



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.3/14062023

Zaaknummer: 255818

Roden, 16 mei 2023

Onderwerp

bestemmingsplan Oude Velddijk 26 Peize

Programma:

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

De unieke centrale ligging van Noordenveld in Noord-Nederland gebruiken we om de netwerksamenleving vorm te geven. We zoeken voortdurend een goede balans tussen bevolkingsopbouw en voorzieningenniveau.

Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving.

Taakveld:

Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder [REDACTED]

In behandeling bij:

Douwe Bethlehem

Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize;
2. Het bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize, NLIMRO.1699.2022BP103-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. De wijziging van de Gids Omgevingskwaliteit vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekening "wijziging Gids Omgevingskwaliteit herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize".

Kern van het gevraagde besluit

In uw vergadering van 7 april 2021 heeft u besloten een ontwerpbestemmingsplan op te laten stellen voor het perceel Oude Velddijk 26 te Peize. Ook heeft uw raad in deze vergadering een motie aangenomen waarin u ons college heeft verzocht om:

- bij de uitwerking van een te ontwikkelen plan in te zetten op het realiseren van een Noaberhof samen met o.a. wooncorporatie Woonborg en de werkgroep Seniorenhuisvesting Peize en bij voorkeur in een CPO achtige constructie (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap);
- Indien een Naaberhof niet haalbaar is in te zetten op levensloopbestendige woningen passend in de omgeving;
- de omwonenden mee te laten denken en praten over het vervolgproces en de verdere uitwerking (inclusief de wateropgave) met als eerste voorkeur een Naaberhof.

Na uw besluit zijn wij begonnen met het opstellen van het bestemmingsplan en met de uitvoering van diverse onderzoeken, zoals een bodemonderzoek, geluidsonderzoek, ecologisch onderzoek en stikstofonderzoek.

Hierna hebben wij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze bij uw raad indienen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend.

De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan, de nota zienswijzen en de wijziging van de Gids Omgevingskwaliteit.

Inclusie (iedereen doet mee)

De woningen worden in principe allemaal levensloopbestendig gebouwd. Ze zijn dus zowel voor ouderen als jongeren toegankelijk. Voor het overige is inclusie (toegankelijkheid) onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte en in het programma van eisen wordt verwezen naar de concept Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) waarin dit is geregeld.

Duurzaamheid

Op diverse manieren wordt uitvoering gegeven aan het thema "duurzaamheid".

Vanaf 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan de nieuwe BENG-eisen (bijna energieneutrale gebouwen).

De woningen worden optimaal benut voor (passieve) zonne-energie. In de verkaveling wordt daar rekening mee gehouden.

In de leefomgeving kan met behulp van een goede groene inrichting en het gebruik van plantsoorten die goed zijn voor insecten en vogels, de biodiversiteit verbeterd worden en een duurzame omgeving worden gecreëerd. Met natuurinclusief bouwen kan met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen d.m.v. architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, in een gebouw veel bereikt worden ten gunste van de biodiversiteit.

Participatie:

De afgelopen jaren is diverse malen overleg geweest met direct-omwonenden, de werkgroep seniorenhuisvesting van Dorpsbelangen Peize, belangstellenden voor een CPO-ontwikkeling van het gebied en Woningcorporatie Woonborg. Deze gesprekken blijven plaatsvinden tot en met de ontwerpfase van de woningen in het CPO-traject. Indien mogelijk worden in het CPO-traject individuele afspraken en wensen van de direct-omwonenden meegenomen bij het ontwerp, zover deze niet al zijn opgenomen in het Programma van Eisen of het (ontwerp) bestemmingsplan. Een verslag van de gesprekken treft u als bijlage aan.



→ Hoewel we de omwonenden op diverse punten tegemoet zijn gekomen hebben we ook wensen/eisen van de omwonenden niet kunnen overnemen. De omwonenden zouden het liefst zien dat er slechts één of slechts enkele woningen zouden worden gebouwd. Mede vanuit de opdracht van de gemeenteraad aan ons college om 'zoveel mogelijk' woningen te bouwen hebben we hieraan niet tegemoet kunnen komen. Maar wel zijn alle belangen die er spelen zo goed mogelijk in kaart gebracht zijn en daar voor zover mogelijk rekening mee gehouden is.

Financiën

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In principe bestaat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen voor dit soort bestemmingsplannen. Uw raad kan op basis van artikel 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat alle gronden waarop bouwplannen gerealiseerd kunnen worden in eigendom zijn van de gemeente. De gemeentelijke kosten worden gedekt via de uitgifte van de grond.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Nee

Vindt er een evaluatie plaats?

Nee

Tijdpad

Na de vaststelling leggen wij het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging bestaat de mogelijkheid om een beroep schriftelijk bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State in te dienen.

Nadere onderbouwing

N.v.t.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize
2. Afbeelding wijziging Gids Omgevingskwaliteit
3. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize
4. Participatieverslag Oude Velddijk 26 Peize
5. Motie CDA en PvdA-GL

Ter inzage liggende stukken

6. Zienswijze 1
 7. Zienswijze 2
 8. Zienswijze 3
 9. Zienswijze 4
 10. Zienswijze 5
 11. Zienswijze 6
 12. Zienswijze 7
 13. Zienswijze 8
 14. Overzicht indieners (vertrouwelijk)
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Albertus Hamstra, locosecretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester



No: 5.3/14062023

Onderwerp: bestemmingsplan Oude Velddijk 26 Peize

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 12 mei 2023;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize;
2. Het bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize, NLIMRO.1699.2022BP103-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. De wijziging van de Gids Omgevingskwaliteit vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekening "wijziging Gids Omgevingskwaliteit herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize".

Roden, 14 juni 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter