

Nr. V / 8

De raad van de gemeente DE WOLDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2012;

overwegende:

dat met ingang van 27 oktober 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan "Kleine Kernen Zuid";

dat van deze tervisielegging op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn zienswijzen in te dienen;

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp te geven door Juridisch Advies Zuidema en dhr. Schreur gebruik is gemaakt;

dat deze twee zienswijzen binnen de termijn zijn binnengekomen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;


Besluit:

met overneming van de daaraan door burgemeester en wethouders in hun voorstel van 20 februari 2012 aangevoerde argumenten:

1. De zienswijze van Juridisch Advies Zuidema deels gegrond verklaren;
2. De zienswijze van dhr. Schreur ongegrond verklaren;
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Kleine Kernen Zuid" aanpassen op de in het bijbehorende raadsvoorstel beschreven punten;
4. Het bestemmingsplan "Kleine Kernen Zuid" gewijzigd vaststellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Zuidwolde, 29 maart 2012

De raad voornoemd,



griffier,
drs. I.J. Gehrke



voorzitter,
J.G. Vlietstra

Voorstel voor de Raad

Datum raadsvergadering : 29 maart 2012
Agendapuntnummer : V, punt 8
Besluitnummer : 239
Portefeuillehouder : Wethouder Jan ten Kate

Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Kleine Kernen Zuid".

Samenvatting:

Voor de 4 kleine zuidelijke kernen Linde, Drogtropslagen, Veeningen en Fort is 1 bestemmingsplan ontwikkeld. Uw raad stelt een bestemmingsplan vast. Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerp 2 zienswijzen ingediend.

Er wordt geadviseerd om 1 zienswijzen deels gegrond en 1 zienswijze ongegrond te verklaren en het ontwerp bij de vaststelling op enkele punten aan te passen.

Fase van besluitvorming:

Dit bestemmingsplan bevindt zich in het besluitvormende stadium (vaststelling).

Ontwerpbesluit:

1. De zienswijze van Juridisch Advies Zuidema deels gegrond verklaren;
2. De zienswijze van dhr. Schreur ongegrond verklaren;
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Kleine Kernen Zuid" aanpassen op de beschreven punten;
4. Het bestemmingsplan "Kleine Kernen Zuid" gewijzigd vaststellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding en aanleiding:

Dit bestemmingsplan is een herziening (actualisering) van 4 kleine kernen, namelijk Linde, Drogtropslagen, Veeningen en Fort, tezamen Kleine Kernen Zuid.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Kleine Kernen Zuid" (KKZ) heeft van 27 oktober 2011 tot en met 7 december 2011 ter inzage gelegen. Er is ook op basis van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening overlegd met de gebruikelijke instanties. Verder zijn alle verenigingen van dorps- en/of streekbelang geïnformeerd. Er zijn 2 zienswijzen van inwoners (Juridisch Advies Zuidema, dhr. Schreur) ontvangen.

Problemen of vraagstukken:

Beschrijving probleem:

- Deze vaststelling is noodzakelijk om het bestemmingsplan voor deze 4 kernen juridisch vast te leggen;
- Twee ingediende zienswijzen.

Beoogd effect:

- Een actueel bestemmingsplan en daarmee planologisch kader voor de 4 kernen;
- Een zorgvuldige behandeling van de ingediende zienswijzen.

Ontwerpbesluit: toelichting en argumentatie:

Zienswijzen:

1. De fam. Zuidema uit Hoogeveen heeft door Juridisch Advies Zuidema enkele opmerkingen over hun percelen ingediend. Er is hierover met de fam. Zuidema gesproken op 4 januari en 1 februari 2012. De behandeling van de zienswijze vindt u in de zienswijzennota die in de bijlage is bijgevoegd. Er wordt geadviseerd de zienswijze deels gegrond te verklaren.

In aanvulling op de zienswijzennota is belangrijk te melden dat op de meeste punten met de familie Zuidema een akkoord is bereikt, maar aan de nieuwe woning in Fort kan geen medewerking verleend worden. De familie Zuidema koppelt de medewerking hiervoor (samen met een ingediend principeverzoek over Ommerweg 68, Buitenherberg) aan een lopende grondruil met de gemeente. In Drogeropslagen heeft de gemeente een stukje grond in gebruik van de fam. Zuidema voor de toegang tot de school. De fam. Zuidema heeft tegelijkertijd aan de Ommerweg een parkeerplaats op gemeentegrond in gebruik ten behoeve van restaurant De Buitenherberg. Het was de bedoeling deze twee te ruilen.

De fam. Zuidema heeft aangegeven de besluiten over de extra woning in Fort en het principeverzoek over Ommerweg 68 af te willen wachten voordat ze eventueel medewerking verlenen aan de grondruil. Dit is echter geen reden om ons besluit te wijzigen. Het is de bedoeling om de grondruil Drogeropslagen (school) / parkeerplaats Ommerweg separaat van dit bestemmingsplan te regelen.

2. Dhr. Schreur, Drogeropslagen 31a in Drogeropslagen heeft een zienswijze ingediend tegen de ingetekende paardenbak bij de burens op nummer 31. De behandeling van de zienswijze vindt u in de zienswijzennota die in de bijlage is bijgevoegd. Er wordt geadviseerd de zienswijze ongegrond te verklaren.

Flexibel c.q. ruim bestemmen:

In Kleine Kernen Zuid zitten niet veel bijzondere functies, maar we desondanks geprobeerd zo flexibel/ ruim mogelijk te bestemmen waar dit mogelijk is. Hierbij moeten natuurlijk wel wettelijk vastgelegde aspecten in acht worden genomen. Zo moet er bijvoorbeeld wel bestemd worden conform de milieuwetgeving.

Enkele voorbeelden van verruiming van de regelgeving in deze herziening zijn onder andere:

- Oprekken oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen. Deze oppervlakte was altijd 60 m² bij recht en 100 m² met ontheffing/afwijking (onder voorwaarden, o.a. mits oppervlakte hoofdgebouw niet wordt overschreden). In KKZ wordt deze 100m² onder dezelfde voorwaarden bij recht toegestaan;
- Met ontheffing mogelijk maken dat bijgebouwen bij bedrijfswoningen (bij bedrijven, winkels, gemengd, e.d.) ook buiten het bouwvlak kunnen worden opgericht, mits 4 meter achter de voorgevel (met kap) of 1 meter (plat);
- Met ontheffing toestaan dat er onder voorwaarden 25 m² van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gebouwd mag worden;
- Zo uitgebreid mogelijk stelsel aan wijzigingsbevoegdheden;
- De afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van de woning verkleinen van 2 naar 1 meter (in het kader van vergunningvrij bouwen Wabo);
- Vastgesteld beleid zoals onder meer Vrijkomende Agrarische Bebouwing, reductieregeling voor bijgebouwen en Ruimte voor Ruimte regeling meenemen;
- Mogelijke uitbreiding van Drogeropslagen als "Woongebied" bestemmen zonder vastgelegde bouwblokken e.d. Hierdoor kan er na een zorgvuldig behoefteonderzoek en een ruimtelijke inventarisatie t.z.t. een inrichtingsschets worden gemaakt.

Exploitatieplan:

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Dit is bij deze herziening (eventueel) alleen van toepassing bij de uitbreiding van Drogrtopslagen. Deze gronden zijn echter bij ons in eigendom. De kosten die hiermee zijn gemoeid komen zijn dan ook voor onze rekening. Het plan is derhalve in principe economisch uitvoerbaar. Gelet hierop is het vaststellen van een exploitatieplan niet van toepassing.

Alternatief beleid:

Er kan gekozen worden om één of beide zienswijzen geheel gegrond en/of ongegrond te verklaren. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld toch kiezen voor de bouw van de woning aan 't Holweg te Fort (fam. Zuidema). De onderbouwing op basis van onder andere het geldende beleid en ruimtelijke en planologische afwegingen hiervoor ontbreekt echter.

Financiële effecten:

n.v.t.

Personele effecten:

n.v.t.

Juridische effecten:

n.v.t.

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

n.v.t.

Fatale termijnen:

De gemeenteraad dient in principe binnen 12 weken na afloop van de terinzagetermijn te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze datum is 29 februari 2012 en wordt niet gehaald.

Dit is een termijn van orde waarbij de aanhouding van aanvragen om een omgevingsvergunning wordt beëindigd. In dit geval (KKZ) is dit geen probleem aangezien het niet om een bestemmingsplan gaat waarbij bouwactiviteiten gepland zijn.

Aanpak en uitvoering:

Publicatie kan pas 6 weken na vaststelling doordat er aanpassingen in het plan doorgevoerd worden. Provincie wordt wel gevraagd of we sneller mogen publiceren. De indieners van de zienswijzen kunnen in beroep gaan bij de Raad van State. Hiernaast kunnen alle belanghebbenden tegen de aanpassingen en wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp worden aangebracht ook beroep aantekenen.

Bijlagen:

Zienswijzennota.

Zuidwolde, 16 maart 2012

Burgemeester en wethouders van De Wolden,

secretaris
Nanne Kramer

wnd. burgemeester
Janny Vlietstra