



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/22122021

Zaaknummer: 22258

Roden, 17 november 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan Hoofdweg 6 te Peest

Programma:

Nee

Programmadoelstelling:

N.v.t.

Taakveld:

8.1 Ruimtelijke Ordening

Behandelend collegelid:

Henk Kusters

In behandeling bij:

Wiebe Smid

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan Hoofdweg 6 te Peest (gewijzigd) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Kern van het gevraagde besluit

Op 3 maart 2021 hebben burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdweg 6 te Peest" voor eenieder ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan beoogt de herontwikkeling van deze (voormalige) bedrijfslocatie. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid en voldoet aan de uitgangspunten voor een goede / zorgvuldige ruimtelijke ordening. Er is op dit plan 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft echter geen aanleiding om het plan aan te passen.

Er is echter wel aanleiding om het plan op een klein onderdeel (ambtshalve) te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit aangezien in de planregels abusievelijk onjuiste bouw- en goothoogten waren opgenomen in het ontwerpplan. Deze omissie is rechtgezet. Daarnaast is een omissie in het eerder uitgevoerde bodemonderzoek rechtgezet door aanvullend onderzoek uit te voeren. Uit dit onderzoek is gebleken dat de planlocatie in zijn geheel geschikt is voor de beoogde functie wonen.

Inclusie (iedereen doet mee)

Inclusie is niet meegewogen in dit voorstel.

Duurzaamheid

Dit bestemmingsplan voorziet in het hergebruik van een in ongebruik geraakte bedrijfslocatie in het buitengebied, waarbij door het slopen van bedrijfsgebouwen asbest wordt verwijderd. De ontwikkeling strekt daarmee tot een duurzaam hergebruik van deze locatie.

Participatie:

In het kader van de formele bestemmingsplanprocedure is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is door 1 belanghebbende een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is voorzien van een gemeentelijke reactie (Nota zienswijzen).

Uit de zienswijzen volgt dat er geen aanleiding is het plan op basis van de zienswijzen te heroverwegen of aan te passen.

Financiën:

Artikel 6.12, lid 1, Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij amvb aangewezen bouwplan is voorgenomen. Art. 6.12, lid 2, Wro geeft de raad de bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in (o.a.) bij amvb aangewezen gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de ontwikkelende partij, in dit geval de eigenaar van de gronden. Met deze partij is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Het verhaal van kosten zijn daarmee anderszins verzekerd.

Tijdpad

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld zal het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Nadere onderbouwing*Het bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de herontwikkeling van deze (voormalige) bedrijfslocatie in juridisch-planologische zin mogelijk, door:

- De huidige bestemming 'Bedrijf – Niet buitengebied gebonden' weg te nemen. Dit feit op zich is een al een positieve ontwikkeling voor deze locatie in het buitengebied. De betiteling 'niet buitengebied gebonden' geeft immers al aan dat de huidige bedrijfsbestemming in basis niet thuishoort in een buitengebied;
- De bestemming ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar 'Wonen'. De woning wordt voorzien van een passend bouwvlak, binnen dit bouwvlak worden de huidige maximaal toelaatbare bouw- en gothoogten vastgelegd, te weten 9 en 3,5 meter. Daarnaast wordt via een 'gevellijn' zeker gesteld dat de voorgevel duurzaam moet zijn georiënteerd op deze gevellijn. Overige voorwaarden voor aan-, uit- en bijgebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn identiek aan die van alle woonbestemmingen in het huidige bestemmingsplan buitengebied.
- De bestemming ter plaatse van de nieuw te realiseren woning wordt eveneens omgezet naar 'Wonen'. De woning wordt eveneens voorzien van een passend bouwvlak, binnen dit bouwvlak worden de toelaatbare bouw- en gothoogten vastgelegd. Aangezien op dit perceel een woning met (ondergeschikte) trainingsaccommodatie wordt voorzien, is sprake van een bebouwingsoppervlak van 510 m², tevens het maximaal te bebouwen oppervlak.

Het bijgevoegde bestemmingsplan onderbouwt vervolgens dat deze nieuwe situatie passend is binnen het bestaande het ruimtelijke (planologische) beleid en dat er geen milieuhygiënische belemmeringen gelden voor de transformatie van bedrijfslocatie naar twee woningen (inclusief ondergeschikte trainingsaccommodatie). Er is bij deze ontwikkeling dus sprake van een goede ruimtelijke ordening. De herontwikkeling van deze voormalige bedrijfslocatie stemt namelijk overeen met het gedachtengoed van de Ruimte – voor – Ruimte regeling en voorziet via maatwerk in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De (financiële) haalbaarheid van het plan is verzekerd er is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemers.

Landschappelijke inpassingsplan

In het kader van dit bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Deze is gevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. (zie bijlage 1 bij het bestemmingsplan).

Met dit document wordt dus zorg gedragen voor een goede inpassing in de omgeving. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat aan dit inpassingsplan moet worden voldaan; Indien binnen 1 jaar na het realiseren van het plan namelijk niet wordt voldaan aan de landschappelijke inpassing, dan is er sprake van strijdig gebruik. Op deze wijze wordt een goede inpassing duurzaam gegarandeerd.

Maatschappelijk draagvlak / zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is gevoegd als bijlage bij dit voorstel. In de Nota zienswijzen is deze zienswijze samengevat en van gemeentelijke reactie voorzien.

Uit de nota zienswijzen komt naar voren dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling

Naast de ingediende zienswijze is gedurende de zienswijzentermijn een kleine onvolkomenheid in de planregels naar voren gekomen. In artikel 3.2.1 zijn namelijk abusievelijk niet de passende bouw- en gothoogten en dakhelling meegegeven die corresponderen met het beoogde bouwplan. Artikel 3.2.1 wordt daarom onder sub g. en h. als volgt gewijzigd.



Sub g. en h. in het Ontwerpbestemmingsplan:

- g. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'; in afwijking hiervan bedraagt de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' niet meer dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven;
- h. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen, dan wel de afwijkende helling ter plaatse van de aanduiding 'dakhelling (graden)';

Wordt als volgt gewijzigd in het vast te stellen bestemmingsplan:

- g. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,5 m, respectievelijk 9 m; in afwijking hiervan bedraagt de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende goothoogte (m)' niet meer dan 4,5 m;
- h. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen, dan wel 20° ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende dakhelling (graden)';

Op deze wijze wordt alsnog voorzien een passende bouwregeling.

Daarnaast is gedurende de zienswijzentermijn naar voren gekomen dat een deel van het plangebied niet is voorzien van het juiste (milieuhygiënisch) bodemonderzoek. Dit gebrek is inmiddels aangevuld door een aanvullend bodemonderzoek. Rondom de te slopen bedrijfsbebouwing (met asbest dakbedekking) kon namelijk niet volledig worden uitgesloten dat rondom de bebouwing (druiplijnen) asbest in de bodem aanwezig is. Middels bijgevoegd aanvullend bodemrapport is alsnog aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Oftewel: er is aangetoond dat de bodem geschikt is om te wonen.

Deze aanvulling op het gebied van bodem zorgt voor een aanvulling in de toelichting in het bestemmingsplan. Dit zorgt in formele zin niet voor een gewijzigde vaststelling.

Exploitatieplan / kosten

De wet stelt in het kader van een bestemmingsplanherziening een exploitatieplan verplicht, *tenzij* de kosten anderszins verzekerd zijn. Ook is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten die bepaalt dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

Ter inzage liggende stukken

1. Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan;
 2. Nota Zienswijzen;
 3. Bestemmingsplan verbeelding;
 4. Bestemmingsplan regels en toelichting;
 5. Aanvullend bodemonderzoek;
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur – secretaris

No: 5.1/22122021

Onderwerp: Bestemmingsplan Hoofdweg 6 te Peest

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 9 november 2021;

gelet op de bepalingen van de Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan Hoofdweg 6 te Peest (gewijzigd) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 22 december 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier



K. Smid, voorzitter

