

Raadsvergadering d.d. : 27 juni 2019

Agendapunt :

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.) en vaststelling 'Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving'.

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 28 mei 2019

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.) en vaststelling 'Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving'.

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.)";
2. De toelichting, regels en verbeelding, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan, ambtshalve aan te passen conform bijlage 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.)";
3. Het bestemmingsplan "Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.)", zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit gewijzigd vaststellen;
4. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving' vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor een herontwikkeling van een bedrijfslocatie (het voormalige 'Bartho Fidler' terrein) naar een woonlocatie. Op grond van het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de bouw van 15 (met mogelijkheid tot 17) woningen, onderverdeeld in:

- 6 vrijstaande woningen (waarvan 3 zogenaamde 'schuurwoningen' aan de noordelijke rand);
- 1 vrijstaande woning op het nu nog agrarisch in gebruik zijnde perceel (kadastraal bekend Anloo, sectie U, nrs. 1420 en 1422) aan de Zuidlaarderweg;
- 4 x 2¹ kapwoningen (4 x 2) in het zogenaamde 'middengebied' en;
- de mogelijkheid tot ombouw van het voormalige kantoor / maatschappelijke ruimte op het perceel Zuidlaarderweg 24 tot 2 reguliere woningen,

op de percelen, kadastraal bekend Anloo, sectie U, nrs. 109, 857, 1177, 1178, 1324, 1326, 1420 en 1422 (alle geheel) en nrs. 767 en 1198 (beide gedeeltelijk) en plaatselijk bekend Zuidlaarderweg 22a, 24 en 24b (en omgeving) en Schipborgerweg 9 te Annen.

Het nu voorliggende plan wordt vanuit stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk oogpunt aanvaardbaar geacht. Zo bevat het plan bijvoorbeeld ook een bebouwingsvrije zone ten behoeve van behoud, herstel en/of ontwikkeling van een landschappelijke overgang en/of om de openheid van de gronden te behouden. Juist dit was met betrekking tot de 'schuurwoningen' aan de rand van het plangebied een voorwaarde van onze kant. Om het voorliggende plan te kunnen realiseren heeft initiatiefnemer (Prinsenbeheer Zuidlaren BV te Annen) inmiddels de (voormalige bedrijfs)bebouwing op het perceel Zuidlaarderweg 24b al (geheel) gesaneerd door afbraak.

Ten aanzien van de omvang van het plangebied wordt informatief opgemerkt dat ook het perceel Schipborgerweg 9 hierbij is getrokken. Reden hiertoe is dat de huidige bestemming van dit perceel (nu nog gelegen in het bestemmingsplan "Annen Dorp") 'Bedrijfsdoeleinden', met aanduiding 'bestaand bedrijf hoger dan categorie 2 toegestaan' betreft. In goed overleg met eigenaar van dit perceel en om de gewenste herinvulling te kunnen realiseren is afgesproken deze bestemming lichter (milieukundig) te bestemmen (lees: de aanduiding 'bestaand bedrijf hoger dan categorie 2 toegestaan' wordt verwijderd) dan nu het geval is, waardoor eigenaar wel de door hem gewenste 'bedrijfs'activiteiten kan (gaan) uitvoeren, maar er daardoor meer ruimte (gelet op richtafstanden) komt om de gewenste woningbouwontwikkeling te realiseren. Tevens wordt het perceel Zuidlaarderweg 22a ook in dit bestemmingsplan meegenomen. De huidige bestemming van dit perceel (ook nog gelegen in het bestemmingsplan "Annen Dorp") is 'Bedrijfsdoeleinden'. Reden van wijziging naar 'Wonen' is dat dit de woning van initiatiefnemer betreft en deze (al jaren) niet meer als bedrijfswoning (maar reguliere woning) gebruikt wordt.

Alvorens de officiële procedure ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is gestart, hebben wij op 6 november 2018 het besluit genomen om in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is géén onderwerp geweest van inspraak- en overleg. Dit naar aanleiding van uw besluit d.d. 6 november 2018. Wel is het plan (in het kader van vooroverleg en ter voldoening aan artikel 3.1.1. Bro) via elektronische weg aangeboden aan de overlegpartners.

Procedure bestemmingsplan:

Met ingang van 17 januari 2019 is de officiële Wro procedure gestart en heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken (t/m 27 februari 2019) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingekomen. Inmiddels is deze zienswijze door de indieners overigens ook alweer ingetrokken. Reden hiervan is dat naar aanleiding van deze zienswijze, de indieners en eigenaar/initiatiefnemer met elkaar in gesprek zijn gegaan over een oplossing, die men heeft gevonden. Samen zijn ze tot de conclusie gekomen dat de woning en daarmee het bouwvlak ter hoogte tegenover het perceel Zuidlaarderweg 13a (ten opzichte van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan), 3 meter naar achteren is geschoven, zie bijlage 2. Het gevolg hiervan is dat niet alleen de zienswijze op basis daarvan ingetrokken is, maar er bovendien een meer passendere stedenbouwkundige situatie ter plaatse ontstaat.

Als gevolg van de intrekking, maar dus wel met bovenstaande afspraak dient op grond daarvan het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan ambtshalve aangepast te worden en vandaar dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden. Daarnaast wordt ook nog een kleine ambtshalve aanpassing voorgesteld:

- De grootste woning aan de noordwestzijde is ongeveer 2,5 meter meer naar de groenrand geschoven. Hierdoor ontstaat in het plangebied meer openheid.

De raad dient na afloop van de terinzagetermijn te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteit:

Vanwege de ligging van het plangebied op de overgang naar het landelijke gebied en het feit dat er sprake van een redelijk grote herontwikkelingslocatie is het gewenst om, in de lijn van ons welstandsbeleid, nadere eisen te stellen ten aanzien van beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing. Met name de zogenaamde schuurwoningen aan de rand van het plangebied krijgen hierin speciale aandacht. Deze nadere eisen zijn verwoord in de Notitie 'Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving' (zie bijlage 3) en dienen, om rechtskracht te verkrijgen, uiteindelijk (separaat) vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Na vaststelling geldt deze notitie dan als toetsingskader voor bouwplannen in het plangebied.

De ontwerp Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving heeft inmiddels 6 weken ter inzage gelegen. De ontwerpnotitie is gepubliceerd en lag vanaf 17 januari 2019 ter inzage. Hiertegen zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.)" en de Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving vast te stellen.

Argumenten

1.1. Meenemen van ambtshalve aanpassingen is wenselijk:

Als gevolg van de intrekking van de zienswijze, maar dus wel met de afspraak dat het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan ambtshalve aangepast gaat worden, dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

De ambtshalve aanpassingen betreffen:

- Het bouwvlak ter hoogte tegenover het perceel Zuidlaarderweg 13a, wordt 3 meter naar achteren geschoven;
- De grootste woning aan de noordwestzijde is ongeveer 2,5 meter meer naar de groenrand geschoven. Hierdoor ontstaat in het plangebied meer openheid.

Het vorenstaande heeft geresulteerd in een overzicht van ambtshalve aanpassingen, welke als 'Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.)"' bij het voorstel is gevoegd.

2.1. Dit besluit volgt logischerwijs op het onder 1.1 genomen besluit.

3.1. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling:

Met inachtneming van de ambtshalve aanpassingen sluit het bestemmingsplan "Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.)" juridisch gezien correct(er) aan bij het gewenste ruimtelijke eindbeeld van het gebied. Het bestemmingsplan is vandaar gereed voor vaststelling, overeenkomstig ontwerp raadsbesluit.

4.1. Kosten zijn anderszins verzekerd:

Dat is een reden om geen exploitatieplan te hoeven op te stellen. Op de grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Via onderhavig bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt. Onder omstandigheden kan de gemeenteraad besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Dit geldt wanneer de kosten anderszins verzekerd zijn. Voor de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn de kosten via een op 28 mei 2019 ondertekende samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) anderszins verzekerd, waardoor op basis hiervan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

5.1. Ontwerp 'Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving' is gereed voor vaststelling:

De Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving is opgesteld teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de inpassing van het plangebied in en naar de omgeving op een goede manier vorm te geven. Vaststelling van deze notitie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De notitie zal als behorende en aanvulling bij de Nota Welstandsbeleid 2013 Aa en Hunze moeten worden vastgesteld en is (mede) basis voor het uit te brengen welstandsadvies. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om uiteindelijk de notitie vast te stellen zodat het rechtskracht verkrijgt.

De ontwerp notitie sluit aan op de uitgangspunten voor de ontwikkeling in het plangebied. Daarbij is de wettelijke termijn van terinzagelegging in acht genomen. De ontwerp Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving is vandaar gereed voor vaststelling, overeenkomstig ontwerp raadsbesluit.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Er is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, waarin alle afspraken vastgelegd zijn die betrekking hebben op de grondexploitatie van de te ontwikkelen locatie. Alle kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling van het plan komen daarmee voor rekening van de ontwikkelende partij. Het voordeel van deze overeenkomst is dat de gemeente en ontwikkelaar zekerheid hebben over de ontwikkeling

van de locatie, eventuele planschade, de te ontvangen/betalen exploitatiebijdrage (de leges), het te realiseren programma en de locatie-eisen.

Communicatie

Het college heeft uw raad voorgesteld het bestemmingsplan “Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o.)” ter vaststelling aan te bieden. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor een herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Op grond van het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de bouw van 15 (met mogelijkheid tot 17) woningen, onderverdeeld in:

- 6 vrijstaande woningen (waarvan 3 aan de noordelijke rand);
- 1 vrijstaande woning op het nu nog agrarisch in gebruik zijnde perceel (kadastraal bekend Anloo, sectie U, nrs. 1420 en 1422) aan de Zuidlaarderweg;
- 4 x 2[^]1 kapwoningen (4 x 2) in het zogenaamde ‘middengebied’ en;
- de mogelijkheid tot ombouw van het voormalige kantoor / maatschappelijke ruimte op het perceel Zuidlaarderweg 24 tot 2 reguliere woningen,

op de percelen, kadastraal bekend Anloo, sectie U, nrs. 109, 857, 1177, 1178, 1324, 1326, 1420 en 1422 (alle geheel) en nrs. 767 en 1198 (beide gedeeltelijk) en plaatselijk bekend Zuidlaarderweg 22a, 24 en 24b (en omgeving) en Schipborgerweg 9 te Annen.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zal uw raad ook worden voorgesteld de ‘Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving’ vast te stellen. Deze is opgesteld teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de inpassing van het plangebied in en naar de omgeving op een goede manier vorm te geven. De notitie zal alsdan als behorende en aanvulling bij de Nota Welstandsbeleid 2013 Aa en Hunze worden vastgesteld en geldt dan als toetsingskader voor bouwplannen in het plangebied.

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft op eigen initiatief op 5 juli 2018 een inloopbijeenkomst in het pand op het perceel Zuidlaarderweg 24 te Annen georganiseerd, waarvoor de omwonenden en inwoners van Annen zijn uitgenodigd. Het gehele plan is ‘gepresenteerd’ en besproken. Omwonenden en andere geïnteresseerden konden tijdens de inloopbijeenkomst meedenken over de planvorming. De door initiatiefnemer gegeven antwoorden tijdens de avond gaven aanwezigen voldoende vertrouwen. Hieruit kwam naar voren dat er vanuit ‘het dorp’ en omwonenden geen noemenswaardige aanpassingen in / aan het plan verwerkt hoeven te worden. Er waren zelfs diverse potentiële gegadigden die in aanmerking willen komen om een woning op onderhavige locatie te mogen bouwen / bewonen.

Uitvoering

- De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin publicatieplicht is voorgeschreven;
- Op basis van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro dient uw gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Awb genoemde termijnen te beslissen omtrent de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde (en dus geen fatale termijn);
- Na vaststelling zullen het bestemmingsplan en de Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende zes weken dat deze stukken daarna ter inzage liggen, kunnen tegen deze besluiten van uw raad slechts beroep worden ingesteld door de belanghebbende die tijdig zienswijzen hebben ingebracht, tenzij hun redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dit achterwege hebben gelaten (artikel 8.2, lid 1 sub a Wro en artikel 6.13 Awb.);
- Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw raadsbesluit.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2019 het bestemmingsplan en bijbehorende notitie beeldkwaliteitsparagraaf voor de herontwikkeling van de locatie 'Zuidlaarderweg 24b e.o.' te Annen vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 15 (met mogelijkheid tot 17) vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De bijbehorende notitie Beeldkwaliteitsparagraaf is opgesteld teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de inpassing van het plangebied in en naar de omgeving op een goede manier vorm te geven.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan “Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o)” (zoals deze ter inzage heeft gelegen);
2. Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan “Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b (e.o)”;
3. Ontwerp Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving’;

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer T. Baas
burgemeester