

Raadsvergadering d.d.	: 1 juni 2023 (O) 29 juni 2023 (B)
Agendapunt	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo".
Portefeuillehouder	: wethouder I. Berghuis
Datum	: 16 mei 2023 27 juni 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo".

Voorgesteld besluit

1. De 'reactienota' zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo", waarmee de kenbaar gemaakte zienswijzen worden beantwoord, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo", met de planidentificatienummer 'NL.IMRO.1680.BUIRVRELPERSTR' en de ondergrond 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-12-15)', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit **gewijzigd** vaststellen;
3. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 13 december 2022 hebben wij ingestemd met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure teneinde de bouw van een compensatiewoning op een perceel aan de Elperstraat te Schoonloo, als gevolg van de afbraak van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Oldend 4 te Anderen, mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft hiervoor van 23 december 2022 tot en met 10 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingekomen.

Één van de zienswijzen is ingediend door de provincie Drenthe, waarbij wordt opgemerkt dat deze getiteld is 'inspraakreactie'. Dit komt omdat wij op 11 oktober 2022 hadden aangegeven om in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is géén onderwerp geweest van formele inspraak. Wel is het plan (in het kader van vooroverleg en ter voldoening aan artikel 3.1.1. Bro) via elektronische weg aangeboden aan de overlegpartners. Van het waterschap is een reactie ontvangen waarin zij aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben. Van de provincie is toen geen reactie ontvangen.

Aangezien wij toen geen reacties hebben gekregen plus het feit dat toen sprake was 'spoed' in verband met de (destijds bedoelde) invoering Omgevingswet (destijds per 1-1-2023) hebben wij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op het moment dat dit ontwerp plan ter inzage lag, kwam alsnog een reactie van de provincie. Gelet hierop dient deze reactie dan ook als zienswijze gezien te worden en ook als zodanig behandeld dient te worden.

Inmiddels kan hierover worden opgemerkt dat de provincie informeel heeft aangegeven geen beroep en/of een reactieve aanwijzing na vaststelling op dit plan te geven.

Toelichting op het plan:

Het bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo" gaat voorzien in de wijziging van de bestemming van een perceel, kadastraal bekend Rolde, sectie T, nr. 2672 (gedeeltelijk) en plaatselijk bekend aan de Elperstraat (schuin tegenover Elperstraat 6 en 8) te Schoonloo (in combinatie met afbraak voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing op het perceel

Oldend 4 te Anderen). Het plan is om de genoemde bestemming (van het perceel schuin tegenover Elperstraat 6 en 8 te Schoonloo) te wijzigen in een woonbestemming via toepassing van de zgn. Ruimte-voor-Ruimte regeling. Op die locatie wordt dan een compensatiewoning gerealiseerd. De af te breken bebouwing (inmiddels al afgebroken) komt vanaf het perceel Oldend 4 te Anderen. Vandaar dat dat perceel ook in het onderhavig bestemmingsplan is meegenomen (zodat geen gebruik meer gemaakt kan worden van overgangsbepalingen op dat perceel).

Onderstaande afbeeldingen geven een visualisatie van de ligging van de planlocatie in de omgeving en een schetsvoorstel van de toekomstige situatie van de compensatiewoning op het (nieuwe) erf. Die laatste is overigens in bijlage 2 verder gedetailleerd uitgewerkt



Procedure bestemmingsplan:

Met ingang van 23 december 2022 is de officiële Wro procedure gestart en heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken (t/m 10 februari 2023) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingekomen.

Op 1 juni 2023 is het raadsvoorstel 'vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo"' opiniërend behandeld door uw raad. Daarin werd gevraagd of de onderbouwing van het vast te stellen bestemmingsplan 'juridisch houdbaar' was, meer specifiek het in analogie toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling, voor de realisatie van een woning aan de Elperstraat in Schoonloo. Dit met in ogenschouw dat er een 'zienswijze' door de provincie was ingediend en er een zienswijze door een omwonende was ingediend. Op grond daarvan is aan juridisch bureau AKD verzocht hierover te adviseren. Uitkomst is:

- Ontwikkeling/sloop sluit mogelijk wel aan bij RvR regeling;
- Ontwikkeling sluit aan bij doel van regeling: kwaliteitsverbetering;
- Aanknopingspunten voor provinciebestuur om ontwikkeling toe te staan.

Het volledige advies van hun treft u als bijlage 5 aan.

Daarnaast is na 1 juni 2023 een compromis tussen indiener zienswijze 2 en aanvrager tot stand is gekomen. Het tot stand gekomen compromis treft u als bijlage 3 aan. Wij kunnen instemmen met de voorgestelde aanpassingen (het compromis). In de aangepaste reactienota is aangegeven hoe omgegaan is met het compromis en op welke wijze het bestemmingsplan daardoor gewijzigd moet worden vastgesteld. Tekstueel is dit ook verwoord in het raadsvoorstel.

De volgende fase in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. De bevoegdheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij uw raad.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo" gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. De 'reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo"' verwoord het gemeentelijk standpunt op de zienswijzen:

De zienswijzen zijn beoordeeld en in de reactienota is hierop per ingekomen zienswijze een reactie opgenomen. Daarbij is ook aangegeven of er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

2.1. Een van de zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen:

Voor de argumentatie wordt verwezen naar de beantwoording op beide ingekomen zienswijzen, zoals verwoord in de bij dit raadsvoorstel gevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo"'.

De zienswijze op basis waarvan het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld dient te worden betreft een compromis wat onlangs tot stand is gekomen tussen initiatiefnemer en reclamant 2. Voor de inhoudelijke reactie op het overeengekomen compromis verwijs ik u naar onze reactie op reclamant 2, zoals verwoord in onze reactienota.

2.2. Er behoeven geen inhoudelijke wijzigingen in het plan te worden aangebracht:

Ambtshalve behoeven er geen aanpassingen meer plaats te vinden.

2.3. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling:

Het bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo" sluit aan op de uitgangspunten voor de ontwikkeling en opmerkingen conform eerder genomen collegebesluiten van deze procedure. **Tevens sluit het gewijzigde plan aan op het tussen indiener zienswijze 2 en aanvrager, tot stand gekomen compromis (zie bijlage 3).** Qua procedure zijn de wettelijke termijnen van terinzagelegging op basis van de Wro in acht genomen. Het bestemmingsplan is vandaar gereed voor vaststelling, overeenkomstig ontwerp raadsbesluit.

3.1. Kosten zijn anderszins verzekerd:

Dat is een reden om geen exploitatieplan te hoeven opstellen. Op de grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij

algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Via onderhavig bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt. Onder omstandigheden kan de gemeenteraad besluiten af te zien van het opstellen van een exploitatieplan. Dit geldt wanneer er of geen bouw mogelijkheden bij recht in zijn opgenomen of wanneer de kosten anderszins verzekerd zijn. Voor de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zijn de kosten anderszins verzekerd. Zo is er een planschadeafwentelingsovereenkomst getekend. De leges worden via de Legesverordening in rekening gebracht.

Kanttekeningen

1.1. Er is formeel gezien strijd met toepassing van de (provinciale) 'Ruimte-voor-Ruimte regeling': Dit komt omdat de af te breken bebouwing niet vanuit een in het buitengebied gelegen agrarisch perceel afkomstig is. Het is dan ook van belang te benadrukken dat de nu opgestarte procedure in analogie van de genoemde provinciale regeling wordt uitgevoerd. Strikt genomen kan deze te realiseren woning niet via toepassing van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' geplaatst worden. Desondanks is op basis van een principe besluit een bestemmingsplanprocedure in gang gezet, omdat er sprake is van een combinatie van factoren (verbeteren ruimtelijke kwaliteit op locatie waar geen ruimte is voor een compensatiewoning) en waar gewerkt wordt in analogie van genoemde Ruimte-voor-Ruimte regel. Hierdoor hebben wij het wenselijk geacht om een woning (als ware het een compensatiewoning) op een locatie aan de Elperstraat te Schoonloo, toch mogelijk te maken.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan het bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo" **gewijzigd** vast te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van een perceel, kadastraal bekend Rolde, sectie T, nr. 2672 (gedeeltelijk) en plaatselijk bekend aan de Elperstraat (schuin tegenover Elperstraat 6 en 8) te Schoonloo (in combinatie met afbraak voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing op het perceel Oldend 4 te Anderen). Het plan is om de genoemde bestemming (van het perceel schuin tegenover Elperstraat 6 en 8 te Schoonloo) te wijzigen in een woonbestemming via toepassing van de zgn. Ruimte-voor-Ruimte regeling. Op die locatie wordt dan een compensatiewoning gerealiseerd. De af te breken bebouwing (inmiddels al afgebroken) komt vanaf het perceel Oldend 4 te Anderen. Vandaar dat dat perceel ook in het onderhavig bestemmingsplan is meegenomen (zodat geen gebruik meer gemaakt kan worden van overgangsbepalingen op dat perceel).

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Uitvoering

- De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin publicatieplicht is voorgeschreven;
- Op basis van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro dient uw gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Awb genoemde termijnen te beslissen omtrent de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Dit is echter een termijn van orde en geen fatale termijn;
- Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende zes weken dat deze stukken daarna ter inzage liggen, kan tegen dit besluit van uw gemeenteraad beroep worden ingesteld;
- Initiatiefnemer en indieners zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van uw raadsbesluit.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft op **29** juni 2023 het bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van een perceel, kadastraal bekend Rolde, sectie T, nr. 2672 (gedeeltelijk) en plaatselijk bekend aan de Elperstraat (schuin tegenover Elperstraat 6 en 8) te Schoonloo (in combinatie met afbraak voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing op het perceel Oldend 4 te Anderen). Het plan is om de genoemde bestemming (van het perceel schuin tegenover Elperstraat 6 en 8 te Schoonloo) te wijzigen in een woonbestemming via toepassing van de zgn.

Ruimte-voor-Ruimte regeling. Op die locatie wordt dan een compensatiewoning gerealiseerd. De af te breken bebouwing (inmiddels al afgebroken) komt vanaf het perceel Oldend 4 te Anderen. Vandaar dat dat perceel ook in het op te stellen bestemmingsplan wordt meegenomen (zodat geen gebruik meer gemaakt kan worden van overgangsbepalingen op dat perceel).

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo";
2. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
3. Overeengekomen compromis;
4. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo";
5. Juridisch onderbouwing AKD.

Onderstaande stukken liggen voor u op vertrouwelijke wijze ter inzage:

6. Zienswijzen (niet-openbare analoge versie)

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek	de heer A.W. Hiemstra
secretaris	burgemeester