

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:

Documentnr.: RV17.0020

Roden, 7 februari 2017

Onderwerp

1. Gewijzigd vaststellen (ontwerp)bestemmingsplan 'Locatie Esweg te Nieuw-Roden', inclusief het verslag 'Reactienota zienswijzen'.
2. Geen exploitatieplan opstellen en vaststellen.
3. Gelijktijdig een beslissing nemen over de raadsvoorstellen inzake de Aanpassing van de Welstandsnota (RV17.0016) en Verplaatsing van de bebouwde kom grens (RV16.0195).

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

1. het (ontwerp)bestemmingsplan 'Locatie Esweg te Nieuw-Roden' gewijzigd vast te stellen, inclusief het verslag 'Reactienota zienswijzen';
 2. geen exploitatieplan op te stellen en vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
 3. gelijktijdig een beslissing nemen over de raadsvoorstellen inzake de Aanpassing van de Welstandsnota (RV17.0016) en Verplaatsing van de bebouwde kom grens (RV16.0195).
-

Inleiding

Op 25 november 2014 heeft ons college besloten om Bouwbedrijf Van der Sluis de gelegenheid te bieden om voor eigen rekening en risico op de door hen voorgestelde locatie langs de Esweg in Nieuw-Roden woningbouw te realiseren. Het besluit is meegedeeld door middel van de brief van 26 november 2014. In de brief is daarnaast aangegeven dat een anterieure overeenkomst zal moeten worden gesloten. Verder is opgemerkt dat het van belang is dat de woningbouw plaatsvindt langs de bestaande weg Esweg en dat er geen nieuwe wegen en/of ontsluitingen worden opgenomen. Tot slot is aangegeven dat het college graag een door Bouwbedrijf Van der Sluis voorbereid bestemmingsplan ontvangt dat voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Doelstelling/probleemstelling

De voorgenomen herontwikkeling van de genoemde locatie aan de Esweg te Nieuw-Roden is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht. Ook de welstandsnota moet worden aangepast, omdat de huidige gebiedsgerichte welstandscriteria voor dit gebied niet zijn toegesneden op de beoogde ontwikkeling. Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel RV17.0016. Verder zullen verkeersbesluiten moeten worden genomen inzake het instellen van snelheden, éénrichtingsweg en verplaatsing van de bebouwde kom grens. Het verplaatsen van de bebouwde komgrens is een raadsbesluit en daarvoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel RV16.0195.



Keuzes/oplossingen

Bestemmingsplan

Het plan kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Om deze reden is door bouwbedrijf Van der Sluis een (voor-/ontwerp-)bestemmingsplan opgesteld, dat een passend planologisch kader biedt voor het project. Het betreffende plan heeft betrekking op een kavel aan de Esweg aan de rand van Nieuw-Roden, tegenover het hertenkamp Erebergkamp. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Roden, sectie P, nummer 371. De locatie biedt ruimte aan dertien vrijstaande woningen die ontwikkeld zullen worden aan de hand van een collectief particulier opdrachtgeverschaptraject (CPO). Hierin worden de individuele wensen van de toekomstige bewoners zorgvuldig geïnventariseerd, samengebracht en meegenomen in de planvorming.

Ten opzichte van de eerdere besluitvorming van ons college is een parallelweg ingetekend om te voorkomen dat alle percelen direct op de Esweg ontsloten worden wat verkeershinder kan veroorzaken en om te voorkomen dat de bestaande bomenrij (deels) gekapt moet worden en/of beschadigd raakt aan de wortels met daardoor het verlies van de bomenrij tot gevolg.

Wat betreft archeologie wordt opgemerkt dat het proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden. Er is op basis van het proefsleuvenonderzoek geen verwachting meer dat de naastgelegen archeologische complexen (grafheuvel en mogelijk celtic field) nog intact op dit perceel aanwezig zijn. Aangezien er geen verwachting meer bestaat voor een intacte vindplaats, is er geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Het plangebied is archeologisch vrijgegeven ten gunste van de voorgenomen ingrepen. Op basis hiervan is de archeologische dubbelbestemming, zoals die in de eerdere concepten was opgenomen geschrapt.

In het kader van ecologie is een vleermuizenonderzoek gehouden. Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied geen (vaste) verblijfplaatsen aangetroffen van (strikt) beschermde vleermuizen. Het plangebied en directe omgeving worden door de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis incidenteel gebruikt als (niet onmisbaar) foerageergebied. Er is geen sprake van een belangrijke vliegroute. Er zijn als gevolg van de voorgenomen plannen geen negatieve effecten te verwachten op vaste verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Het nemen van juridische stappen en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Gewezen wordt op de beperkte geldigheidsduur van het vleermuisonderzoek.

Tot slot heeft ons college besloten om af te wijken van de standaardregeling inzake de afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen tot de bouwperceelsgrens en/of erfgrens. Voor de motivering wordt verwezen naar het besluit van ons college d.d. 12 juli 2016 (zie bijlagen BW16.0367).

Milieueffectrapportage

De aangevraagde activiteiten vallen onder onderdeel D van de bijlage van het besluit milieueffectrapportage. Dat betekent dat gelet op artikel 2, lid 5, onder b, van het Besluit milieueffectrapportage de gemeente als bevoegd gezag, op grond van de in bijlage III bij de EEG richtlijn 85/337/EEG (gewijzigd bij richtlijn 97/11/EG en richtlijn 2003/35/EG) genoemde criteria, toepassing moeten geven aan een m.e.r. beoordeling als bedoeld in artikel 7.16 t/m 7.19 van de Wet milieubeheer als niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Bij deze criteria zal moeten worden gekeken naar:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Aan de hand van de aanvraag is geconstateerd dat uitgesloten kan worden dat de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Om deze reden is er geen aanleiding om een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure uit te voeren.

Met de vaststelling van het onderliggende bestemmingsplan besluit uw raad tevens dat voor het onderliggende ontwikkelingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld, omdat de uitvoering van dit ontwikkelingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De vorm-vrije m.e.r.-beoordeling is onderdeel van het onderliggende moederbesluit.

Aanpassing welstandsnota

In het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet de bebouwing die op grond van dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Aan de welstandscommissie is de taak opgedragen om deze toetsing uit te voeren.

Hiervoor gebruikt de commissie de criteria die in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota Noordenveld 2008 zijn opgenomen in de vorm van algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Omdat de voor de Esweg-locatie geldende gebiedscriteria uit de welstandsnota niet zijn toegesneden op de beoogde nieuwe ontwikkelingen moet de welstandsnota worden aangepast. Voor de voorgestelde aanpassing, inclusief de gevolgde procedure, wordt verwezen naar het advies aan ons college met het nummer BW17.0045 en naar het raadsvoorstel RV17.0016 (en RV16.0038).

Opgelet: Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal uw raad ook worden voorgesteld om gelijktijdig een beslissing te nemen om de Welstandsnota Noordenveld 2008 conform het voorstel RV17.0016 (en RV16.0038) aan te passen en in werking te laten treden na bekendmaking. Toelichting: Als de gemeenteraad niet instemt met het bestemmingsplan dan is een aanpassing van de welstandsnota ook niet nodig en als de gemeenteraad wel instemt met het bestemmingsplan dan kan dat alleen als de welstandsnota ook wordt aangepast. Als de gemeenteraad niet instemt met de aanpassing van de welstandsnota zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden.

Verkeersbesluiten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal de bebouwde komgrens gewijzigd moeten worden, zodat de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom vallen. De bestaande woning Esweg 29 blijft buiten de bebouwde kom. De parallelweg (éénrichtingsverkeer) wordt onderdeel van een 30 km-zone, de Esweg zelf wordt 50 km/uur binnen de bebouwde kom tussen de Veldweg en de Ereberglaan. De Veldweg krijgt ter hoogte van het plangebied een maximum snelheid van 30 km/uur; het deel buiten de bebouwde kom blijft 60 km/uur. Om de snelheid af te dwingen zijn plateaus gepland op de kruising met de Veldweg (inrichting als 50 km-plateau) en op de kruising met de Ereberglaan (bestaand plateau inrichten als 30 km-plateau). Voor het verplaatsen van de bebouwde kom grens zal een raadsbesluit worden genomen. Voor het instellen van snelheden en éénrichtingsverkeer wordt een verkeersbesluit genomen. Hierbij wordt verwezen naar het advies aan ons college met het nummer BW16.0589 en naar het raadsvoorstel RV16.0195 en het Verkeersbesluit: A16.05536.

Opgelet: Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal uw raad ook gelijktijdig moeten besluiten om in te stemmen met de verplaatsing van de bebouwde kom grens conform het voorstel RV16.0195. Toelichting: Als de gemeenteraad niet instemt met het bestemmingsplan dan is de verplaatsing van de bebouwde kom grens ook niet nodig en als de gemeenteraad wel instemt met het bestemmingsplan dan zal de bebouwde kom grens ook moeten worden verplaatst (zie toelichting van het bestemmingsplan). Als de gemeenteraad niet instemt met de verplaatsing van de bebouwde kom grens zoals voorgesteld zal de toelichting van het bestemmingsplan aangepast moeten worden. Voorgaande causaliteit geldt ook ten aanzien van het instellen van snelheden en instellen van éénrichtingsverkeer welke een bevoegdheid zijn van het college.

Maatschappelijk draagvlak

Bekendmaking en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan

Op 8 maart 2016 heeft ons college besloten om vooreerst in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Locatie Esweg te Nieuw-Roden' onder de voorwaarde dat de gevraagde aanpassingen vanuit de gemeente goed zijn verwerkt of nog worden verwerkt tijdens de periode van vooroverleg voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Als gevolg van het collegebesluit is de planontwikkelaar door middel van een brief d.d. 11 maart 2016 geïnformeerd over het genomen besluit en de verdere procedure die gevolgd gaat worden.

Daarnaast is de ruimtelijke ontwikkeling op 15/16 maart 2016 bekend gemaakt overeenkomstig het gestelde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorstel tot aanpassing van de welstandsnota inclusief het vrijgeven van deze aanpassing voor de inspraak en bekendmaking overeenkomstig het gestelde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een omwonende premature zienswijzen ingediend. Voor deze premature zienswijzen, inclusief reactie daarop, wordt verwezen naar het verslag 'Vooroverleg en bekendmaking'. In overleg met planontwikkelaar en vakdisciplines in huis is het plan op de punten van plaatsing bebouwde-kom-grens en groenstrook (bomenrij achter woningen wordt houtsingel) aangepast.

Verder is het betreffende voorontwerpbestemmingsplan op 10 maart 2016 naar de verplichte overlegpartijen gezonden overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wat betreft de reacties uit het vooroverleg wordt ook verwezen naar het verslag 'Vooroverleg en bekendmaking'.

Conclusie is dat de provincie Drenthe en Waterschap Noorderzijlvest kunnen instemmen met de plannen als de door hen gegeven opmerkingen worden verwerkt en opgevolgd.

Ook is de gemeenteraad door middel van een brief d.d. 11 maart 2016 op de hoogte gesteld van het voornemen om de bestemmingsplanprocedure op te starten (formele procedure loopt vanaf terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) en heeft u de gelegenheid gekregen om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Uw raad heeft geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

Tot slot is de gemeenteraad voorgesteld om de welstandsnota ten behoeve van de ontwikkeling van de Esweglocatie te Nieuw-Roden aan te passen en vrij te geven voor inspraak.

In aanvulling op het voorgaande wordt nog gemeld dat op maandagavond 11 april 2016 een inloopavond voor omwonenden in het dorps huis van Nieuw-Roden is georganiseerd door Bouwbedrijf Van der Sluis in samenwerking met BA32 waarbij een presentatie is gegeven, het voorgenomen plan kon worden bekeken en vragen konden worden gesteld. Vanuit de gemeente was ook een vertegenwoordiging aanwezig.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Locatie Esweg te Nieuw-Roden' heeft met ingang van donderdag 25 augustus 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de zienswijzen, inclusief de reactie daarop, wordt verwezen naar het verslag 'Reactienota zienswijzen'. In overleg met de partijen is het plan op het punt van de landschappelijke inpassing (in toelichting en kaart bij regels) aangepast. Omdat het Plan landschappelijke inrichting, welke als bijlage bij de regels is opgenomen, is aangepast, zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden vastgesteld.

De overlegpartijen en uw raad zijn ook geïnformeerd over de terinzagelegging van het betreffende ontwerpbestemmingsplan. Uw raad heeft geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

De provincie Drenthe heeft in zijn brief van 6 september 2016 aangegeven dat zij hebben geconstateerd dat het provinciaal belang archeologie op een voldoende wijze in het plan is opgenomen en dat indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld u ervan uit mag gaan dat de provincie geen reactieve aanwijzing zal geven. Het waterschap Noorderzijlvest heeft in zijn reactie van 26 augustus 2016 aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft om een zienswijze kenbaar te maken. De waterzaken zijn correct benoemd. Wel wil het waterschap actief betrokken worden bij de detailuitwerking.

Voorgaande houdt in dat de gemeenteraad het onderliggende (ontwerp)bestemmingsplan gewijzigd kan gaan vaststellen.

Kosten

Grondexploitatie: In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de hoofdregel van het verplichte kostenverhaal vastgelegd in artikel 6.12, eerste lid. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De onderliggende ontwikkeling valt onder de bouwplannen zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het tweede lid van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven in welke gevallen de gemeenteraad af kan zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Er wordt bepaald dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Planschade: Daarnaast is het vaststellen van het onderliggende bestemmingsplan een oorzaak van planschade zoals bepaald in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van artikel 6.4a kunnen burgemeester en wethouders met verzoeker overeenkomen dat de planschade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.

Het verhaal van exploitatiekosten en planschade wordt geregeld door middel van het tekenen van een anterieure overeenkomst door de betrokken partijen. Normaliter moet deze overeenkomst getekend zijn voordat ons college gaat instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan vervolgens formeel in procedure gaat. Dat om te voorkomen dat de procedure wordt opgestart terwijl de financieel-economische haalbaarheid van het plan niet is verzekerd. Omdat er over een aantal belangrijke zaken toch nog verschil van mening was, is met instemming van partijen destijds besloten om op voorhand wel in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de formele procedure op te starten maar onder de voorwaarde dat de anterieure overeenkomst alsnog door de betrokken partijen wordt ondertekend uiterlijk binnen de termijn voordat de stukken ter vaststelling richting het college en vervolgens richting de gemeenteraad gaan.

Tijdpad

Ter inzage liggende stukken

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
K. Smid, burgemeester M. van der Wal, directeur - secretaris

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de Raadscommissie op 8 maart 2017. De commissie kan zich met het voorstel verenigen.

W.F.C. Damman, griffier

No:

Onderwerp:

1. Gewijzigd vaststellen (ontwerp)bestemmingsplan 'Locatie Esweg te Nieuw-Roden', inclusief het verslag 'Reactienota zienswijzen';
2. Geen exploitatieplan opstellen en vaststellen.

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 07 februari 2017;

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

B E S L U I T

1. het (ontwerp)bestemmingsplan 'Locatie Esweg te Nieuw-Roden' gewijzigd vast te stellen, inclusief het verslag 'Reactienota zienswijzen';
2. geen exploitatieplan op te stellen en vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. gelijktijdig een beslissing te nemen over de raadsvoorstellen inzake de Aanpassing van de Welstandsnota (RV17.0016) en Verplaatsing van de bebouwde kom grens (RV16.0195).

Roden, 22 maart 2017

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter,

griffier,