

Raadsvergadering d.d. : 31 mei 2018

Agendapunt :

Onderwerp : Bestemmingsplan Bonnen 19 Gieten

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 4 april 2018

Onderwerp

Bestemmingsplan Bonnen 19 Gieten

Voorgesteld besluit

1. naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap Hunze en Aa's het bestemmingsplan Bonnen 19 Gieten gewijzigd vast te stellen, zoals voorgesteld in deze adviesnota;
2. met instemming kennis te nemen van de zienswijze van de provincie Drenthe;
3. het bestemmingsplan Bonnen 19 Gieten als vervat in verbeelding en regels gewijzigd vast te stellen;
4. voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De eigenaar van de paardenhouderij op het perceel Bonnen 19 in Gieten is voornemens om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren op de verdieping van een bestaande paardenschuur op het betreffende perceel. Daarnaast wordt tegen deze bestaande schuur een kleinschalig bedrijfsgebouw gebouwd. De bestaande bedrijfswoning, die voor de schuur staat, zal worden gesloopt. Hiermee wordt het rechtstreekse zicht op de schuur vanaf de Bonnen, dat er oorspronkelijk ook was, hersteld. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten behoeve van de paardenhouderij zal ook een nieuwe (tweede) toegangsweg worden aangelegd vanaf het bedrijfsp perceel naar de Hondsrugweg.

Aan het perceel Bonnen 19 zijn in het bestemmingsplan Gieten de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Bedrijf' met de aanduiding 'paardenhouderij' toegekend. De realisatie van de beoogde inpandige bedrijfswoning en het kleinschalige bedrijfsgebouw is strijdig met de bestemming 'Bedrijf'. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd de realisatie van deze plannen planologisch mogelijk te maken. Omdat de bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt, wordt de bestemming 'Wonen-1' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning verwijderd. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan op deze plek dus niet weer een nieuwe woning worden opgericht. De voorgestelde nieuwe toegangsweg is gelegen in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, op grond waarvan de aanleg van de betreffende toegangsweg in principe toelaatbaar is. De aanleg van de nieuwe toegangsweg maakt dan ook geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 januari 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. De raad dient na afloop van de termijn van terinzagelegging te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan Bonnen 19 Gieten ten behoeve van de realisatie van een (inpandige) bedrijfswoning en een kleinschalig nieuw bedrijfsgebouw bij de paardenhouderij op het perceel Bonnen 19 in Gieten.

Argumenten

1.1 *De zienswijze van het waterschap Hunze en Aa's geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.*

In de door het waterschap Hunze en Aa's kenbaar gemaakte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat in de regels voor de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' ten onrechte een vergunningplicht is opgenomen voor het grootschalig dan wel langdurig verlagen van het grondwaterpeil. Aangevoerd wordt dat het wettelijk bepaald is dat het bevoegd gezag ten aanzien van (grond)waterpeilveranderingen bij het waterschap ligt. Verzocht wordt om deze vergunningplicht uit de bestemmingsplanregels te verwijderen.

Het waterschap Hunze en Aa's heeft naar aanleiding van andere bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied, een inhoudelijk vergelijkbare reactie kenbaar gemaakt, waarbij de zienswijze is gehonoreerd. Hierbij is overwogen dat het opnemen van de betreffende vergunningplicht leidt tot onnodige dubbele regelgeving. Daarnaast vindt het waterschap het principiële onjuist dat de bevoegdheid tot het vaststellen en handhaven van peilbesluiten zou komen te vallen onder een verplichting voor een vergunning in het kader van bestemmingsplannen. Met een verwijzing naar deze onderbouwing wordt geadviseerd om de raad voor te stellen om het onderhavige bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de vergunningplicht voor het verlagen van het grondwaterpeil ook uit dit bestemmingsplan wordt verwijderd (het verwijderen van artikel 5.3.1. onder f en artikel 6.3.1. onder g).

2.1 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de provincie Drenthe geen aanleiding gegeven tot op- of aanmerkingen.*

Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben bij brief van 12 februari 2018 aangegeven dat het provinciaal belang op voldoende wijze in het bestemmingsplan is opgenomen.

3.1 *Dit besluit volgt logischerwijs op de besluiten onder 1 en 2.*

4.1 *Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is anderszins (via leges en een overeenkomst) verzekerd.*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in het plangebied mogelijk, ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning. De beoogde ontwikkeling betreft een initiatief van de eigenaar van het perceel Bonnen 19. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van deze initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten, zodat eventuele planschade kan worden verhaald. De gemeentelijke kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan worden via leges verhaald. Er is in dit geval geen sprake van overige te verhalen kosten. Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

-

Financiën

Op grond van de gemeentelijke Legesverordening 2017 bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan € 6.768,40. De aanvrager ontvangt hiervoor een legesnota.

Communicatie

De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvrager van de herziening van het bestemmingsplan wordt op de hoogte gehouden van de voortgang in de procedure. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de datum van behandeling van het plan in de raad.

Burgerparticipatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van inspraak. Binnen deze termijn kon een ieder een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Vervolgens is een ieder in het kader van de bestemmingsplanprocedure in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad zal het bestemmingsplan opnieuw gedurende zes weken ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende deze zes weken kan tegen het raadsbesluit beroep worden ingesteld bij de Raad van State door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig een zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan in te dienen;
- een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de wijziging die de raad bij de vaststelling in het plan heeft aangebracht.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Bonnen 19 Gieten gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een (in pandige) bedrijfswoning en een kleinschalig nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van de paardenhouderij op het perceel Bonnen 19 in Gieten. Naar aanleiding van een zienswijze van het Waterschap Hunze en Aa's wordt voorgesteld om de vergunningplicht t.a.v. het grondwaterpeil te verwijderen uit de regels voor de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Bonnen 19 Gieten (verbeelding, toelichting met bijlagen, regels met bijlage)
2. Zienswijze waterschap Hunze en Aa's
3. Brief provincie Drenthe

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer P. van Dijk
burgemeester