

Raadsvergadering d.d. : 17 december 2014

Agendapunt : 9

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73"

Portefeuillehouder : burgemeester drs. H.F. van Oosterhout

Datum : 18 november 2014

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73".

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73";
2. De zienswijzen van de in de reactienota onder 1 en 2 genoemde reclamanten ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73", zoals deze vervat is in toelichting, regels en verbeelding, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit ongewijzigd vaststellen;
4. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een 11-tal woningen met bijbehorende erven en openbare ruimte op de percelen kadastraal bekend Anloo, sectie Z, nrs. 52, 839 en 1623 (alle geheel) en Z, nr. 57 (gedeelte) te Annen en plaatselijk bekend als achtererven van de percelen Zuidlaarderweg 67 t/m 73 en grenzend aan de toegangsweg van het achter het winkelcentrum d'Anloop gelegen parkeerterrein naar de NijeDijk te Annen. Overigens heeft dit weggedeelte inmiddels de straatnaam 'Smalwolde' verkregen.

Het plan gaat uit van twee rijen van respectievelijk een rij van 5 woningen en één van 6 woningen. Tevens wordt voorzien in een houtsnipperkachel in het plangebied.

In de op 15 februari 2012 door uw raad vastgestelde Ruimtelijke Visie Annen is onderhavige locatie aangewezen als 'potentiële inbreidingslocatie'. Initiatiefnemers hebben vervolgens een aangegeven het plan te willen realiseren en hebben daarvoor diverse inrichtingsvoorstellen gedaan. Op 8 april 2014 hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan de gewenste en onderhavige verkaveling. Aangezien deze gewenste woningbouw niet passend is binnen het geldende planologisch kader, is hiervoor een bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een planologische uitwerking van de gewenste verkaveling.

Alvorens de officiële procedure ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is gestart, heeft geen inspraaktraject plaatsgevonden. Hiertoe is besloten omdat op eigen initiatief de initiatiefnemers een informatieavond hebben belegd voor alle omwonenden. Naast tijdige informatievoorziening naar de omwonenden heeft men dit ook georganiseerd om daarmee de inspraaktermijn te kunnen laten vervallen. De vraag daartoe is per mail ingekomen. Vanwege de tijdsdruk is het laten vervallen van inspraak een wens van initiatiefnemers. Op dit moment overweegt uw college in gevallen waarin burgerparticipatie is toegepast om inspraak te laten vervallen. Het verlenen van inspraak betreft namelijk geen wetsvereiste en kan (indien gewenst) vandaar het doorlopen van genoemde procedure enigszins versnellen. Het wettelijke vooroverleg bleef echter wel van kracht. Op grond hiervan is bepaald dat in dit geval inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan niet verleend hoefde te worden.

Met ingang van 17 juli 2014 is de officiële Wro procedure gestart en heeft het ontwerp bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73" (zie bijlage 1) gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend (zie bijlage 2). Uw raad dient na afloop van de terinzagetermijn te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Informatief merken wij op dat er op dit moment een aantal woningbouwontwikkelingen in Annen spelen die betrekking hebben op starterswoningen. De Commissie leefomgeving heeft zich op 10 december jl. gebogen over het vervolg van de potentiële inbreidingslocatie 'Oude Groningweg/volkstuinen'. Naast onze gemeentelijke locatie aan de Oude Groningerweg zijn er een aantal particuliere initiatieven in Annen die momenteel wordt opgepakt/uitgewerkt/bestudeerd, namelijk: onderhavig project ('achtererven' Zuidlaarderweg), project Zuidlaarderweg 77 (bouw 4 starters/senioren appartementen), de mogelijke verbouw van het achterste deel van het voormalige gemeentehuis aan de Spijkerboersdijk 3 (6 starterswoningen), de verdere verbouw van het pand Zuidlaarderweg 73 in nogmaals 2 startersappartementen en de locatie 't veld - Paardenweide (realisatie doorstroomwoningen op vml. paardenweide).

- Het project aan de Zuidlaarderweg 77 is uitvoeringsgereed. Wachten op indiening aanvraag omgevingsvergunning door initiatiefnemer. Deze kan daarna vergund worden;
- Onderhavig project is dus in procedure, maar gelet op de verkoopprijzen van de woningen sluiten deze voor wat betreft prijssegment niet aan bij de uitkomsten van de startersavonden in Annen, waarbij nadrukkelijk door de potentiële starters is aangegeven dat starterswoningen tot een prijs van maximaal € 125.000,- zijn gewenst;
- Spijkerboersdijk 3: het college heeft hierover positief besloten. Wachten op indiening aanvraag omgevingsvergunning door initiatiefnemer. Deze kan daarna met toepassing van art. 2.12 Wabo (zgn. kruimellijst) vergund worden; Extra aandacht is gevraagd voor de aspecten: brandcompartimentering/vluchtwegen, ventilatievoorzieningen, daglichttoetreding en geluid.
- Zuidlaarderweg 73; uw college heeft hierover positief besloten. Wachten op indiening aanvraag omgevingsvergunning door initiatiefnemer. Deze kan daarna met toepassing van art. 2.12 Wabo (zgn. kruimellijst) vergund worden; Extra aandacht is gevraagd voor de aspecten: brandcompartimentering/vluchtwegen, ventilatievoorzieningen, daglichttoetreding en geluid en hebben initiatiefnemers geadviseerd een hiervoor (deskundig) bouwkundig adviseur in te schakelen.
- De mogelijke ontwikkeling op de locatie 't veld - Paardenweide omvat woningen in het duurdere segment en geen starterswoningen, maar deze ontwikkeling kan zeker dienen als doorstroommogelijkheid waarmee starterswoningen vrij komen. We zijn voornemens hiervoor een bestemmingsplanprocedure op te starten.

Wij gaan ervan uit dat in de loop van 2015 duidelijk wordt welk resultaat deze particuliere initiatieven oplevert.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73" vast te stellen.

Argumenten

1.1. De 'reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73"' verwoord het gemeentelijk standpunt per zienswijze:

De zienswijzen zijn beoordeeld en in de reactienota is per zienswijze een reactie opgenomen. Daarbij is ook steeds aangegeven of er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

2.1. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen en dienen vandaar ongegrond verklaard te worden:

Voor de argumentatie wordt verwezen naar de beantwoording op de zienswijzen, zoals verwoord in de bij dit raadsvoorstel gevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73"'.

3.1. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling:

Het bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73" sluit aan op de uitgangspunten voor bestemmingsplannen in de gemeente Aa en Hunze. Het bestemmingsplan een uitvloeisel van de door u vastgestelde Ruimtelijke Visie Annen en vastgesteld

beleid en de wettelijke termijnen van terinzagelegging op basis van de Wro zijn in acht genomen. Het bestemmingsplan is vandaar gereed voor vaststelling, overeenkomstig ontwerp raadsbesluit.

4.1. Kosten zijn anderszins verzekerd:

Dat is een reden om geen exploitatieplan te hoeven opstellen. Op de grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Via onderhavig bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt. Onder omstandigheden kan de gemeenteraad besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Dit geldt wanneer er of geen bouw mogelijkheden bij recht in zijn opgenomen of wanneer de kosten anderszins verzekerd zijn. Voor de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn de kosten anderszins verzekerd, waardoor op basis hiervan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De kosten van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan worden op grond van de legesverordening (vast bedrag) in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten (t.a.v. aspect water/riolering) en is een planschadeafwentelingsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer.

Communicatie

De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin publicatieplicht is voorgeschreven.

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het raadsbesluit en de commissie- en raadsvergadering waarin de besluitvorming aan de orde komt.

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer(s) hebben op eigen initiatief op 23 april 2014 een informatieavond in Breeland te Annen georganiseerd, waarvoor de direct omwonenden zijn uitgenodigd. Het gehele plan is die avond in 3D gepresenteerd. Ook is het planvoornemen uitvoerig besproken met Dorpsbelangen Annen.

Omwonenden konden tijdens de informatieavond meedenken over de planvorming. Hieruit kwam naar voren dat er geen noemenswaardige aanpassingen in / aan het plan verwerkt hoeven te worden.

Tijdens de presentatie is ook aandacht besteed aan de duurzame-energie-installatie (houtsnipperkachel) die men wenst te realiseren. Men heeft de omwonenden geïnformeerd inzake de plek, afmetingen, de wijze en frequentie (gemiddeld eenmaal per 2 maanden) van vullen e.d. Het bleek dat omwonenden bekend waren met een zelfde installatie in Annen bij zwembad en sporthal. De omwonenden reageerden positief op het feit dat er toekomstgericht gebouwd wordt met het oog op duurzaamheid. De plek voor de duurzame installatie was geen punt. Kritische vragen waren hoe het vullen met houtsnippers zou gaan en met welke frequentie.

Ondanks deze vorm van burgerparticipatie zijn er gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan wel twee zienswijzen ingediend.

Uitvoering

Op basis van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro dient uw gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Awb genoemde termijnen te beslissen omtrent de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde (en dus geen fatale termijnen).

Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, kan tegen het besluit van uw gemeenteraad slechts beroep worden ingesteld door de belanghebbende die tijdig zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan heeft ingebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit achterwege heeft gelaten (artikel 8.2, lid 1 sub a Wro en artikel 6.13 Awb.).

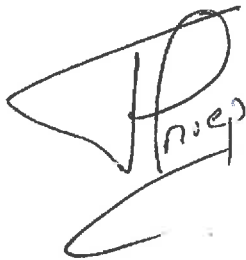
Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73" ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73".
- Ingediende zienswijzen;
- Ontwerp bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73" (zoals deze ter inzage heeft gelegen).

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer mr. F. Snoep
secretaris



de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;

overwegende;

dat het bestemmingsplan gaat voorzien in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een 11-tal woningen met bijbehorende erven en openbare ruimte alsmede ene houtsnipperkachel op de percelen kadastraal bekend Anloo, sectie Z, nrs. 52, 839 en 1623 (alle geheel) en Z, nr. 57 (gedeeltelijk) te Annen en plaatselijk bekend als achtererven van de percelen Zuidlaarderweg 67 t/m 73 en grenzend aan de toegangsweg van het achter het winkelcentrum d'Anloop gelegen parkeerterrein naar de NijeDijk te Annen.

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie 'achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73'" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1680.ANNNIJEDIJKWONBOUW-OW01 met ingang van 17 juli 2014 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

dat ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;

dat op basis van de mogelijkheid tot indienen van een zienswijze op het ontwerp er een tweetal schriftelijke zienswijzen zijn binnengekomen;

dat hiervan een 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie 'achtererven 'Zuidlaarderweg 67 t/m 73 " is gemaakt;

dat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na afloop van de voormelde termijn van terinzagelegging een beslissing omtrent de vaststelling van dit ontwerpplan genomen dient te worden;

dat dit een termijn van orde betreft en geen fatale termijn;

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam 'grootschalige basiskaart (GBK) (24-07-13)';

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

met overneming van de daaraan door burgemeester en wethouders in hun voorstel van .. november 2014 aangevoerde argumenten;

- I. Instemmen met de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie 'achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73"';
- II. De zienswijzen van de in de reactienota onder 1 en 2 genoemde reclamanten ongegrond te verklaren;
- III. Het bestemmingsplan "Annen Dorp, inbreidingslocatie 'achtererven Zuidlaarderweg 67 t/m 73'", zoals deze vervat is in toelichting, regels en verbeelding, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit ongewijzigd vast te stellen;

IV. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

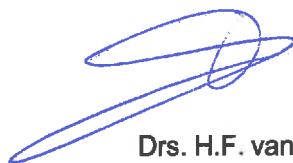
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 17 december 2014.

De griffier,



Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,



Drs. H.F. van Oosterhout