

Raadsvergadering d.d. : 17 september 2014
Agendapunt : 14
Onderwerp : Vaststelling Bestemmingsplan Herstructurering Gasselternijveen
Schuttevaerstraat e.o.
Portefeuillehouder : Wethouder H. Heijerman
Datum : 26 augustus 2014

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Herstructurering Gasselternijveen Schuttevaerstraat e.o.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Herstructurering Gasselternijveen Schuttevaerstraat e.o vast te stellen overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan.
2. Voor het bestemmingsplan Herstructurering Gasselternijveen Schuttevaerstraat e.o geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In februari 2014 heeft ons college ingestemd met het Herstructureringsplan Gasselternijveen, Schuttevaerstraat e.o. Voor de uitvoering van deze herstructurering was een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat een aantal woningen in de nieuwe situatie buiten het bouwblok wordt gesitueerd, een nieuwe twee-onder-een-kap woning gebouwd wordt aan de Burg. Gaarlandtlaan en verzocht is de bestemming Maatschappelijk van het pand Burg. Gaarlandtlaan 53-55 te wijzigen in wonen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met het ontwerp besluit Hogere Grenswaarde ter inzage gelegen met ingang van 3 juli 2014 t/m 13 augustus 2014.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Het voorstel is de grens van de bestemming Wonen-2 ter hoogte van de hoek Schuttevaerstraat – Tjalkstraat iets op te schuiven in de richting van de openbare weg. Dit betreft een ondergeschikte wijziging in verband met mogelijke overdracht berm aan aanliggende eigenaar, waardoor een eenduidig straatbeeld kan ontstaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal de laatste stand van zaken ten aanzien van uitgevoerde omgevingsonderzoeken, archeologisch onderzoek en ecologisch onderzoek, en besluitvorming Hogere Grenswaarde worden opgenomen.

Overigens is er geen aanleiding wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Herstructurering Gasselternijveen Schuttevaerstraat e.o vaststellen.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een positieve ontwikkeling met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde.
De voorgestelde Herstructurering sluit aan bij het vastgestelde Woonwensenonderzoek. Het stedenbouwkundig plan voorziet in nieuwe twee-onder-een-kapwoningen ter vervanging van rijtjes, waardoor er 'meer lucht' in de wijk komt en achterpaden hun functie verliezen. Er wordt een nieuwe centrale groenvoorziening aangelegd. En het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid. De situering van deze parkeerplaatsen is in goed overleg met de bewoners gekozen. Daarnaast wordt de gedateerde twee-onder-een-kapwoning aan de Burg. Gaarlandtlaan vervangen en wordt de bestemming Maatschappelijk aan de Burg. Gaarlandtlaan 53-55 gewijzigd in Wonen, in verband met het verplaatsen van de kinderopvang functie naar het nieuwe MFC De Spil in Gasselternijveen.

1.2 een aantal woningen is in de nieuwe situatie buiten de bestemde bouwvlakken geprojecteerd. In het bestemmingsplan Gasselternijveen (2011) zijn voor de bestaande woningen bouwvlakken opgenomen. Het herstructureringsvoorstel van Woningstichting De Volmacht gaat uit van een gewijzigde opzet van de wijk. Hierdoor is een aantal woningen buiten de bouwvlakken geprojecteerd. Dit maakt een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3 voor de percelen Burg. Gaarlandtlaan 57-59 is een besluit Hogere Grenswaarden vastgesteld voor geluid.

De percelen Burg. Gaarlandtlaan 57-59 hebben een bestemming Wonen. Deze bestemming heeft alleen betrekking op de bebouwing. Bij herbouw worden deze woningen groter en komen ook deze woningen buiten het bouwvlak. De betreffende gronden hebben een bestemming Groen. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze woningbouw is derhalve een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het hiervoor noodzakelijke Besluit Hogere Grenswaarden is vastgesteld.

1.4 voor de percelen Burg. Gaarlandt 53-55 is eveneens een besluit Hogere Grenswaarden vastgesteld voor geluid.

De percelen Burg. Gaarlandtlaan 53-55 hebben een bestemming Maatschappelijk. Ten einde gebruik als woning toe te kunnen staan is eveneens een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Ook hiervoor is het noodzakelijke Besluit Hogere Grenswaarden vastgesteld.

1.5 naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Zoals hierboven vermeld heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen met ingang van 3 juli 2014 t/m 13 augustus 2014. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Aanpassingen van het bestemmingsplan in dit kader is daardoor niet aan de orde.

2.1 er vloeien geen kosten voor de gemeente voort uit deze herstructurering.

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vaststellen indien er sprake is van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De kosten van de herstructurering komen voor rekening van Woningstichting De Volmacht. De noodzakelijke grondruil tussen Woningstichting De Volmacht en de gemeente vindt plaats met gesloten beurs, waarbij er meer grond aan de gemeente wordt overgedragen dan andersom. Daarbij is er sprake van een maatschappelijke meerwaarde in het gebied. Daarnaast wordt er een planschade overeenkomst ondertekend.

Kanttekeningen

--

Financiën

1. Uitgangspunt voor de grondruil met Woningstichting De Volmacht is grondruil 'met gesloten beurs', waarbij de gemeente niet wordt onderbedeeld gelet op de extra onderhouds- en beheerskosten die voortvloeien uit het nieuwe openbaar gebied (parkeervoorziening en centrale groenvoorziening). Dit komt ten laste van het algemeen beheerbudget.
2. Aan de zijde van de Tjalkstraat is een deel van de achterpaden gelegen langs particuliere percelen. Deze zijn niet meegenomen in de voorgestelde grondruil. Het ligt niet voor de hand dit deel van de achterpaden in eigendom te behouden terwijl de achterpaden langs eigendom van De Volmacht komen te vervallen. Er worden gesprekken gevoerd met aanliggende eigenaren. Wanneer deze gronden worden overgedragen vervallen ook de beheerskosten voor deze paden.

Communicatie

--

Burgerparticipatie

De herstructureringsplannen zijn door Woningstichting De Volmacht in goed overleg met de bewoners uitgewerkt. Daarnaast is er door de gemeente een informatieavond gehouden op 16 april 2014.

Uitvoering

--

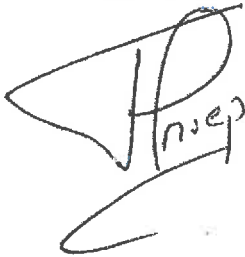
Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

Het Bestemmingsplan Herstructurering Gasselternijveen Schuttevaerstraat e.o. voorziet in een planologische regeling voor de herstructurering Schuttevaerstraat e.o. uitgevoerd door Woningstichting De Volmacht.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Herstructurering Gasselternijveen Schuttevaerstraat e.o
2. Besluit Hogere Grenswaarden wegverkeerslawaaï voor de panden Burg. Gaarlandtlaan 53/55, 57 en 59.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer mr. F. Snoep
secretaris



de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

