

Voorstel voor de Raad

Datum raadsvergadering : 29 september 2023
Agendapuntnummer :
Besluitnummer :
Portefeuillehouder : Gerrie Hempen

Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Groene Weg, Ruinen"

Samenvatting:

De ontwikkeling voorziet in het bouwen van 4 woningen, 2 x 2/1 kap. De percelen waar het hier om gaat vallen onder de beheersverordening 'Ruinen 2015' en hebben de bestemming 'bestaand'. Het perceel is nu in gebruik als braakliggend veldje. Door een bestemmingsplanprocedure te volgen en de bestemming om te zetten naar 'wonen' kunnen de woningen mogelijk worden gemaakt.

Fase van besluitvorming:

Besluitvormend.

Ontwerpbesluit:

1. in te stemmen met de bijgevoegde "Staat van wijzigingen";
2. het bestemmingsplan "Groene Weg, Ruinen" met planidentificatienummer NL.IMRO.1690.2021BP1005004-ON01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een periode van zes weken.

Inleiding en aanleiding:

De ontwikkeling voorziet in het bouwen van 4 woningen, 2 x 2/1 kap. Het betreffen woningen die geschikt zijn voor starters en kleine gezinnen. Het toevoegen van dergelijke woningen past goed in de woonvisie en past bij het straatbeeld van de Groene Weg. Ook is er veel vraag naar kleinere starterswoningen in Ruinen in deze prijsklasse.

Omdat het plangebied in eigendom is van de initiatiefnemers zal er geen openbare ruimte worden opgeofferd voor dit plan. Nu ligt het plangebied braak. De percelen vallen onder de beheersverordening 'Ruinen 2015' en hebben als bestemming 'bestaand'. Het perceel is nu in gebruik als een braakliggend veld. Door een bestemmingsplanprocedure te volgen en de bestemming om te zetten naar 'wonen' kunnen de woningen mogelijk worden gemaakt.

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen. De positieve reacties van omwonenden tonen aan dat er voldoende draagvlak bij direct omwonenden is.

Problemen of vraagstukken:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 november 2022 tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is het plan aangepast (zie toelichting, argumentatie en de als bijlage toegevoegde "Staat van wijzigingen"). Hierop is de zienswijze ingetrokken.

Ontwerpbesluit: toelichting en argumentatie:

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 november tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze had betrekking op onduidelijkheden in de regels. Hierop zijn de regels aangepast en verduidelijkt. Daarnaast had de zienswijze betrekking op de in de toelichting geplaatste bouwtekeningen, deze waren voor de indieners niet goed leesbaar. Besloten is daarom om de tekeningen als bijlage in een hoge resolutie toe te voegen bij de toelichting van het plan. Als laatste had de zienswijze betrekking op schaduwwerking ten opzichte van het perceel van de indiener.

De initiatiefnemer heeft daarop een bezonningsstudie uit laten voeren, uit deze studie bleek dat de invloed van schaduw binnen de landelijke norm bleef. De bezonningsstudie is geanonimiseerd toegevoegd bij dit voorstel. De gedane wijzigingen zijn te zien in de staat van wijzigingen die als bijlage is toegevoegd.

Na de gedane wijzigingen is in overleg met de indiener van de zienswijze besloten om de zienswijze in te trekken.

Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de gemeentelijke kosten voor het opstellen en uitvoeren van een bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden opgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als de kosten "anderszins verzekerd" zijn. De procedurekosten en kosten die gemaakt worden voor de uitvoering van dit plan worden via de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Aangezien alle kosten "anderszins verzekerd" zijn, wordt de raad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Ter inzage

Met het ter inzage leggen van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die van toepassing is op een bestemmingsplanprocedure. Gedurende die termijn van zes weken kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State en gevraagd worden om een voorlopige voorziening.

Alternatief beleid:

Het alternatief is om het plan niet vast te stellen. Hiervoor is echter geen gegronde reden.

Financiële effecten:

Er zijn geen financiële effecten te verwachten. De kosten worden via de anterieure overeenkomst verrekend.

Personele effecten:

n.v.t.

Juridische effecten:

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een wettelijke bevoegdheid van uw raad (Wro).

Participatie- en communicatieparagraaf: (in te vullen aan de hand van de menukaart)

Het conceptbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan partijen als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie, de Veiligheidsregio

Drenthe (VRD), waterschap Drents Overijsselse Delta, de Gasunie en Rendo zien geen belemmeringen om het plan ten uitvoer te brengen.

In het kader van artikel 3.8 Wro is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Hierop is zoals eerder vermeld één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is na aanpassing van het plan ingetrokken.

De initiatiefnemer van het plan heeft de buurt geïnformeerd over zijn plannen en hieruit is voldoende draagvlak ontstaan.

Fatale termijnen:

Artikel 3.8, lid 1 sub 4 Wro: de gemeenteraad dient binnen twaalf weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde termijn te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter een termijn van orde. Als deze termijn onverhoopt niet wordt gehaald vervalt de aanhouding van aanvragen om een omgevingsvergunning. Daar is in dit geval geen sprake van.

Aanpak en uitvoering:

Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal plaatsvinden in het gemeenteblad, de Wolder Courant en op onze website.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan "Groene Weg, Ruinen" (toelichting, regels en verbeelding).
- Staat van wijzigingen
- Geanonimiseerde bezonningsstudie
- Raadsbesluit

Zuidwolde, Klik hier om de datum in te voeren
Burgemeester en wethouders van De Wolden,

Roelof Pieter Koning
Gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen
Burgemeester