

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Commissie Ruimte
Titel	: Vaststellen bestemmingsplan Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo
Portefeuillehouder/Teamleider	: J. Nijboer / W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085123685

Datum collegevergadering

14 mei 2024

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de binnengekomen zienswijze zoals verwoord in de nota adviezen en zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo ongewijzigd vast te stellen;
3. Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag.

Inleiding

Het doel van initiatiefnemer is om twee nieuwe woningen te bouwen op gronden aan de Bûtenweg in Elsloo dat nu in gebruik is als grasland/dierenweide. Op het perceel Hoofdweg 7 te Elsloo is de agrarische bestemming beëindigd en wordt met voorliggend bestemmingsplan een woonbestemming gerealiseerd. Het benodigde ontwerpbestemmingsplan is hiervoor in procedure gebracht. Het plan lag van 5 december 2023 tot en met 15 januari 2024 ter inzage voor een ieder. Er is 1 zienswijze ontvangen op de ontwerp stukken. Deze wordt beantwoord in de zienswijzennota (bijlage 3). Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan lag ook een ontwerpbesluit voor hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing planopzet, wel voor een aanpassing in de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

De ingekomen zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van de planopzet in het bestemmingsplan. In de zienswijze is gevraagd om op 50 cm. van de erfgrens van reclamanten een (beuken) haag te planten van 1 meter breed over de gehele breedte van het perceel. Reclamanten merken op dat het nieuw te bebouwen perceel landschappelijk ingepast wordt met beplanting, behalve aan de zuidzijde van het perceel. Tevens is de aanplant van de haag, bedoeld als waarborg voor privacy. De initiatiefnemer heeft al bevestigd dat hij bereid is om de (beuken)haag aan te planten, hiermee is de ingekomen zienswijze tussen reclamanten en initiatiefnemer opgelost.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan (bijlage 1). In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten. Geconcludeerd wordt dat geen van de aspecten de gevraagde ontwikkeling in de weg staat.

3.1 Hogere grenswaarde geluidsbelasting vaststellen

Om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder is het nodig voor de twee nieuw te bouwen woningen aan de Bûtenweg in Elsloo een hogere grenswaarde voor de toegestane geluidsbelasting op de gevels vast te stellen. Voldaan kan worden aan de grenswaarde van 56 dB, waardoor voorgesteld wordt om deze hogere waarde vast te stellen. Het ontwerpbesluit heeft in combinatie met het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, tegen het ontwerp besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. In afwijking hiervan kan uw raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het kostenverhaal van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Er zijn geen andere mogelijke kosten voor de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiële toelichting

De kosten voor het bestemmingsplan worden betaald door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer betaald leges voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure en voor overige kosten zoals een rioolaansluiting en inritvergunning. Initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst ondertekend, waardoor mogelijk planschade voor zijn rekening zal zijn.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Bûtenweg-Hoofdweg 7 te Elsloo ongewijzigd vastgesteld, alsmede het besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Het nieuwe bestemmingsplan maakt aan de Bûtenweg de bouw van 2 nieuwe woningen mogelijk. Op het perceel Hoofdweg 7 te Elsloo wordt de agrarische bestemming beëindigd en een woonbestemming mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder zal voor zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

Planning & communicatie

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de inzagetermijn is verlopen én er geen voorlopige voorziening is aangevraagd óf na de uitspraak op de voorlopige voorziening.

Evaluatie

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Toelichting
 - 1.1 Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Bijlagen bij de toelichting, bijlage 2
 - 1.2 Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Bijlagen bij de toelichting, bijlage 4
 - 1.3 Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Bijlagen bij de toelichting, bijlage 5
 - 1.4 Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Bijlagen bij de toelichting, bijlage 6
 - 1.5 Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Bijlagen bij de toelichting, bijlage 7
 - 1.6 Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Bijlagen bij de toelichting, bijlage 8
 - 1.7 Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Regels
 - 1.8 Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo' Verbeelding
2. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo'
3. Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Bûtenweg - Hoofdweg 7 te Elsloo'