

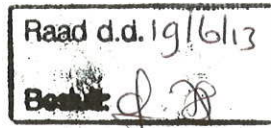


Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 6.2/19062013

Documentnr.: RV13.0393

Roden, 12 juni 2013

**Onderwerp**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Centrumgebied Roden

Onderdeel programmabegroting: ja

Voorstel

Bestemmingsplan Centrumgebied Roden gewijzigd vaststellen zoals aangegeven in de beantwoording van de zienswijzen en in het onderdeel "ambtshalve".

Inleiding

Het huidige bestemmingsplan voor het centrumgebied van Roden is "Roden Kom II" uit het jaar 2000. Voor een deel van het plangebied geldt nu nog het bestemmingsplan "Wilhelminastraat/Kanaalstraat" van december 2005. Dit plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex met op de begane grond detailhandel (na wijziging eventueel een supermarkt) en dienstverlening. Dit plan is integraal opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Roden Kom II" dient – gezien zijn leeftijd – herzien te worden voor 1 juli 2013. Gebeurt dit niet, dan blijft het oude bestemmingsplan gewoon in werking, maar mogen voor de op basis van dit plan verleende omgevingsvergunningen geen leges worden geheven.

Wat is het doel en hoe wordt dit bereikt

Het doel is om voor 1 juli 2013 zo efficiënt mogelijk te komen tot een actueel bestemmingsplan voor het centrumgebied. Daarom is qua systematiek zo veel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan en wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen die nog niet mogelijk waren op basis van de oude bestemmingsplannen.

Maatschappelijk draagvlakInspraak

Tijdens een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis op 22 januari 2013 is het concept van het bestemmingsplan gepresenteerd. Ook is het plan toegezonden aan de Zakenkring en aan de Wijkbelangenvereniging Roden Centrum. Van beide belangenverenigingen hebben vertegenwoordigers de inloop bezocht.



Tot 31 januari kon een ieder opmerkingen plaatsen bij het concept.

Er is één reactie ingediend door een individuele inspreker (familie De Vries van het Wapen van Drenthe). Aan inspreker is meegedeeld dat de inhoud van de reactie ambtshalve verwerkt zal worden bij de vaststelling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 28 maart tot 9 mei 2013. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Wettelijk vooroverleg

Van de partijen die het plan aangeboden kregen voor overleg plaatste alleen de Provincie Drenthe een opmerking (die te laat kwam om nog te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan en derhalve bij de vaststelling in het plan moet worden meegenomen).

De provincie heeft opgemerkt dat het bestemmingsplan twee aspecten van provinciaal belang bevat, te weten archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is voldoende in het plan verwerkt. Bij het onderdeel cultuurhistorie wordt verzocht om in de toelichting op te nemen dat landgoed/havezate Mensinge ook van provinciaal belang is en op de omgevingskaart 2f vermeld staat. De toelichting is aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

Zienswijzen

1. Camping Ot & Sien aan de Norgerweg, bij monde van de heer M. Brink, heeft aangegeven zeer verheugd te zijn dat de camping positief bestemd is en dat gehoopt wordt dat hiermee een eind is gekomen aan de onduidelijkheid over het voortbestaan van de camping.

Op het terrein zijn momenteel 7 stacaravans aanwezig. Verzocht wordt om de aantal naar 10 te mogen brengen.

Reactie van de gemeente

In de op 8 mei 2013 door de Raad vastgestelde Recreatiebeleidsnota 2013-2018 "Boeien, binden, beleven" is het volgende opgenomen met betrekking tot camping Ot & Sien:

"Privatisering gemeentelijke kampeerterreinen

De gemeente is in het bezit van de grond van twee kampeerterreinen, te weten camping Ot en Sien in Roden en camping Molenduin in Norg. De gemeenteraad ziet geen taak meer in gemeentelijke kampeerterreinen en gaat over tot privatisering met integrale handhaving van de (verblijfs)recreatieve functie."

Kort gezegd komt het er op neer dat de camping op deze plek kan voortbestaan, mits een ondernemer bereid wordt gevonden om de camping bedrijfsmatig te exploiteren.

Het bestemmingsplan staat het voortbestaan in ieder geval niet in de weg.

De momenteel op het terrein aanwezig zijnde stacaravans passen niet binnen het gemeentelijke kampeerbeleid van 31 mei 2007. Op kampeerterreinen van 2 ha en kleiner zijn in principe alleen toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en huifkarren en trekkershutten en tenthuisjes toegestaan.

De 7 stacaravans passen niet binnen het beleid, maar mogen aanwezig zijn op basis van overgangsrecht. Gezien de omvang en aard van dit terrein als landgoedcamping is het wenselijk dat de stacaravans op termijn geheel verdwijnen. Daarom is uitbreiding van het aantal absoluut ongewenst.

Aangezien sinds 2000 door de gemeente geen actie is ondernomen om een eind te maken aan deze ongewenste situatie, dienen de bestaande stacaravans nu wel positief bestemd te worden. In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk de regeling voor grote kampeertreinen opgenomen. Voorstel is om deze fout te herstellen en om voor dit terrein de regeling "Recreatie – Verblijfsrecreatie 1" uit bestemmingsplan "Kampeertreinen in Noordenveld" op te nemen (waarin bestaande stacaravans geduld worden), aangevuld met een regeling voor de twee bestaande recreatiewoningen.

→ **2. De heer en mevrouw Bolt uit Roden**, mede-eigenaren van het pand Groningerstraat 8/10, verzoeken om de woon/winkelfunctie van het pand te handhaven conform oudere bestemmingsplannen en om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de realisering van een appartementengebouw vergelijkbaar met het naastgelegen complex. Gewezen wordt op het ontstaan van planschade als dit niet gebeurt.

Reactie van de gemeente

In bestemmingsplan "Roden Kom II" uit 2000 heeft het pand de bestemming "Woongebied". De percelen Groningerweg 8/10 (Bolt) en 12/14 (Dam) zijn samen aangeduid als uit te werken ten behoeve van de realisering van appartementengebouwen.

De toen nog bestaande winkel is in dat plan onder het overgangsrecht gebracht, omdat deze buiten het kernwinkelgebied was gelegen. Beoogd werd om de woonfunctie voor specifieke doelgroepen in het centrum te versterken.

Het pand is al een aantal jaren niet meer in gebruik als winkel. Na anderhalf jaar leegstand is op basis van jurisprudentie en de nieuwe Wro sprake van rechtsverwerking. Het beroep van de familie Bolt op een winkelbestemming hoeft dan ook niet gehonoreerd te worden en ligt ook niet voor de hand gezien de ligging buiten het kernwinkelgebied.

De vraag om de uitwerkingsverplichting ten behoeve van de bouw van appartementen uit Roden Kom II als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan vinden wij terecht.

Wij stellen voor om de nu op de percelen Groningerstraat 8/10 en 12/14 liggende uitwerkingsmogelijkheid om te zetten naar een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwbouw van appartementen (bestemming "Wonen – Woongebouw"), met dien verstande dat een maximale hoogte van 10 m voor het hele gebouw geldt (max. 2 bouwlagen met kap) en dat minimaal 5 meter uit de perceelsgrens gebouwd dient te worden. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk als alle genoemde panden (8/10 en 12/14) hier bij betrokken worden.

Van de familie Bolt hebben wij begrepen dat men graag de mogelijkheid krijgt om het pand geschikt te maken voor meerdere wooneenheden. Dit gebruik past op zich binnen de bestemming, maar dient wel verder uitgewerkt te worden alvorens dit opgenomen kan worden in het bestemmingsplan.

Wij stellen voor om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de realisering van maximaal 6 wooneenheden in het bestaande pand, mits het hele pand hierbij betrokken wordt en op eigen terrein voldaan kan worden aan de parkeernorm.

Ambtshalve

- De familie De Vries van het Wapen van Drenthe heeft in reactie op het conceptplan aangegeven dat zij graag ruimte krijgt om een toegangsportaal te realiseren aan de Raadhuisstraat zijde. Verzocht wordt om een ruimer bouwvlak dan aangegeven in het concept/ontwerp.

Wij stellen voor om het bouwvlak zover te verruimen dat een portaal gerealiseerd kan worden.

- Gesproken wordt over herinrichting van de Albertsbaan. Wij stellen voor om voor dit parkeerterrein een wijzigingsbepaling op te nemen ten behoeve van het oprichten van een gebouw van maximaal 100 m², met een bouwhoogte van maximaal 5 m (één bouwlaag, al dan niet met kap). Mocht het inrichtingsplan een gebouwtje omvatten, dan hoeft hiervoor geen project- of bestemmingsplanprocedure gevoerd te worden, maar kan volstaan worden met een wijzigingsprocedure.

- In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Wij stellen voor om dit onderscheid in centrumgebieden met van nature gemengde functies niet te maken en om te spreken van "dienstverlening".

- In het ontwerpplan zat een aantal onvolkomenheden die hersteld zijn. Het gaat om aanpassingen die geen inhoudelijke gevolgen hebben (zie stukken raadsportefeuille).

Gewijzigde vaststelling

De inhoud van de zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde aanpassingen leiden tot het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kosten

De kosten worden betaald uit het algemene budget voor bestemmingsplannen (6470410/35477).

Tijdpad

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld door degenen die ook een zienswijze bij de Raad hebben ingediend. Tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen kan een ieder in beroep bij de Raad van State.

Omdat het plan gewijzigd vastgesteld wordt, moet officieel zes weken gewacht worden voordat het plan ter inzage mag worden gelegd (artikel 3.8, lid 4 Wro). Deze bepaling heeft tot doel de provincie en de rijksinspectie de gelegenheid te bieden om iets te vinden van de wijzigingen en eventueel in te grijpen. Wij zullen aan de provincie en inspectie verzoeken om aan te geven dat het plan eerder ter inzage mag worden gelegd.

Ter inzage liggende stukken

- zienswijzen;
- analoog exemplaar van het bestemmingsplan;
- overige relevante stukken.

N

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld,

J.H. van der Laan, burgemeester

A.H. Doornbos, secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de Raadscommissie op 5 juni 2013.

De Commissie:

- vraagt naar de status van camping Ot en Sien
 - vraagt zich af of het toestaan van meer detailhandel wenselijk is
 - geeft aan pas sinds afgelopen middag te beschikken over de tekst van het plan
- Het bestemmingsplan Centrumgebied Roden wordt als een te bespreken punt geagendeerd voor de raadsvergadering van 19 juni 2013.

M. Brink - Veerman, voorzitter

W.F.C. Damman, griffier

No: 6.2/19062013

Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Centrumgebied Roden

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 21 mei 2013;

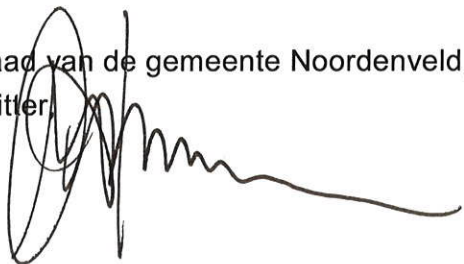
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T

- Het bestemmingsplan Centrumgebied Roden gewijzigd vast te stellen conform de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013

Roden, 19 juni 2013.

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter,



griffier,

