het perceel Kleiweg 2 staat nu nog de oorspronkelijke boerderij. Deze boerderij verkeert in verval staat. Vanwege de slechte bouwtechnische staat zal de boerderij worden gesloopt.

Ondanks de sloop, vormt de oorspronkelijke boerderij wel het vertrekpunt van het stedenbouwkundig plan. Er is gekozen voor het concept 'Wonen op het erf'. Op de plek van de oorspronkelijke boerderij wordt een nieuwe 'boerderij' gebouwd met een dwarsdoorsnede die vergelijkbaar is met die van de oorspronkelijke boerderij. Zo wordt de bestaande nokhoogte van 10 meter overgenomen en is de lengte en de breedte van de nieuwe 'boerderij' vergelijkbaar met die van de oorspronkelijke.

Het Groninger architectenbureau Onix heeft het stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan is te vinden in bijlage 2 van het bestemmingsplan. Met de oorspronkelijke boerderij als vertrekpunt ontvouwt het plan zich in de volgende stappen.

1. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat wie een boerderij bezoekt, ziet dat het voorhuis vaak netjes is met heldere ramen en planten in de vensterbank. De schuur achter het voorhuis is daarentegen wat rommeliger, bevat machines, opslag van materialen en geldt als het werkdomein. In het verlengde hiervan kun je, traditioneel geredeneerd, het voorhuis typeren als het vrouwelijk deel van de boerderij en het er achter gelegen schuurgedeelte zien als het mannelijk deel.
2. Punt 1 is de basis van het stedenbouwkundig plan. Noordelijk en voor de rooilijn van de nieuw te bouwen boerderij, wordt een tweede gebouw gebouwd met een uiterlijke verschijningsvorm die eveneens refereert aan een boerderij. Gezien de plaatsing voor de rooilijn wordt deze tweede 'boerderij' als het vrouwelijk deel opgevat. Om deze reden is de maatvoering van dit gebouw kleiner dan het gebouw dat op de plek van de oorspronkelijke boerderij wordt gebouwd en die



wordt gezien als het mannelijk deel. De maximale nokhoogte van de tweede 'boerderij' is op 8 meter gesteld. Tevens is dit gebouw minder breed en korter dan het gebouw dat op de locatie van de oorspronkelijke boerderij wordt gebouwd.

3. In navolging van punt 2 valt de groenvoorziening in het plan logisch op zijn plek. In de huidige situatie is er al groen voor het voorhuis van de bestaande boerderij. Deze situatie wordt bij de tweede boerderij herhaald. Hierdoor ontstaat aan de oostzijde van het plan een aaneengesloten groenstructuur. Deze structuur vormt een buffer tussen de geplande bebouwing op de locatie Kleiweg 2 en een bestaand Rijksmonument op het perceel Burgemeester van Barneveldweg 3.
4. Analoog aan hun mannelijke en vrouwelijke typering worden de beide nieuw te bouwen 'boerderijen' in het stedenbouwkundig plan als broer en zus aangemerkt. In deze 'boerderijen' komen de rijwoningen. In het verlengde van deze broer en zus worden in westelijke richting nieuwe gebouwen geplaatst. Deze gebouwen bestaan uit twee-onder-één-kapwoningen. De maatvoering van de gebouwen is afgestemd op de broer of de zus, al naar gelang van welk gebouw (broer of zus) ze in het verlengde staan.
5. De verkeersdruk op het erf neemt van oost naar west af. Daarom kan het erf richting het westen versmallen.
6. De versmalling van het erf maakt een verspringing van de rooilijn in westelijke richting mogelijk. Door deze verspringing komen de gebouwen wat los over het perceel te staan wat aansluit bij het karakter van een boerenerf.
7. De nokrichtingen liggen allemaal in het verlengde van elkaar. Dit als tegenwicht van de variatie in het bebouwingsbeeld die volgt uit de verspringende rooilijn. De gelijke nokrichting verbindt alle gebouwen aan elkaar.
8. Door de toepassing van een parkeercoffer op het erf wordt voorkomen dat het gehele erf verwordt tot een parkeerplaats. Dit komt de beleving van het erf ten goede.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het stedenbouwkundig plan voldoende kwaliteit heeft. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat ruimtelijke kwaliteit een optelsom is van drie zaken, te weten het stedenbouwkundige plan, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Het bestemmingsplan dekt slechts het stedenbouwkundig plan af. De architectuur moet worden geborgd in een aanpassing van de welstandsnota. Over deze aanpassing volgt later dit jaar een apart raadsvoorstel.

Ten aanzien van de openbare ruimte wordt opgemerkt dat de bestaande bomen op het perceel Kleiweg 2 zijn geïnventariseerd met als doel om er zoveel mogelijk te behouden. De nieuw te planten bomenrij die op de westgrens van het plangebied de overgang naar het buitengebied markeert, wordt geplant in een strook grond die in eigendom komt van de gemeente. Dit biedt de beste garantie dat deze rij bomen in de toekomst behouden blijft.

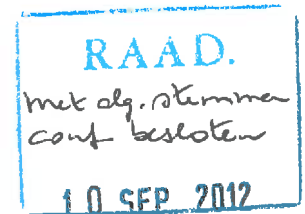
Een regeling voor mantelzorg

Richting de gemeenteraad is toegezegd dat nieuwe bestemmingsplannen een regeling voor mantelzorg moeten bevatten. Het bestemmingsplan 'Aduard - Kleiweg 2' voorziet hierin.

Een verkeersveilige Kleiweg

Bezien vanaf het perceel Kleiweg 2 ligt aan de overzijde van de Kleiweg het terrein van de Goeman Borgesiusschool. Deze school kent geen parkeerplaats op het eigen erf. Ouders die hun kinderen met de auto komen halen en brengen, parkeren op de Kleiweg (leraren parkeren op een parkeerplaats aan de Burgemeester Seinenstraat). Ter plaatse is de Kleiweg als gevolg van twee flauwe bochten niet goed te overzien.

De toegang tot het perceel Kleiweg 2 ligt ter hoogte van de plek waar ouders hun auto parkeren. Omwonenden van de Goeman Borgesiusschool hebben op dit moment al klachten over het parkeren op de Kleiweg. De woningbouw op het perceel Kleiweg 2 vergroot de verkeersdruk op deze weg.



De indieners van de zienswijzen vrezen dat door de extra verkeersdruk verkeersonveilige situaties ontstaan op momenten dat ouders hun kinderen komen halen of brengen. Ze hebben deze zorg in een zienswijze verwoord. In de zienswijzennota wordt deze zienswijze overgenomen.

Er is een plan gemaakt om op het terrein van de Goeman Borgesiusschool acht parkeerplaatsen aan te leggen. Hier kunnen ouders parkeren die hun kinderen met de auto komen brengen of halen.

In het kader van de exploitatie-overeenkomst krijgt de gemeente Zuidhorn een vergoeding van de ontwikkelaar Ter Steege Vastgoed. Deze vergoeding is mede bedoeld voor de aanleg van voorzieningen die het gevolg zijn van de ontwikkeling van de Kleiweg 2, zoals de bewuste parkeerplaats.

Financiële gevolgen

Te zijner tijd wordt geld vrijgemaakt voor de aanleg van de parkeervoorziening bij de Goeman Borgesiusschool (zoen en zoef).

Deadline

In artikel 3.8 van de Wro staat dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan moet beslissen over de vaststelling ervan. Dit is een termijn van orde. Voor het onderhavige bestemmingsplan was 10 mei 2012 de laatste dag van de terinzage-termijn. Hierdoor bestond er een deadline van 2 augustus 2012. Omdat er tijd nodig was om het plan te maken voor de aanleg van de parkeerplaatsen op het terrein van de Goeman Borgesiusschool, wordt het plan later aan de gemeenteraad aangeboden.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door een publicatie in de Nederlandse Staatscourant, het Westerkwartier en op de gemeentelijke website. Mensen die een zienswijze hebben ingediend worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling van het plan en de beoordeling van hun zienswijze.

Behandelingsvoorstel

Het vastgestelde plan wijkt af van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt het vastgestelde plan na vaststelling direct naar de provincie Groningen gestuurd. De provincie heeft zes weken de tijd om dit onderdeel te beoordelen.

Na de provinciale beoordeling wordt het bestemmingsplan voor zes weken terinzage gelegd. Binnen de terinzagetermijn kunnen belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend, beroep tegen het ontwerpbestemmingsplan instellen. Deze beperking geldt niet voor de onderdelen van het vastgestelde plan die afwijken van het ontwerpplan. Tegen deze onderdelen kan elke belanghebbende beroep instellen. Wie, tot slot, redelijkerwijs kan aantonen dat hij of zij niet in de gelegenheid was om zienswijze in te dienen, kan ook beroep instellen.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt. Eventueel beroep heeft geen schorsende werking, tenzij hiervoor een specifiek verzoek is ingediend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

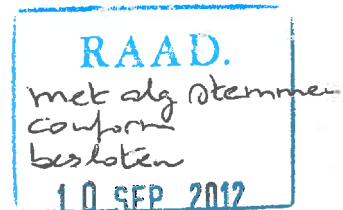
L.K. Swart, burgemeester

mr. E.S. van der Maesen de Sombreff, loco-secretaris

Ter inzage liggende bijlage(n):

Het bestemmingsplan Aduard – Kleiweg 2. Digitale versie beschikbaar op website.

Het bestemmingsplan kan worden geraadpleegd op de testomgeving van de website ruimtelijke plannen, via de volgende link: (volgt later via weekinfo)



De raad van de gemeente Zuidhorn,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 augustus 2012 over de vaststelling van het bestemmingsplan Aduard - Kleiweg 2;

Gelet op de beraadslagingen tijdens de behandeling van het op dit besluit betrekking hebbend voorstel door de gemeenteraad en de betreffende toepasselijke wetsartikelen;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan 'Aduard - Kleiweg 2' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zuidhorn
in de openbare vergadering van 10 september 2012,



L.K. Swart, voorzitter



M.J. Slopsema-Terpstra, griffier