

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d.	: 13 juni 2024 (opiniërend) 27 juni 2024 (besluitvormend)
Agendapunt	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan " <i>bestemmingsplan Annen Dorp - Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.</i> "
Portefeuillehouder	: wethouder I. Berghuis
Datum	: 28 mei 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "*Bestemmingsplan Annen Dorp - Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.*".

Voorgesteld besluit

1. de 'zienswijzenota' (**bijlage 16**) vast te stellen;
2. het bestemmingsplan '*Bestemmingsplan Annen Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.*' (omvattende de toelichting, regels en verbeelding (**bijlage 1 t/m 3**) en bijbehorende bijlage (**bijlage 4 t/m 16**), met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.ANNANNERSTR65-VB01, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit (**bijlage 18**) ongewijzigd vast te stellen;
3. voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om voorliggend bestemmingsplan "*Bestemmingsplan Annen Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.*" vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 8 woningen, waarvan de huidige woning aan de Annerstreek 65 een herbouw betreft. Deze karakteristieke keuterij verkeerd in dusdanige slechte staat dat herbouw aan de orde is (**bijlage 8**). Netto voegt het plan daarmee 7 woningen aan de woningvoorraad toe: 4 woningen (tweekappers), 4 vrijstaande woningen (waarvan 1 herbouw betreft van de reeds aanwezige woning aan de Annerstreek 65).

Procedure

Qua procedure wordt opgemerkt dat het om een bestemmingsplan gaat. Het bestemmingsplan is een planologisch instrument dat uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stamt, dat middels het overgangsrecht onder de Invoeringswet Omgevingswet alsnog kan worden vastgesteld. Hiervoor is het een vereiste dat het ontwerpbestemmingsplan voor invoering van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage heeft gelegen. In deze is dat het geval: het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan

Zoals aangegeven zal het voorliggend bestemmingsplan voorzien in de realisatie van 8 woningen, met opmerking dat 1 van deze woningen herbouw betreft. Hierdoor worden er netto 7 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Een situatietekening is op de volgende pagina weergegeven. In het voortraject speelden een aantal punten die extra aandacht hebben gevraagd. Dit betreffen:

- a. toelichting planindeling;
- b. participatie;
- c. eigendomssituatie weg;
- d. realisatie / aanleg fietspad.

Deze punten worden hieronder elk kort toegelicht.

Afbeelding: situatieschets van de beoogde situatie aan de Annerstreek.



a. toelichting planindeling:

Het initiële verzoek van initiatiefnemer zag toe op de realisatie van 16 woningen (deels gestapelde woningbouw). Gelet op de locatie, aan de rand van het dorp, is een dergelijke bebouwingsdichtheid niet gewenst. Er is daarom gekozen voor minder woningen, die meer passend zijn op deze locatie. Daarbij is ook gekozen om een deel van het open doorzicht, zoals dat vaker langs de Annerstreek aanwezig is, te behouden. Dit open doorzicht blijft ten hoogte van de achterliggende karakteristieke boerderij aan de Zuidlaarderweg 61. Eveneens zal deze groene zone dienen als waterberging.

b. participatie:

Conform de '*Verordening participatie en inspraak Gemeente Aa en Hunze*' heeft initiatiefnemer de verplichting om een vorm van participatie toe te passen. Hoe toepassen van participatie, de inhoud en de uitkomst dienen inzichtelijk te zijn / worden gemaakt. Van diegene die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot participatie is een verslag opgemaakt, waarop ook een reactie is gegeven (**bijlage 14**). Een aantal omwonenden hebben zich echter direct tot de gemeente gericht, met de opvatting '*dat de gemeente verantwoordelijk is voor de te voeren procedure*'. Het betroffen met name de omwonenden die ook een deel van de Annerstreek in eigendom hebben (zie eveneens punt c).

Met deze bewoners zijn een tweetal overleggen georganiseerd op het gemeentehuis. Daarover is over het voorgenomen plan gesproken, met name over de inrichting. Hoewel er een recht van overpad is gevestigd op de weg, en de weg in het kader van de Wegenverkeerswet als 'openbare weg' kan worden gezien, heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de woningen dusdanig te situeren dat er een ontsluiting kan worden gerealiseerd zonder de delen van de weg in particulier eigendom te hoeven benutten.

Voor de zorgen over het gebruik van de weg en de verwachte toenemende drukte als sluiproute naar het winkelcentrum, zijn nog extra verkeersmaatregelen voorgesteld en besloten (zie punt d).

c. eigendomssituatie weg:

Zoals op de afbeelding op de volgende pagina te zien is, hebben de woningen aan de Annerstreek 112, 114 en 116 het deel van de weg dat voor hun woning ligt in eigendom. Ook de eigenaar van de karakteristieke boerderij aan de Zuidlaarderweg 61 heeft een deel van de weg in eigendom (hoewel dit meer een zandpand betreft, zie ook punt d).

In de huidige opzet van het plan is de ontsluiting van de woningen, feitelijk daar waar de oprit van de woningen op de Annerstreek worden aangesloten, zo geprojecteerd dat het eigendom van de bewoners niet benodigd is.

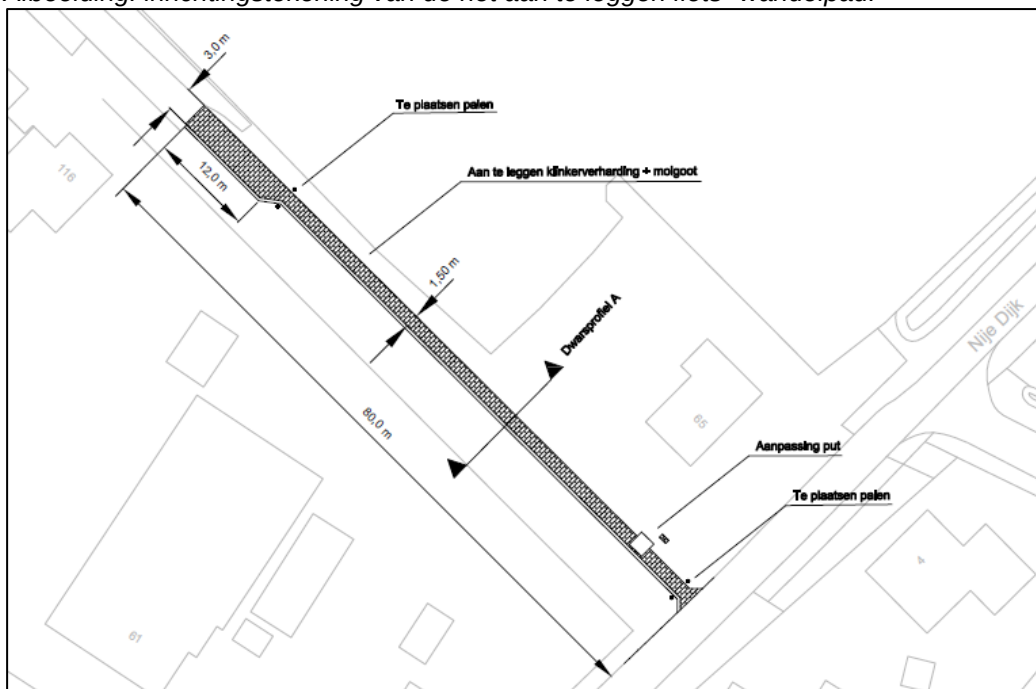
Afbeelding: eigendomssituatie van de weg aan de Annerstreek, met name huisnummers 112, 114 en 116.



d. realisatie / aanleg fietspad.

Eveneens kwam tijdens de participatie naar voren dat er een vrees was voor een toename van verkeer, met name van sluipverkeer richting het winkelcentrum. Vanaf de Annerstreek 116 'stopt' de verharde asfalt weg, en volgt een soort van zandpad / puinverharding tot aan de Nije Dijk. Om de verkeerstoename tegen te gaan en de straat op te waarderen, is voorgesteld om een verhard klinker fiets- wandelpad aan te leggen. Hiermee wordt de doorgang afgesloten voor autoverkeer en krijgt het gehele straatbeeld een opwaardering. De aanlegkosten worden verhaald op de initiatiefnemer, hiervoor is reeds een overeenkomst afgesloten.

Afbeelding: inrichtingstekening van de het aan te leggen fiets- wandelpad.



Zienswijzen

Gedurende het termijn van ter inzage legging zijn er een tweetal zienswijzen ontvangen. De inhoud van de zienswijzen zijn uiteenlopend en worden beantwoord in de reactienota zienswijzen. De inkomen zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan.

Daar waar wordt verwezen naar de Provinciale belangen, zoals landschap en uitzicht, is naar aanleiding van de ingekomen overlegreactie veelvuldig overleg gevoerd met de Provincie. Daarbij is bij het ontwerpbestemmingsplan dan ook geen zienswijze door de Provincie ingediend.

Beoogd effect

Het verder brengen van de planologische procedure die nodig is om het bestemmingsplan 'Annen Dorp – Annerstreek 65 e.o.' uiteindelijk vast te stellen.

Argumenten

1.1 De reactienota op zienswijzen beantwoord alle zienswijzen

Zoals aangegeven zijn er een tweetal zienswijzen ontvangen. Beide zijn uiteenlopend qua inhoud, echter worden deze volledig beantwoord in de reactienota zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan.

2.1 Met het bestemmingsplan wordt aan een goede ruimtelijke ordening voldaan

Het ontwerp bestemmingsplan "Bestemmingsplan Annen Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.", met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.ANNANNERSTR65-VB01 (**bijlage 1 t/m 3**) voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Korte tijdshorizont wordt naar de toelichting verwezen. In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 het plan en plangebied besproken. In hoofdstuk 3 aangegeven op welke wijze het plan aansluit bij nationaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden alle omgevingsaspecten toegelicht / beoordeeld. Hieruit vloeit voort dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan alle wettelijke procedures doorlopen. Daarmee is de volgende logische – en tevens laatste – stap de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.1 Financiële aspecten afgewikkeld door anterieure overeenkomst

Op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a, jo. artikel 6.13, lid 1, sub c, onder 2, Wro dient het risico op eventuele plankosten, evenals het risico uit planschade, anderszins verzekerd te zijn. Dit kan middels een anterieure overeenkomst, die reeds door initiatiefnemer is ondertekend.

Kanttekeningen

2.1 Type woningen in relatie tot het vastgestelde Addendum op de Woonvisie (2023)

Op 9 maart 2023 heeft uw Raad het 'Addendum op de Woonvisie' vastgesteld. Hierin staat – kort geschetst – een woningbouwopgave van 1040 woningen tot 2032, waarbij een aanzienlijk deel voor starters en senioren. Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit netto 7 woningen: 4 woningen (tweekappers), 4 vrijstaande woningen (waarvan 1 herbouw betreft van de reeds aanwezige woning aan de Annerstreek 65).

Het initiële verzoek van initiatiefnemer om op deze locatie woningbouw te realiseren dateert uit januari 2021, vlak na het vaststellen van de Woonvisie 2020+ in 2020. Het initiële verzoek betrof de realisatie van 16 appartementen in grote bouwvolumes. Op de betreffende locaties werd een dergelijk verzoek qua bebouwingsmassa en bebouwingsdichtheid stedenbouwkundig niet wenselijk geacht. Ook het hoge aantal m² aan verhard oppervlakte, met name ten behoeve van verkeer / parkeren, zou op de desbetreffende locatie ongewenst zijn en zeer waarschijnlijk leiden tot problemen (hemelwaterafvoer).

In overleg met de initiatiefnemer is gekomen tot het voorliggend plan, waarbij het aantal woningen aanzienlijk naar beneden is bijgesteld (van 16 naar 8 (netto 7)) en een open doorgang is gecreëerd. De open doorgang beslaat circa 1/3 van het plangebied en dient tevens als waterberging. Hiermee is voorliggend plan beter passend. De planvorming, en het vooroverleg met de Provincie, hebben de nodige tijd in beslag genomen. Hierdoor lag het ontwerpbestemmingsplan pas eind 2023 ter inzage.

De huidige planopzet betreft woningen waar eveneens behoefte aan is. In het Addendum worden de woningen in de prijsklasse van € 350.000 tot € 500.000 aangeduid als 'koop midden'. Initiatiefnemer

heeft aangegeven – onder voorbehoud van marktontwikkelingen – de woningen in deze categorie aan te willen bieden. De herbouw van de Annerstreek 65 is en blijft sociale huur.

Bij nieuwe initiatieven of initiatieven die nog in de planvormingsfase zitten, zet het College in op een kwalitatief woningbouwprogramma zoals in het Addendum is opgenomen. Het daarbij om een goede mix tussen ‘huur’ en ‘koop’, en woningen voor alle doelgroepen, met extra aandacht voor starters en senioren.

Financiën

Het initiatief betreft een bouwplan conform artikel 6.2.1. van het BRO. Voor een bouwplan is de gemeente verplicht planologisch kostenverhaal toe te passen. Evenals de afhandeling van planschade en nadeelcompensatie, de wederzijdse (inspannings-)verplichtingen, is e.e.a. vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het College heeft ingestemd om het bestemmingsplan “*Bestemmingsplan Annen Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.*” aan de Raad ter vaststelling aan te bieden. Het bestemmingsplan staat geagendeerd voor de raadsvergaderingen van 13 juni (opiniërend) en op 27 juni (besluitvormend - ter vaststelling). Het bestemmingsplan zelf voorziet in de realisatie van 8 woningen, waarvan één woning herbouw betreft (Annerstreek 65). Hiermee worden er netto 7 woningen toegevoegd aan de kern Annen.

Burgerparticipatie

Beschreven in de het raadsvoorstel, waarbij de gespreksverslagen, reacties, zienswijzen, etc. allen (geanonimiseerd) zijn opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

Uitvoering

Stapsgewijs:

- 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 de 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 betreft een termijn van orde (en dus 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, kunnen tegen deze besluiten van de gemeenteraad beroep worden ingesteld door belanghebbenden.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2024 het bestemmingsplan “*Bestemmingsplan Annen Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.*” vastgesteld. Het bestemmingsplan zelf voorziet in de realisatie van 8 woningen, waarvan één woning herbouw betreft (Annerstreek 65). Hiermee worden er netto 7 woningen toegevoegd aan de kern Annen.

Bijlagen

Zie volgende pagina voor overzicht van de bijlagen.

Bijlage 1 - Verbeelding
Bijlage 2 - Toelichting
Bijlage 3 - Regels
Bijlage 4 - Bijlage 1 bij toelichting - Bodemonderzoek
Bijlage 5 - Bijlage 2 bij toelichting - Archeologisch onderzoek
Bijlage 6 - Bijlage 3 bij toelichting - Akoestisch onderzoek
Bijlage 7 - Bijlage 4 bij toelichting - Watertoets
Bijlage 8 - Bijlage 5 bij toelichting - Verslag locatiebezoek Annerstreek 65
Bijlage 9 - Bijlage 6 bij toelichting - Natuurtoets
Bijlage 10 - Bijlage 7 bij toelichting - AERIUS-rapportage
Bijlage 11 - Bijlage 8 bij toelichting - AERIUS rapportage Bijlage aanleg
Bijlage 12 - Bijlage 9 bij toelichting - AERIUS rapportage Bijlage gebruik
Bijlage 13 - Bijlage 10 bij toelichting - AERIUS rapportage Bijlage aanleg en gebruik
Bijlage 14 - Bijlage 11 bij toelichting - Participatie
Bijlage 15 - Bijlage 12 bij toelichting - Overlegreacties
Bijlage 16 - Bijlage 13 bij toelichting - Nota zienswijzen
Bijlage 17 - Kennisgeving vaststelling BP
Bijlage 18 - Ontwerp raadsbesluit

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

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