



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 6.1/23112016

Documentnr.: RV16.0168

Roden, 16 november 2016

Onderwerp

Bestuurlijke lus bestemmingsplan Steeg 3 te Norg.

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

1. De wijzigingen naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State in het bestemmingsplan Steeg 3 te Norg (NL.IMRO.1699.2014BP048-vg02) vaststellen, zoals aangegeven onder het kopje "Keuzes/oplossing" in dit raadsvoorstel.
 2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
-

Inleiding

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Steeg 3 te Norg is beroep aangetekend bij de Raad van State. Beroep is ingesteld door G. de Jong en M.F. Boersma – de Jong, dhr. en mw. Kers, J. Heetman en Kerspel Norg. In deze beroepszaak heeft de Raad van State op 31 augustus 2016 een tussenuitspraak gedaan. De Raad van State draagt de gemeenteraad op om twee gebreken in het besluit te herstellen. De gebreken dienen herstel te worden middels een bestuurlijke lus.

Tijdpad

De Raad van State geeft een termijn van 16 weken om de gebreken te herstellen. Dat houdt in dat vóór 21 december 2016 aan de Raad van State kenbaar gemaakt moet worden hoe de gebreken hersteld zijn. Als voor die datum niet aan de Raad van State kenbaar wordt gemaakt hoe de gebreken hersteld zijn, zal de Raad van State haar einduitspraak baseren op het bestemmingsplan zoals dat er nu ligt. Het ligt dan in de lijn der verwachting dat de Raad van State het bestemmingsplan zal vernietigen. Om de gestelde termijn te kunnen halen wordt de volgende planning voorgesteld:

- collegevergadering: 4 oktober;
- raadscommissievergadering: 26 oktober;
- raadsvergadering: 23 november;
- (indien nodig extra raadsvergadering: 7 december.)

Doelstelling/probleemstelling

Het doel van de aangepaste regeling in het bestemmingsplan is tegemoet komen aan de uitspraak van de Raad van State. Met de aangepaste regeling worden twee gebreken in het oorspronkelijke besluit hersteld. De gebreken hebben te maken met het cultuurhistorisch belang. De Raad van State heeft de volgende gebreken geconstateerd:

- de kaprichting is in het bestemmingsplan niet vastgelegd, terwijl de cultuurhistorische analyse een kap parallel aan de Steeg voorschrijft;



- de goothoogte is vastgelegd op 3,5 m en maximaal 50% op 5,5 m, terwijl de cultuurhistorische analyse een goothoogte van 2 tot 4 m voorschrijft.

Keuzes/oplossingen

De Raad van State draagt de gemeenteraad op om de genoemde gebreken te herstellen. De gebreken kunnen als volgt worden hersteld:

- ten aanzien van de kaprichting een ruimtelijke afweging maken over de noodzaak van een bepaling over de kaprichting met het oog op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden en, indien daartoe aanleiding is, een andere planregeling vast te stellen;
- ten aanzien van de goothoogte te motiveren waarom de in artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan genoemde goothoogte geen aantasting van cultuurhistorische waarde oplevert, dan wel zo nodig een andere planregeling vast te stellen.

Kaprichting

Ten aanzien van de kaprichting is het zo dat het vastgestelde bestemmingsplan de kaprichting niet voorschrijft. Dit ondanks dat in de cultuurhistorische analyse een kaprichting parallel aan de Steeg wordt voorgesteld. Bij de uitwerking van het plan is geconstateerd dat een kap haaks op de weg minder ruimtelijke impact heeft. In het bestemmingsplan is beoogd om dat ook mogelijk te maken en bij de vergunningaanvraag de keus te maken voor een ontwerp dat optimaal recht doet aan de cultuurhistorie van de plek of een ontwerp dat minder ruimtelijke impact heeft.

De Raad van State hecht veel waarde aan het belang cultuurhistorie. Een kaprichting die het meeste recht doet aan de cultuurhistorie is een kaprichting parallel aan de Steeg. Daarom is ervoor gekozen om het bestemmingsplan aan te passen en de kaprichting in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen.

Goothoogte

De goothoogte in het vastgestelde bestemmingsplan is hoger dan de goothoogte die de cultuurhistorische analyse voorschrijft. In het bestemmingsplan is de goothoogte meer afgestemd op onze standaardregeling. Dit doet onvoldoende recht aan de cultuurhistorie ter plaatse. Daarom wordt het bestemmingsplan aangepast door de goothoogte in de regels te verlagen.

Aanpassingen in bestemmingsplan

De hiervoor genoemde aanpassingen leiden tot diverse wijzigingen in het bestemmingsplan. De wijzigingen worden hieronder opgesomd:

- paragraaf 1.1 van de toelichting: In de inleiding wordt de tussenuitspraak van de Raad van State toegelicht. De volgende tekst wordt daarom opgenomen: "Dit document vormt het aangepaste plan naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State op 31 augustus 2016. Het plan is aangepast middels een bestuurlijke lus. De uitspraak richt zich op het beter verankeren van de cultuurhistorische waarden in de regels van dit bestemmingsplan.";
- paragraaf 2.2 van de toelichting: De beschrijving van de nieuwe situatie wordt afgestemd op de genoemde wijzigingen. De tekst van paragraaf 2.2 wordt: "In de nieuwe situatie wordt er één woning toegevoegd aan de Steeg. Het toevoegen van een woning sluit goed aan bij de bestaande woningen in de straat. Het gebouw wordt maximaal één bouwlaag met een kap, evenwijdig aan de Steeg. Bijgebouwen komen verder naar achteren op het terrein, zodat de bijgebouwen niet het bebouwingsbeeld van de straat bepalen. Om het groene beeld te versterken in de straat ligt de voorgevelrooilijn op circa 15 meter uit de voorste perceelsgrens. De ontsluiting komt aan de oostzijde van het perceel. De afstand van de zijdelingse perceelsgrens is ruim, zodat er voldoende ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren op het zijerf.";
- paragraaf 5.3 van de toelichting: De bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen wordt afgestemd op de genoemde aanpassingen. De tekst van de bestemmingsomschrijving Wonen

wordt: "Het perceel is conform het toekomstige gebruik bestemd als 'Wonen'. Er mag slechts één vrijstaande woning worden gebouwd. Het hoofdgebouw (de woning) moet in het bouwvlak worden gebouwd. De aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel in het bouwvlak als in het gebied dat als 'bijgebouwen' is aangeduid worden gebouwd. De te realiseren gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen is afhankelijk van het bebouwingsgebied van het nieuwe woonperceel, met een maximum van 150m². De woning dient uit één bouwlaag met kap te bestaan. De goothoogte mag maximaal 2 m zijn en voor maximaal 50% 4 meter. De bouwhoogte mag ten hoogste 8 meter bedragen. De nokrichting dient evenwijdig aan de weg te lopen. Binnen de woonbestemming zijn aan huis verbonden werkactiviteiten bij recht toegestaan, alsmede kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een bed- and-breakfastvoorziening. Het gebruik voor deze activiteiten is toegestaan voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende gebouwen met een maximum van 45 m², indien de activiteiten gezamenlijk worden bezigd.";

- bijlage 1 bij de toelichting (het ontwerp) wordt verwijderd. Dit ontwerp was als voorbeeld opgenomen, maar is met de genoemde wijzigingen niet meer mogelijk;
- in artikel 4.2.2 wordt een nieuw artikel toegevoegd onder sub j. Dit artikel komt te luiden: "de nokrichting van het gebouw dient evenwijdig aan de weg te lopen.";
- artikel 4.2.2, sub f wordt als volgt aangepast: "de goothoogte bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de goothoogte voor niet meer dan 50% van de lengte van de gevel ten hoogste 4 m mag bedragen;"

Maatschappelijk draagvlak

In de bestemmingsplanprocedure hebben burgers en organisaties op het plan kunnen reageren, tot en met de Raad van State aan toe. Uiteindelijk hebben 3 burgers en 1 organisatie beroep bij de Raad van State ingediend.

Nadat aan de Raad van State is meegedeeld op welke wijze de gebreken zijn hersteld krijgen de indieners van het beroep 4 weken de tijd om hun zienswijze over de wijze waarop de gebreken zijn hersteld, naar voren te brengen. De bestuursrechter kan deze termijn verlengen.

Kosten

Artikel 6.12 lid 1 Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij AMvB aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit plan is niet exploitatieplanplichtig. Apparaatskosten worden verhaald via de leges. Met de aanvrager is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Ter inzage liggende stukken

- bestemmingsplan Steeg 3 te Norg (NL.IMRO.1699.2014BP048-vg02);
 - tussenuitspraak Raad van State 31 augustus 2016.
-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

K. Smid, burgemeester

M. van der Wal, algemeen directeur-secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de Raadscommissie op 26 oktober 2016.

De commissie:

- Kan zich voor een groot deel instemmen met het voorstel
- Vraagt zich af of de uitspraak van de Raad van State wordt 'meegenomen' in het bestemmingsplan Centrum Norg

Het college:

- Bezieet mogelijke consequenties van de uitspraak voor het bestemmingsplan Centrum Norg

M. Brink - Veerman, voorzitter

W.F.C. Damman, griffier



No: 6.1/23112016

Onderwerp: Bestuurlijke lus bestemmingsplan Steeg 3 te Norg.

→ De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 4 oktober 2016,

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T

1. De wijzigingen naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State in het bestemmingsplan Steeg 3 te Norg (NL.IMRO.1699.2014BP048-vg02) vaststellen, zoals aangegeven onder het kopje "Keuzes/oplossing" in dit raadsvoorstel.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 23 november 2016

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter,

griffier,

