

No.: 68

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze,
d.d. 4 december 2012, nummer 2012/68;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte);
2. de bijgevoegde zienswijze (nr. 2012004815) die in deze reactienota behandeld wordt ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte)', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, ongewijzigd vast te stellen;
4. voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 19 december 2012.

De griffier,



Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,



Drs. H.F. van Oosterhout

Raadsvergadering d.d. : 19 december 2012
Nummer : 2012/68
Agendapunt : 11
Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Papenvoort 3, Ruimte-voor-Ruimte
Portefeuillehouder : wethouder J.J. Wiersum
Datum : 4 december 2012

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Papenvoort 3, Ruimte-voor-Ruimte.

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte).
2. De bijgevoegde zienswijze (nr. 2012004815) die in deze reactienota behandeld wordt ongegrond verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte)', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit ongewijzigd vaststellen.
4. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan beoogt een woning mogelijk te maken op een perceel naast Papenvoort 3 te Papenvoort, waarop zich nu nog een varkensstal bevindt. Deze stal en een veldschuur aan de Holtenweg bij Marwijksoord dienen te worden gesloopt, voordat de nieuwe woning in gebruik mag worden genomen.

Met ingang van 26 juli 2012 is de officiële Wro-procedure gestart en heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De bewoners van Papenvoort 3 zijn hiervan schriftelijk vooraf op de hoogte gesteld. Zij hadden ook een inspraakreactie ingediend met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend door de bewoners van de naastgelegen woning Papenvoort 3. Uw raad dient na afloop van de termijn van ter inzage legging te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze is ook gericht tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï, dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Ons college is bevoegd gezag voor het vaststellen van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï. Wij hebben op 20 november jl. besloten het besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï te verlenen. Dit besluit zal vanwege de noodzakelijke coördinatie met de bestemmingsplanprocedure gelijktijdig met uw besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan bekend worden gemaakt.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte) vaststellen.

Argumenten

- 1.1. De bijgevoegde reactienota verwoordt het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de ingediende zienswijze*

De zienswijze is beoordeeld en in de reactienota is per opmerking een reactie opgenomen.

2.1 De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dient daarom ongegrond te worden verklaard
Bovenstaand argument wordt in de reactienota gemotiveerd.

3.1 Dit besluit volgt logischerwijs op de eerder genomen besluiten

4.1 Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan
Kosten voor het opstellen van het plan en procedurekosten zijn voor rekening van de aanvragers. Deze worden via leges verhaald. Er is geen sprake van overige te verhalen kosten. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

-

Financiën

-

Communicatie

De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin publicatieplicht is voorgeschreven. Daarnaast worden de aanvragers van de herziening van het bestemmingsplan op de hoogte gehouden van de voortgang in de procedure. Ten slotte zijn de bewoners van Papenvoort 3 als indieners van een zienswijze op de hoogte gesteld van de behandeling in deze raadsvergadering en zij worden van het besluit op de hoogte gesteld dat uw raad over de vaststelling neemt.

Uitvoering

Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende de zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan daarna ter inzage ligt, kan tegen het besluit van uw raad beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De bewoners van Papenvoort 3 zullen, als belanghebbenden die tijdig een zienswijze ingediend hebben, de mogelijkheid hebben bij de Raad van State beroep in te stellen.

Ons besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï zal gelijktijdig ter inzage worden gelegd, vanwege de noodzakelijke coördinatie met de bestemmingsplanprocedure.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte) vast te stellen. Het bestemmingsplan beoogt een woning mogelijk te maken op een perceel naast Papenvoort 3, waarop zich nu nog een varkensstal bevindt. Deze stal en een veldschuur aan de Holtenweg bij Marwijksoord dienen te worden gesloopt, voordat de nieuwe woning in gebruik mag worden genomen.

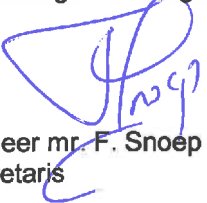
Bijlagen – meegezonden

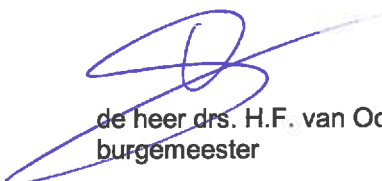
1. Reactienota bestemmingsplan Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte).

Bijlagen – ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte);
2. Ingediende zienswijze (nr. 2012004815);
3. Besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï van ons college d.d. 20-11-2012.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,


de heer mr. F. Snoep
secretaris


de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

Reactienota bestemmingsplan Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte)

Algemeen

In deze nota wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Papenvoort 3 (Ruimte-voor-Ruimte) en het daarbij behorende ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad, terwijl het vaststellen van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï een bevoegdheid is van burgemeester en wethouders.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juli 2012 tot en met 5 september 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Gelijktijdig lag ook het bijbehorende ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ter inzage.

Er is binnen deze termijn één schriftelijke zienswijze ontvangen, die tegen beide ontwerpbesluiten is gericht. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* is in deze nota de reclamant geanonimiseerd weergegeven. De brief is ingeboekt onder nummer 2012004815, welk nummer ook bij reclamant bekend is.

Opmerking 1:

Reclamant brengt datgene dat hij als reactie heeft gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan weer in als zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overzicht geven wij deze reactie hieronder weer:

“De nieuwe woning is te dicht op de woning Papenvoort 3 geprojecteerd. Dit komt de onderlinge privacy niet ten goede. Ook is deze situering niet ideaal voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woning. Zo is er in de voorgestelde situering sprake van een slechte toetreding van zonlicht voor de nieuwe woning. Dhr. (...) stelt als voorwaarde dat het bouwvlak voor de nieuwe woning minimaal 10 meter verder af van de weg naar achteren wordt geschoven, waarbij de afmetingen van dit bouwvlak ongewijzigd kunnen blijven. Het hoofdgebouw van de nieuwe woning wordt zo verder van de weg af geprojecteerd dan het bestaande hoofdgebouw van Papenvoort 3.

Als aanbeveling geeft dhr. (...) aan het bouwvlak voor de nieuwe woning tevens 10 meter of meer zijwaarts te verschuiven, in de richting van het agrarisch bedrijf Papenvoort 1. Hiervoor is het noodzakelijk dat de toekomstige bewoners van de nieuwe woning de beschikking krijgen over een strook grond, die nu behoort tot de gronden van het agrarisch bedrijf Papenvoort 1.”

Reactie 1:

Het college verwijst naar de door het college opgestelde inspraaknotitie, die luidt als volgt:

“Het is waar dat het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woning nabij de woning Papenvoort 3. Het bouwvlak waarbinnen deze nieuwe woning gelegen moet zijn, ligt niet of nauwelijks dichterbij het hoofdgebouw van Papenvoort 3 dan de bestaande varkensstal.

Nu de stal momenteel geen agrarisch gebruik kent, kan deze als minder storend worden ervaren dan een woning, die een verlies van privacy met zich meebrengt.

De gemeente is echter van mening, dat sloop van de varkensstal in combinatie met de bouw van een woning een ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert. Ook wordt voorkomen dat aan de stal alsnog een agrarische functie wordt gegeven.

De gemeente maakt verder een afweging tussen de woonsituatie van de nieuwe woning en de bestaande woning Papenvoort 3. Ondanks dat men in het buitengebied woont, kan men geen aanspraak maken op een minimale afstand tussen woningen. In de bebouwde kom wordt overigens in de meest recente bestemmingsplannen bij vrijstaande woningen een minimale afstand bepaald van 3m tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwvlak voor de nieuwe woning, dus de kortst mogelijke afstand van de nieuwe woning tot aan de perceelsgrens, is op ca. 5m van de onderlinge (zijdelingse) perceelsgrens af gelegen.

De voorgevel van de nieuwe woning moet, vanwege de grens van het bouwvlak, ook iets meer naar achteren komen te liggen dan de rooilijn waarop de woning Papenvoort 3 gelegen is. De woning Papenvoort 3 is daarnaast niet op het bouwvlak voor de nieuwe woning georiënteerd; de woning kijkt hoofdzakelijk uit richting de weg en de tuin bevindt zich hoofdzakelijk ten zuidoosten van de woning.

Een goed woon- en leefklimaat is hiermee voldoende gewaarborgd. De gemeente acht het onredelijk om het bouwvlak verder naar achteren te verschuiven, omdat hiermee de gebruiksmogelijkheden voor het perceel van de nieuwe woning onevenredig beperkt zouden worden. Bovendien acht de gemeente het ook vanuit stedenbouwkundig perspectief gewenst dat de bebouwing niet te ver van de weg af wordt geplaatst."

Opmerking 2:

De woning Papenvoort 3 en het perceel waarop de nieuwe woning is geprojecteerd waren vroeger een eenheid die later is gesplitst. Op 28 augustus 2007 heeft de gemeente vrijstelling verleend aan reclamant om de voormalige agrarische bedrijfswoning als woning te mogen gebruiken. Het plangebied dient beperkt te worden tot enkel het perceel waarop zich nu de varkensstal bevindt en waar de nieuwe woning is geprojecteerd.

Reactie 2:

Het staat de gemeente vrij op enig moment voor elk deel van haar grondgebied een herziening van een bestemmingsplan in procedure te brengen. De gekozen bestemmingen moet de gemeente dan motiveren.

Vanzelfsprekend doet de gemeente dat niet zonder enige reden. Volgens vaste jurisprudentie mag zelfs van de gemeente verwacht worden dat de woning Papenvoort 3 een woonbestemming krijgt bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Immers, in beginsel moet een gemeente bij de herziening van een bestemmingsplan eerder verleende vrijstellingen verwerken.

Normaliter zou dit pas aan de orde komen bij de eerstvolgende algemene actualisatie van het bestemmingsplan, in dit geval de toekomstige herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In dit geval is er ook een belangrijke reden om de woning in dit bestemmingsplan bij het plangebied te betrekken. Zoals reclamant zelf al stelt vallen beide percelen nu onder één agrarisch bouwvlak. Bij het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte-Regeling dient niet alleen gegarandeerd te worden dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, maar ook dat het planologisch niet meer mogelijk is opnieuw een agrarisch bedrijf te exploiteren. Daartoe dient het gehele agrarische bouwvlak te worden gewijzigd in een woonbestemming. Dit kan alleen door ook Papenvoort 3 bij het plangebied te betrekken, in ieder geval voor zover daar nu nog bouw mogelijkheden zijn voor een agrarisch bedrijf. Overigens zal alleen vergunning kunnen worden verleend voor nieuwe agrarische bebouwing (op grond van het huidige bestemmingsplan) als dit daadwerkelijk ten behoeve is van een agrarisch bedrijf.

Opmerking 3:

Reclamant acht het onwaarschijnlijk dat de varkensstal weer agrarisch gebruikt zal worden, als er geen nieuwe woning voor in de plaats mag worden gebouwd.

Reactie 3:

Volgens het huidige bestemmingsplan behoort agrarisch gebruik nog steeds tot de mogelijkheden. Al zal varkenshouderij daar vanwege de geldende milieuwetgeving geen optie meer zijn. Het is overigens geen voorwaarde voor deze procedure of er nog een zinnig gebruik aan de voormalige varkensstal kan worden gegeven. De provinciale Ruimte-voor-Ruimte-Regeling biedt onder voorwaarden (zoals genoemd in het ontwerpbestemmingsplan) de mogelijkheid om in onbruik geraakte landschapsontsierende agrarische bebouwing te slopen, in ruil voor het mogen bouwen van een woning. Er komt daardoor minder bebouwing terug van hogere beeldkwaliteit.

Opmerking 4:

De veldschuur aan de Holtenweg te Marwijksoord, die afgebroken moet worden, is niet binnen het plangebied gelegen. Na sloop van deze schuur, die alleen via een privaatrechtelijke overeenkomst wordt

afgedwongen, bestaat de kans dat deze weer wordt opgericht. Daarmee wordt de Ruimte-voor-Ruimte-Regeling niet correct toegepast.

Reactie 4:

Inderdaad is deze veldschuur niet binnen het plangebied gelegen. Deze is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde. De schuur is in dat bestemmingsplan 'wegbestemd'. Hij is niet binnen een agrarisch bouwvlak gelegen. Dit betekent dat de schuur onder de werking van het overgangsrecht valt. De schuur mag volgens het overgangsrecht alleen herbouwd worden als die teniet is gegaan door een calamiteit. Als deze schuur gesloopt wordt, mag deze volgens het aldaar geldende bestemmingsplan dus niet meer worden herbouwd.

Opmerking 5:

Reclamant zijn huis is niet alleen op de weg en de vijver georiënteerd, maar ook op het perceel van de varkensstal. Vanaf de bovenverdieping kan men zelfs over de relatief lage varkensstal heen kijken. Het nieuwe huis zal hoger worden, zodat dit uitzicht verdwijnt. De gebruiksmogelijkheden van het perceel van de nieuwe woning worden niet onevenredig beperkt door de woning verder naar achteren te situeren. Evenmin acht reclamant dit niet onwenselijk vanuit stedenbouwkundige overwegingen. Omdat het college een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï wil vaststellen, moet worden aangegeven waarom er geen maatregelen worden genomen om het wegverkeerslawaaï te verminderen. Te denken valt hierbij aan geluidwerende voorzieningen (reclamant acht een geluidwal hier overigens net als het college geen goede ruimtelijke oplossing) of het naar achteren verschuiven van de woning van de weg af.

Reactie 5:

Het naar achteren verplaatsen van de nieuwe woning op het perceel levert niet alleen een onevenredige beperking op voor de inrichting van dit perceel. Die beperking bestaat er uit dat hoofd- en bijgebouw dicht op elkaar gesitueerd zouden worden op de achterzijde van het perceel. In de afweging tussen woonbelangen van beide burens weegt deze beperking naar ons oordeel zwaarder dan enig verlies aan privacy en uitzicht.

In tegenstelling tot reclamant achten wij het concentreren van bebouwing, in ieder geval het hoofdgebouw, op de achterzijde van het perceel, wel vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen ongewenst. De (agrarische bedrijfs)woningen langs de weg Papenvoort (Rolde-Borger), zoals ook Papenvoort 3, zijn op een vergelijkbare afstand van de weg gelegen. Het buurtschap Papenvoort kenmerkt zich door lintbebouwing, waardoor het achterliggende gebied vrij van bebouwing blijft. Dit gebied, ter plaatse het "Oosterveld van Rolde", heeft achter Papenvoort 3 een open karakter tot en voorbij het beekdal van het Anderensche Diep, dat een zeer open karakter heeft. Dat het verder van de weg af plaatsen minder geluidhinder oplevert is evident, maar de Wet Geluidhinder biedt de mogelijkheid hiervoor ontheffing te verlenen. In tegenstelling tot reclamant achten wij, zoals hiervoor beschreven, landschappelijke en stedenbouwkundige redenen aanwezig die een overwegend bezwaar vormen om geen ontheffing voor deze extra geluidhinder te verlenen.

Opmerking 6:

Reclamant betwist de juistheid van het akoestisch rapport. Het is een druk bereden weg. De feitelijke geluidbelasting ligt hoger dan 53 dB.

Reactie 6:

Reclamant geeft geen doorslaggevende reden aan waarom het akoestisch rapport en de conclusies die daaraan verbonden worden in het rapport onjuist zouden zijn. De beleving dat een weg druk zou zijn is volstrekt subjectief en niet meetbaar. In het rapport is uitgegaan van de telgegevens van de *Monitor Verkeer en Vervoer Noordelijke Provincies* en voor de daarnaast vereiste verkeersprognose is uitgegaan van een standaardgroei van de verkeersintensiteit met 1% per jaar. Het college twijfelt niet aan de juistheid van het akoestisch rapport.

Opmerking 7:

Een woning zal volgens reclamant een zwaardere milieubelasting met zich meebrengen dan een ongebruikte varkensstal. Het ecologisch onderzoek heeft zich ten onrechte alleen gericht op het interieur van de stal en niet op de omgeving ervan.

Reactie 7:

In eerste instantie gaat het ecologisch onderzoek in op de vraag of aanwezigheid van beschermde soorten sloop van de varkensstal in de weg zou staan. Dat is niet het geval gebleken.

In het ecologisch onderzoek t.a.v. soortbescherming wordt echter ook ingegaan op de omgeving van de varkensstal.

Met het definitief verdwijnen van de varkensstal verdwijnt een potentiële stikstofbron, wat het nabijgelegen Natura 2000 gebied juist ten goede komt. Een woonbestemming, die bovendien niet dichter bij dit gebied gelegen is dan de voormalige agrarische bebouwing en aansluit bij de bestaande woonbebouwing van Papenvoort 3, heeft een minder zware belasting voor dit gebied tot gevolg dan agrarisch gebruik.

Opmerking 8:

Aan het aspect archeologie is te weinig aandacht besteed. Er wordt teveel vanuit gegaan dat de grond in het verleden geroerd is geweest.

Reactie 8:

Het gemeentelijke archeologiebeleid, dat gebaseerd is op het provinciale archeologiebeleid, is geïmplementeerd in dit bestemmingsplan. Volgens de 'Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Aa & Hunze' kent het gebied een hoge verwachtingswaarde. Er wordt daarom onderzoek verlangd bij ingrepen groter dan 500 m2 die tevens dieper gaan dan 30 centimeter. Dat belang wordt via de dubbelbestemming archeologie beschermd (benodigde omgevingsvergunning die pas verleend wordt als uit onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet geschaad worden).

De bouw van de nieuwe woning zal geen ingreep groter dan 500 m2 inhouden, waardoor onderzoek reeds daarom niet vereist is. Daarenboven is hier relevant dat voor het overgrote deel van het bouwvlak van de nieuwe woning inderdaad de grond reeds geroerd is geweest, ter plaatse van de nu nog aanwezige varkensstal.

Opmerking 9:

In de te slopen stal bevindt zich asbest. Verwijdering hiervan brengt gezien de daarop van toepassing zijnde regelgeving kosten met zich mee. De financiële gevolgen hiervan zijn nog niet meegewogen.

Reactie 9:

Sloop- en daarbij behorende saneringskosten zijn onderdeel van de totale bouwsom. Voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden, dit betreft een particuliere aangelegenheid.

Opmerking 10:

Reclamant overweegt, in het geval het bestemmingsplan onherroepelijk zou worden, om een planschadevergoeding te verzoeken.

Reactie 10:

Het is een ieder zijn recht om een dergelijk verzoek in te dienen, of er schade is en of deze schade voor vergoeding in aanmerking komt zijn nog andere aspecten. Het gaat bij planschade om een vergelijking tussen wat planologisch maximaal is toegestaan en niet om een vergelijking tussen feitelijke situaties. De verwachting is dat van planschade geen sprake zal zijn, aangezien een naburige woonbestemming niet nadeliger wordt beschouwd als een naburige agrarische bestemming. Indien er al sprake zou zijn van schade die voor vergoeding in aanmerking komt, komt de eerste 2% schade (ten opzichte van de waarde

van Papenvoort 3 als geheel) bovendien niet voor vergoeding in aanmerking, aangezien de wetgever dit percentage als maatschappelijk risico beschouwt.

Conclusie:

Naar ons oordeel bestaat er geen aanleiding de onderhavige zienswijze gegrond te verklaren. Wij adviseren de raad daarom het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorts zien wij aanleiding de hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï te verlenen, conform het ter inzage gelegde ontwerpbesluit.