

Raadsvergadering d.d. : 11 mei 2017

Agendapunt :

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen.

Portefeuillehouder : Wethouder H. Heijerman

Datum : 21 maart 2017

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen vast te stellen met een gewijzigde aanduiding dove-gevel (verbeelding).
2. Voor het bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In verband met de sanering en toekomstige verkoop van het perceel Vaart 151 Gasselternijveen is het bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen voorbereid. Over de uitwerking van dit bestemmingsplan heeft veelvuldig overleg met de provincie plaatsgevonden, gelet op de samenwerking die provincie en gemeente zijn aangegaan om de sanering, wijziging van bestemmingsplan en toekomstige verkoop goed voor te bereiden en uit te werken.

Het perceel Vaart 151 Gasselternijveen is in 2016 door de provincie aangekocht. Vervolgens zijn de verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd en is het bestemmingsplan in procedure gebracht. Wij hebben uw raad en de omwonenden telkens geïnformeerd over de besluitvorming in het kader van deze procedure.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende de periode 26 januari 2017 tot en met 8 maart 2017 ter inzage gelegen, gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen, vaststellen met een gewijzigde aanduiding dove-gevel.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is afgestemd op de afspraken gemaakt tussen provincie en gemeente.

Zoals in de inleiding vermeld is dit bestemmingsplan opgesteld in goed overleg met de provincie Drenthe. Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak is afgestemd op het bouwvlak voor de aangrenzende percelen. Het nieuwe bouwvlak ligt iets terug ten opzichte van de bouwvlakken op de aangrenzende percelen, waardoor het minder belastend is.

1.2 Het bestemmingsplan is afgestemd op het bestemmingsplan Gasselternijveen-dorp.

Het bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen, is afgestemd op het geldende bestemmingsplan voor het dorp Gasselternijveen, voor wat betreft de regels voor wonen.

1.3 De uitgevoerde omgevingsaspecten geven geen aanleiding tot een ander besluit.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen zijn de noodzakelijke omgevingsonderzoeken uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Voor het omgevingsaspect bodem heeft het onderzoek geleid tot het vaststellen van een saneringsbesluit door Gedeputeerde Staten van Drenthe. De start sanering staat gepland voor 20 maart 2017.

Voor het omgevingsaspect Archeologie heeft het onderzoek geleid tot aanvullend veldonderzoek en vervolgens op basis van het aanvullend veldonderzoek tot het besluit van ons college, bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan, het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling (bouw 1 woning). De Provincie Drenthe kan zich hierin vinden.

Voor het omgevingsaspect geluid heeft het onderzoek geleid tot de vaststelling van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï en –industrielawaai door ons college, waarbij is besloten dat de voorgevel van de te realiseren woning en de eerste 2 meter van de oostgevel gerekend vanaf de zuidgevel uitgevoerd moet worden als een dove-gevel. Kort gezegd betekent dit in de voorgevel en de eerste 2 meter van de oostgevel geen draaiende en openslaande gevelopeningen mogen worden aangebracht.

Voor de overig omgevingsaspecten was onderzoek niet nodig dan wel zijn de onderzoeken geen aanleiding geweest tot het stellen van extra eisen of specifieke besluitvorming.

1.4 Gebleken is dat de aanduiding dove-gevel onvoldoende duidelijk is opgenomen op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van dit voorstel is gebleken dat de wijze waarop de dove-gevel, waartoe is besloten bij het Besluit Hogere Grenswaarde, op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen verwarrend kan zijn. De indruk kan ontstaan dat deze aanduiding slechts betrekking heeft op de zuidgevel van de te realiseren woning, doordat er is gekozen voor 'rechte strook'. De aanduiding is echter, zoals onder 1.3 is te lezen, ook van toepassing is op de eerste 2 meter van de oostgevel (gerekend vanaf de zuidgevel). Het voorstel is derhalve om deze aanduiding beter af te stemmen op het besluit door te kiezen voor een 'haakse aanduiding'. Inhoudelijk is er geen sprake van een wijziging. Het Besluit Hogere Grenswaarde is vastgesteld in de collegevergadering van 21 maart 2017 en wordt gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd.

1.5 naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Zoals hierboven vermeld heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen vanaf 12 april 2012 t/m 23 mei 2012. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Aanpassing van het bestemmingsplan in dit kader is daardoor niet aan de orde.

2.1 grondexploitatiekosten zijn anderszins verzekerd.

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vaststellen indien er sprake is van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen. De bouw van 1 woning is een bouwplan dat als zodanig is aangewezen (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven wanneer er sprake is van bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Er is een kostenraming vastgesteld voor de sanering en herontwikkeling van het perceel Vaart 151, waarbij afspraken zijn gemaakt over de kostenverdeling tussen gemeente en provincie. Hierin zijn ook de opbrengsten van verkoop van het perceel meegenomen.

In de najaarsnota 2015 is vervolgens een raming voor de kosten van een 2-tal bodem-saneringsprojecten opgenomen, Vaart 151 en één in Gasselternijveenschemond. Dit betekent dat de kosten van sanering en voorbereiding voor woningbouw, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, anderszins verzekerd zijn.

De provincie heeft het perceel vorig jaar gekocht van de erfgenamen. De provincie en de gemeente hebben afgesproken dat de gemaakte kosten naar rato uit de verkoopopbrengsten worden verhaald

Kantttekeningen

Ten aanzien van het aspect planschadevergoeding is overwogen dat er sprake van een bestemming Wonen, welke minder belastend is voor de omgeving dan de geldende bestemming Bedrijf. Het nieuwe bouwblok komt dicht bij de straat te liggen, maar is wel teruggelegd waardoor de invloed op naastgelegen bebouwing beperkt blijft. Er is derhalve geen risicoanalyse voor planschade uitgevoerd.

Financiën

1. Er is een kostenraming vastgesteld voor de sanering en herontwikkeling van het perceel Vaart 151, waarbij afspraken zijn gemaakt over de kostenverdeling tussen gemeente en provincie. Hierin zijn ook de opbrengsten van verkoop van het perceel meegenomen. In de najaarsnota 2015 is vervolgens een raming voor de kosten van een 2-tal bodemsaneringsprojecten

opgenomen, deze en één in Gasselternijveenschemond. In hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' van het ontwerp bestemmingsplan is dit ook vermeld, met als conclusie dat de kosten van sanering en voorbereiding voor woningbouw anderszins verzekerd zijn.

2. De provincie heeft het perceel vorig jaar gekocht van de erfgenamen. De provincie en de gemeente hebben afgesproken dat de gemaakte kosten naar rato uit de verkoopopbrengsten worden verhaald

Communicatie

De gemeenteraad heeft het Bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 1 woning.

Burgerparticipatie

Na de vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan is door provincie en gemeente gezamenlijk overleg gevoerd met de aanliggende eigenaren. Daarnaast zijn de eigenaren van alle aanliggende percelen schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming en ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan en in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Uitvoering

Het bestemmingsplan moet zowel digitaal als analoog, ter inzage worden gelegd. De ter inzage legging dient vooraf te worden gepubliceerd.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen, vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 1 woning.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Gasselternijveen, Vaart 151, wonen (toelichting, regels en verbeelding) met bijlagen.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer drs. J. Th. Hoekema
burgemeester