

Burgemeester en wethouders

Datum 7 juni 2024

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan "Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14".

Wij willen

Woningbouw realiseren aansluitend bij de woon(zorg)visie en de behoefte in de gemeente.

Wij besluiten

Aan de raad voor te stellen:

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14';
2. Het bestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14' met planidentificatienummer NL.IMRO.1690.2022BP1007006-VG01 met bijbehorende ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het vastgestelde bestemmingsplan vervolgens ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

Want

1. Er is één zienswijze ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend door twee omwonenden welke ook is ondertekend door zeven andere omwonenden. De zienswijze is in de Reactienota zienswijzen (Bijlage 1) samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing(en) van het bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld

Om de ontwikkeling en het gebruik mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden gedaan.

2.2. Het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro is afgerond

Het conceptbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan partijen als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierop zijn door de provincie Drenthe en Waterschap Drents Overijsselse Delta inhoudelijke reacties gegeven. Deze reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

2.3 Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de woningbehoefte in de Wolden

De voorgenomen woningbouwontwikkeling bevindt zich in bestaand stedelijk gebied van Zuidwolde. Het plan ziet toe op de sloop van de ter plaatse aanwezige woonboerderij waardoor ruimte ontstaat voor de realisatie van vijf woningen, namelijk 2 twee-onder-1-kapwoningen en 3 rijwoningen. Deze woningen vallen onder de prijs categorie middelduur. Dit bouwprogramma voldoet aan de gemeentelijke Woonvisie, zoals onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de leefomgeving

Voor de aspecten bodem, ecologie en geluid hebben in het kader van het bestemmingsplan onderzoeken plaatsgevonden. Bodem en ecologie zijn hierbij voldoende onderzocht en vormen geen belemmering voor het plan. Omdat de geluidsbelasting van de Ommerweg op de toekomstige gevels te hoog is op basis van de voorkeurswaarden uit Wet geluidshinder is er een hogere waardenbesluit genomen door het college voor de toekomstige woningen. De hogere belasting zal worden weggenomen door isolerende maatregelen van op de gevel. De andere aspecten, waaronder archeologie, water, lucht en externe veiligheid etc. vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3. Het betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro.

De realisatie van vijf woningen valt onder de definities van een bouwplan zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 Bro. De gemeente is in dat geval wettelijk verplicht om ten tijde van de vaststelling van een planologische maatregel (in dit geval een bestemmingsplanwijziging) haar kostenverhaal zeker te stellen door middel van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. In dit geval is er overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal zijn o.a. onderstaande punten in de anterieure overeenkomst opgenomen:

- Verplichting van zowel de gemeente als de exploitant
- Grondoverdracht openbare ruimte
- Afspraken met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken
- Parkeren
- Huishoudelijk afval
- Bouwprogramma
- Afwenteling eventuele planschade op de exploitant
- Kostenverhaal o.b.v. het model plankostenplan van de VNG
- Zekerheidsstelling woonrijp maken exploitatiegebied
- De exploitant is in zijn geheel verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van het project

4. Het vastgestelde bestemmingsplan moet voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Gedurende die termijn van 6 weken kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State en gevraagd worden om een voorlopige voorziening.

Maar

Ondanks dat er een participatietraject is doorlopen zijn er bezwaren tegen het plan vanuit omwonenden. Echter past het plan in het beleid van de gemeente en is er geen onevenredige afbreuk aan de omgevingsaspecten.

Achtergrond

Aan de Ommerweg 14 in Zuidwolde staat (een voormalig karakteristieke) woonboerderij met bijgebouwen. Bij de actualisering van het cultuurhistorisch beleid heeft dit pand zijn karakteristieke waarde verloren. Initiatiefnemer heeft vervolgens een verzoek ingediend om de ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen en ruimte te bieden voor de ontwikkeling van een woonerf. De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van twee twee-onder-1-kapwoningen en drie rijwoningen. Dit bouwplan zal worden gerealiseerd in twee bouwvolumes om daarmee aan te sluiten aan bij de bebouwing in de omgeving.

In het principeverzoek als ook het collegevoorstel ten behoeve van het principebesluit is aangegeven dat de locatie zich bevindt in het bebouwingslint in het zuiden van de kern van Zuidwolde. Dit was geen juiste informatie. De ontwikkellocatie bevindt zich in het zuiden van de kern Zuidwolde en niet aan een bebouwingslint zoals benoemd in het Landschapsontwikkelingskader. Immers betreft het een inbreidingslocatie in de bestaande kern, waardoor de kaders van Landschapsontwikkelingskader (LOK) niet van toepassing zijn op dit plan.

Het college heeft op 27 juni 2022 besloten medewerking te verlenen voor de beoogde ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling is echter gewijzigd waarbij het

woningbouwprogramma van 7 naar 5 woningen is bijgesteld naar aanleiding van het participatietraject.

Voor de beoogde ontwikkeling is op 4 oktober 2022 een informatieavond georganiseerd in het ontmoetingscentrum De Boerhoorn in Zuidwolde. De avond was drukbezocht. In de loop van de avond hebben de directe omwonenden hun bezwaren kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van deze signalen hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, omwonenden en de gemeente. Vervolgens op initiatief van de gemeente op 1 mei 2023 een participatietafel georganiseerd. Dit allen heeft geleid dat de voorgenomen ontwikkeling is gewijzigd naar een woningbouwprogramma van vijf woningen.

Gelet op de ontwikkeling en de gevoeligheid hiervan in de directe omgeving, zou voorliggend bestemming conform het gemeentelijk beleid ter inspraak worden aangeboden. Het voorontwerpbestemmingsplan zou hierbij ter inzage worden gelegd waarbij eenieder de mogelijkheid krijgt om een inspraakreactie te geven. De planvorming voor deze ontwikkeling heeft echter dermate lang geduurd, dat hiervoor geen tijd meer was. Om binnen de oude wetgeving, namelijk de Wro in plaats van de Omgevingswet, het bestemmingsplan nog in procedure te kunnen brengen, was het nodig om voor 1 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het voorontwerp is dan ook overgeslagen. Gelet op de informatieavond in 2022 en de uitgebreide afstemming met omwonenden, zijn wij van mening dat er afgeweken kan worden van het gemeentelijk beleid en de inspraakmogelijkheden van het voorontwerp over te slaan. De omwonenden zijn hierover geïnformeerd en zijn geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is op 22 januari 2024 een extra inloop/informatiemoment georganiseerd om het ontwerpbestemmingsplan in te zien en te bespreken op het gemeentehuis.

In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn de grondexploitatiekosten (o.a. financiële bijdrage en planschade) zeker gesteld.

De financiële gevolgen zijn

De exploitant is in zijn geheel verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst is de dekking van o.a. de plankosten, de dekking van de eventuele kosten voor planschade, zekerheidsstelling woonrijp maken geregeld.

Alternatieven

Niet instemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan. In dat geval is de voorgenomen woningbouwuitbreiding niet mogelijk en blijft de planologische mogelijkheid voor slechts één woning op deze locatie gehandhaafd. Hiervoor zijn echter geen redenen.

Kostenverhaal kan vóórafgaand aan de planologische procedure worden geregeld met een anterieure overeenkomst of door het opstellen van een exploitatieplan. Nu de initiatiefnemers hebben ingestemd met de concept anterieure overeenkomst wordt geadviseerd geen exploitatieplan op te stellen.

Participatie

Voor de beoogde ontwikkeling is op 4 oktober 2022 een informatieavond georganiseerd. Naar aanleiding daarvan zijn ook diverse gesprekken met omwonenden- en met initiatiefnemer georganiseerd. Op 1 mei 2023 heeft een participatietafel plaatsgevonden waarbij gezamenlijk met omwonenden is gekeken hoe het plan versterkt kan worden. Omwonenden zijn geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en zijn uitgenodigd voor een extra inloopavond op 22 januari 2024. Ook zal de kennisgevingen van het vastgestelde plan via de gebruikelijke weg worden gepubliceerd.

Communicatie

Aan de indieners van een zienswijze wordt de reactienota ter informatie toegezonden en hen wordt gewezen op de mogelijkheid tot inspreken tijdens de raadsavond.

Het besluit met bijbehorende stukken alsmede de kennisgeving van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, worden via reguliere wijze gepubliceerd. De publicaties worden opgenomen in deze Wolder Courant en op de gemeentelijke website. Ook zal de publicatie worden opgenomen op het gemeenteblad van Overheid.nl

Bijlagen

1. Reactienota zienswijze bestemming 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14'.
2. Bestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14'.
3. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14'.
4. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14'.