

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d. : 11 april 2024 (B)

Agendapunt :

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Vaart 7 en 11, Gasselternijveen".

Portefeuillehouder : wethouder I. Berghuis

Datum : 11 maart 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Vaart 7 en 11, Gasselternijveen".

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Vaart 7 en 11, Gasselternijveen", met het planidentificatienummer 'NL.IMRO.1680.GNVVAART7911', overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 27 september 2022 hebben wij besloten om in te stemmen met de planning voor de voorbereiding van de openbare verkoop pand Vaart 11 Gasselternijveen. Het doel hiervan is om de waarde het rijksmonument te behouden en tegemoet te komen in de wens vanuit het dorp om betaalbare woningen te realiseren. Om dit planologisch mogelijk te maken is het traject opgestart om het bestemmingsplan te wijzigen.

Inhoud bestemmingsplan

De procedure maakt het planologisch mogelijk om maximaal zeven woningen te realiseren op het adres Vaart 11. Vier appartementen in het voorste gebouw en drie grondgebonden woningen in het achterste "losstaande" gebouw. Het bouwvlak wordt "strak" om de te bouwen appartementen gelegd en er is aan aanduiding "bijgebouwen". Hierdoor ontstaat geen mogelijkheid om extra bijgebouwen te realiseren, waardoor de monumentale waarden worden geborgd.

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de panden Vaart 7 en 11 solitair worden gezet. Het adres Vaart 7 krijgt een reguliere woonbestemming en behoudt de karakteristieke aanduiding. Aan beide zijden van de 'nieuwe' erfgrens is een strook opgenomen met de aanduiding 'geen gebouwen toegestaan'. Hiermee wordt de ruimte die ontstaat door sloop van het verbindende gebouw ook in de toekomst behouden. Deze open ruimte draagt bij aan de kwaliteit van het rijksmonument en de omgeving.

De beschermwaardige houtopstand aan de zuidkant en het aanduiding 'karakteristiek' voor Vaart 7 blijven in de nieuwe situatie behouden. Hieronder is de nieuwe situatie van het plangebied weergegeven.



Bestemmingsplankaart nieuwe situatie (links) en inrichting nieuwe situatie (rechts)

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Vaart 7 en 11, Gasselternijveen" vast te stellen.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Kort- en volledigheidshalve wordt verwezen naar de uitgebreide toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is beschreven waarom e.e.a. passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Verder zijn de omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

1.2. De ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan zijn wenselijk

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Er dienen twee inhoudelijke wijzigingen in de toelichting van het plan te worden aangebracht (zie bijlage 2), ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op de onderwerpen *Ecologie* en *Stedenbouw*. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen juridisch bindende werking heeft, geeft dit geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1. Kosten zijn anderszins verzekerd

In bijgevoegde planschade overeenkomst zijn de voorwaarden uit de gunningsleidraad overgenomen. Overige afspraken zijn vastgelegd in de koop- en ontwikkelingsovereenkomst en in de leveringsacte.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De kosten van de bestemmingsplan maken deel uit van de voorbereidingskosten, dat beschikbaar is gesteld voor Vaart 11 te Gasselternijveen. De uitvoeringskosten en eventuele planschadekosten komen ten laste van de nieuwe eigenaar. Hiervoor is een planschadeovereenkomst aangegaan.

Communicatie

De raad heeft besloten om het bestemmingsplan "Vaart 7 en 11, Gasselternijveen" ongewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 7 wooneenheden. Deze woningen worden gerealiseerd op het perceel Vaart 11, het perceel van het voormalige gemeentehuis van de gemeente Gasselte.

Burgerparticipatie

Het voornemen voor de realisatie van 7 wooneenheden in en bij het voormalige gemeentehuis op het perceel Vaart 11 geniet al tijden ruime bekendheid in Gasselternijveen. In de voorontwerpfase heeft een inwonersavond plaatsgevonden voor omwonenden en geïnteresseerden in Gasselternijveen. Op deze avond is het plan goed ontvangen door inwoners uit het dorp. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het (voor)ontwerp bestemmingsplan 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;
- Beide eigenaren worden op de hoogte gesteld van de voortgang van de procedure.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft op 11 april 2024 het bestemmingsplan "Vaart 7 en 11, Gasselternijveen" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor de percelen Vaart 7 en 11 Gasselternijveen een bestemming wonen opgenomen. Hierdoor wordt het mogelijk om op het perceel Vaart 11 maximaal zeven woningen te realiseren. Op het perceel Vaart 7 is ruimte voor één (bestaande) woning.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan "Vaart 7 en 11, Gasselternijveen" (zoals deze ter inzage heeft gelegen);

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek	de heer A.W. Hiemstra
secretaris	burgemeester