GEMEENTE NOORDENVELD

Raad d.d. 24-11-21
Besluit: Aangenomen
3 tegen (Lgn)

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.2/24112021
Zaaknummer: 11254

Roden, 10 september 2021

Onderwerp
Bestemmingsplan Turfweg 10A en De Ring 15 in Leutingewolde

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.

Taakveld:
8.1 Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid:
Wethouder Henk Kosters

In behandeling bij:
Aukelien Antonides

Gevraagd besluit:
1. Het bestemmingsplan 'Turfweg 10A en De Ring 15 in Leutingewolde' gewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Kern van het gevraagde besluit
De initiatiefnemer van dit plan wil gebruik maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Aan twee locaties in Leutingewolde wordt de voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing gesloopt. Het gaat om Turfweg 10A en De Ring 15. Aan De Ring 15 blijft de bestaande boerderij behouden. In de Provinciale Omgevingsverordening is onder artikel 2.16 de Ruimte-voor-Ruimteregeling opgenomen. De regeling biedt ruimte voor de bouw van een tweetal compensatiewoningen wanneer minimaal 2.000 m2 aan voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt. Om dit mogelijk te maken moet het huidige bestemmingsplan ter plaatse worden herzien. Beide woningen worden in Leutingewolde gebouwd. De ene woning wordt gebouwd aan Turfweg 10A en de andere woning aan De Ring 15. Daarnaast wordt voor beide locaties de bestemming voor de compensatiewoningen omgezet naar Wonen, waarbij de bestaande boerderij aan De Ring 15 de bestemming Wonen-Boerderij krijgt. Er is in dit plan sprake van goede ruimtelijke ordening en daarom kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Het voorstel is dan ook om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inclusie (iedereen doet mee)
N.v.t.

Duurzaamheid
Er wordt gebouwd volgens de geldende regels met betrekking tot duurzaamheid.

Participatie:
Bij particuliere initiatieven is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor het betrekken van belanghebbenden en het doen van een serieuze poging tot het bereiken van acceptatie voor zijn/haar plan. De gemeente heeft hierbij in principe een meer terughoudende rol. De Initiatiefnemer heeft voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd met alle direct omwonenden gesproken over zijn plannen en het ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer is daarvoor bij alle omwonenden langs geweest en heeft het initiatief aan hen toegelicht. Deze gesprekken hebben niet geleid tot een verhoogd draagvlak: zowel de initiatiefnemer als de omwonende hebben de gesprekken verschillend ervaren. Het bestemmingplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure doorlopen. Zo is er vooroverleg gevoerd met de provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest. Vanuit het waterschap is aangegeven dat zij zonder op- en aanmerkingen instemmen met het plan. De provincie Drenthe heeft niet gereageerd binnen de gestelde termijn. Nadat de termijn verlopen was, is er alsnog een reactie ontvangen. De provincie heeft per perceel een advies uitgebracht. Dit advies is in de erfinrichtingsplannen voor beide percelen op een dusdanige manier in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt, dat dit uitgevoerd moet worden. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 15 april 2021 tot en met 26 mei 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er vijf zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze uit 2 delen bestaat. De indieners hebben vervolgens allen een uitnodiging ontvangen om ambtelijk het gesprek aan te gaan. Vier van de vijf indieners hebben hier gehoor aan gegeven en hebben allen individueel een informeel gesprek gevoerd met de gemeente.

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. In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten voor het mogelijk maken van de ontwikkeling.

Tijdpad
Het voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan kan in de beoogde oordeelsvormende raadsvergadering van 13 oktober 2021 worden behandeld. De beoogde besluitvormende raadsvergadering is op 27 oktober 2021. Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, moet de bekendmaking binnen twee weken na vaststelling plaatsvinden. Het plan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Nadere onderbouwing
Er zijn vijf zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze uit 2 delen bestaat. De inhoud van deze zienswijze en onze reactie daarop is in de nota van zienswijzen opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, omdat de landschappelijke inpassing aangepast is naar aanleiding van de zienswijzen. De plangrenzen in de landschappelijk inpassing zijn gecorrigeerd, zodat deze plangrenzen overeenkomen met die van de verbeelding van Turfweg 10A. De zienswijzen hebben verder geleid tot aanvullingen van de toelichting en dat leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn twee ambtshalve wijzigingen uitgevoerd, omdat bleek dat het ontwerpbestemmingsplan enkele onvolkomen kende. Het gaat hier om het toekennen van de juiste bestemming voor de bestaande boerderij aan De Ring 15. Deze boerderij heeft ten onrechte de bestemming Wonen gekregen, terwijl dit Wonen-Boerderij moet zijn omdat dit de juiste en passende bestemming is. Dit leidt tot aanpassing van zowel de regels als de verbeelding van De Ring 15. Abusievelijk is

de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 niet opgenomen in de verbeelding van Turfweg 10A. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd en toegevoegd aan de verbeelding van Turfweg 10A. Dit leidt tot aanpassing van de verbeelding. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan - toelichting, regels en bijlagen
2. Bestemmingsplan - verbeelding Turfweg 10A
3. Bestemmingsplan - verbeelding De Ring 15
4. Nota van zienswijzen (geanonimiseerd)
5. VERTROUWELIJKE INFORMATIE voor de raad

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Klaas Smid, burgemeester Marinus van der Wal, directeur – secretaris

No: 5.2/24112021
Onderwerp: Bestemmingsplan Turfweg 10A en De Ring 15 in Leutingewolde

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 10 september 2021;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet, Wro,

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan 'Turfweg 10A en De Ring 15 in Leutingewolde' gewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 24 november 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter