

## Burgemeester en wethouders

**Datum 12 december 2023**

### Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14".

### Wij willen

Het realiseren van vijf grondgebonden woningen op de locatie Ommerweg 14 in Zuidwolde mogelijk maken

### Wij besluiten

1. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de woningbouwontwikkeling aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde.
2. In te stemmen met de beantwoording van de bijgevoegde vooroverlegnota 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14'.
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14', bestandskenmerk NL.IMRO.1690.2022BP1007006-ON01.
4. Hogere grenswaarden vast te stellen op de gevels van één woning met een maximum van 50dB (Lden) ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Ommerweg en het ontwerpbesluit gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage te leggen;
5. De anterieure overeenkomst 'Ommerweg 14' te Zuidwolde (zie bijlage 4) met initiatiefnemer aan te gaan.
6. Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14' voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.

### Want

1. *De ruimtelijke ontwikkeling valt onder het Besluit m.e.r. De uitbreiding heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.*

Het betreft de ontwikkeling van een woongebied met ruimte voor vijf woningen. Deze ontwikkeling valt onder categorie D11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. maar blijft ruimschoots onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op 7 juli 2017 is echter het gewijzigd Besluit m.e.r. in werking getreden. Dit betekent in de voorliggende situatie dat er een beslissing door het bevoegd gezag moet worden genomen of er wel of geen milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Op basis van de resultaten van de aanmeldingsnotitie 'Vormvrije-merbeoordeling Zuidwolde, Ommerweg 14' stellen we dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu optreden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Zie voor een uitgebreide toelichting de bijgevoegde aanmeldingsnotitie (bijlage 1).

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

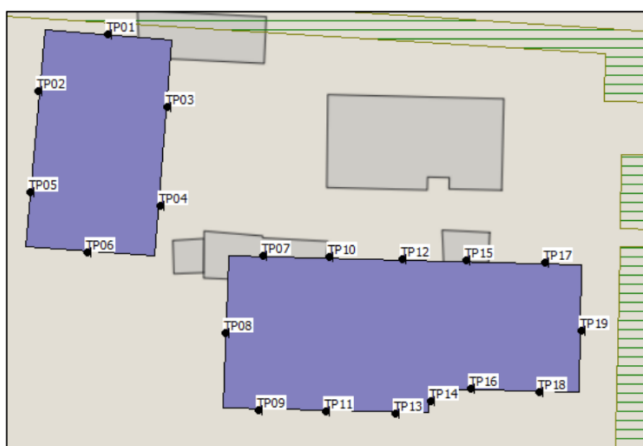
Het conceptbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan partijen als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierop zijn door de provincie Drenthe en Waterschap Drents Overijsselse Delta inhoudelijke reacties gegeven. Er is echter geen mogelijkheid geweest om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op basis van die opmerkingen. In overleg met de betreffende vooroverlegpartners is afgesproken dat deze wijzigingen na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd zullen worden (zie achtergrond).

### 3. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de woningbehoefte in de Wolden

De voorgenomen woningbouwontwikkeling bevindt zich in Zuidwolde. Het plan ziet toe op de sloop van de ter plaatse aanwezige boerderij waardoor ruimte ontstaat voor de realisatie van vijf woningen (2 twee-onder-1-kapwoningen en 3 rijwoningen). Dit bouwprogramma voldoet aan de gemeentelijke Woonvisie.

### 4. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden

De geluidbelasting van de Ommerweg bedraagt ten hoogste 50 dB ter plaatse van woning 5 (toetspunt 19), zie figuur 1. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder(Wgh). Er zijn geen haalbare opties om deze overschrijding tegen te gaan. Wel kan door middel van isolatie van de gevels een aanvaardbaar binnen geluidsniveau gecreëerd worden. Daarom dient er een hogere waarde vastgesteld te worden voor woning 5 van maximaal 50dB.



Figuur 1: Meetpunten nieuwe bebouwing aan de Ommerweg 14.

### 5. 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 reeds overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst (zie bijlage 4). Naast het kostenverhaal zijn o.a. onderstaande punten in de concept 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

### 6. Hiermee wordt voldaan de wettelijke bepalingen omtrent de procedure van een bestemmingsplan en het besluit hogere waarden.

Door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken wordt voldaan aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die van toepassing zijn. Eenieder kan in die periode een zienswijze indienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

## **Maar**

Het conceptbestemmingsplan is ter vooroverleg verstuurd aan de provincie en het waterschap. Door het waterschap is een inhoudelijke reactie gegeven. Er is echter geen tijd meer aanwezig om het plan hierop aan te passen. Om het plan onder de huidige wetgeving te behandelen is het nodig dat voor 1 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het waterschap is geïnformeerd dat de ontvangen reactie na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd zal worden. Dit neemt echter niet weg dat het waterschap de mogelijkheid heeft om hierover een zienswijze in te dienen.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening zou het gebruikelijk zijn om voor de beoogde ontwikkeling inspraakmogelijkheden te organiseren. Dit in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan wat zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder heeft in die periode de mogelijkheid om een inspraakreactie om het plan te geven. Voorgesteld wordt om hiervan af te wijken gelet op het belang om deze ontwikkeling binnen de huidige wetgeving mogelijk te maken (zie achtergrond voor een nadere toelichting).

## **Achtergrond**

Aan de Ommerweg 14 in Zuidwolde is (een voormalig karakteristieke) woonboerderij met bijgebouwen aanwezig. 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 de bestaande verschijningsvorm.

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 Landschapsontwikklingskader. Immers betreft het een locatie in de kern, waardoor het LOK niet relevant is.

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

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 en gemeente en omwonenden en gemeente.

Voor de beoogde ontwikkeling is 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 zo lang geduurd, dat hiervoor geen tijd meer is. Om binnen de huidige wetgeving dit bestemmingsplan nog in procedure te kunnen brengen, is het nodig om voor 1 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het voorontwerp wordt 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 inspraakmogelijkheden over te slaan. De omwonenden zijn hierover geïnformeerd en worden geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De anterieure overeenkomst heeft tot doel om het verhaal van de grondexploitatiekosten (o.a. financiële bijdrage en planschade) zeker te stellen zonder dat hiervoor een exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Ook zijn de voorwaarden uitgewerkt en opgenomen, waarbinnen de planontwikkeling plaatsvindt. Na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst kan het bestemmingsplan als ontwerp verder in procedure worden gebracht.

### **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 het ontwerpbestemmingsplan. In dat geval is de voorgenomen woningbouwuitbreiding niet mogelijk. 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 worden geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zal deze kennisgevingen via de gebruikelijke weg worden gepubliceerd.

### **Communicatie**

Het besluit met bijbehorende stukken alsmede de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, 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

Een zakelijke beschrijving van de ondertekende anterieure overeenkomst zal, conform de wet ruimtelijke ordening, binnen 2 weken na het sluiten van de overeenkomst worden gepubliceerd (bijlage 5).

### **Bijlagen**

1. Aanmeldingsnotitie 'Vormvrije-merbeoordeling Zuidwolde, Ommerweg 14'.
2. Vooroverlegnota 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14'.
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Zuidwolde, deelplan Ommerweg 14'.
4. Anterieure overeenkomst 'Ommerweg 14, Zuidwolde'
5. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst