

Raadsvergadering d.d. : 24 juni 2021

Agendapunt :

Onderwerp : Bestemmingsplan Woningbouw Oude Groningerweg Gieten

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 14 mei 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan Woningbouw Oude Groningerweg Gieten

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Woningbouw Oude Groningerweg Gieten met identificatienummer NL.IMRO.1680.GIEOUDEGRONWEG17 ongewijzigd vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Oude Groningerweg 17 in Gieten is voornemens om op het perceel 10 vrijstaande woningen te realiseren die bestaan uit één bouwlaag met kap. Het ten zuiden van de begraafplaats gelegen perceel, met een oppervlakte van ruim 1,6 hectare, omvat het terrein van een voormalig particulier hertenkampje. Eind 2012 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan voor dit terrein vastgesteld om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Deze woning is echter nooit gerealiseerd. Het terrein, dat door een hek omgeven is, ligt al vele jaren braak.

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw woongebied met een ruime en groene opzet. Het behoud van het bestaande groene karakter van het gebied (met beschermwaardige bomen) vormt een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast voorziet het plan ook in de aanleg van nieuw groen (zie de bijlage 'Inpassing landschappelijke beplanting'). Zo ontstaat een woongebied met een parkachtige setting.

De woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gieten – Oude Groningerweg 17'. Om de nieuwbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

Omdat de nieuwe woningen worden gebouwd binnen de geluidzone van de N33 is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de 4 noordelijkst gelegen woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar minder dan de maximale grenswaarde van 53 dB. Voor deze 4 woningen zullen daarom hogere waarden moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van het college.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder hebben met ingang van 18 februari 2021 gedurende 6 weken gecoördineerd ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het college heeft vervolgens een besluit genomen over de hogere grenswaarde (dit besluit is bijgevoegd). De raad dient na afloop van de termijn van terinzagelegging te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan Woningbouw Oude Groningerweg Gieten ten behoeve van de realisatie van 10 vrijstaande woningen op het perceel Oude Groningerweg 17 in Gieten.

Argumenten

1.1 Het bijgaande bestemmingsplan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Kort- en volledigheidshalve wordt verwezen naar de uitgebreide toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is beschreven waarom e.e.a. passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Verder zijn de omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

Hierbij wordt opgemerkt dat het onderhavige plan volledig is ontwikkeld binnen de kaders van de Woonvisie 2016+. De toelichting van bestemmingsplan bevat dan ook een toelichting op de Woonvisie 2016+, waarbij is geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling past binnen de beleidsdoelen van deze visie. Op 29 april 2021, dus na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, heeft de raad de Woonvisie 2020+ vastgesteld. De nieuwe woonvisie voorziet voor een aantal kernen in behoefte aan woningen en Gieten is één van die kernen. Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan ook past binnen de nieuwe woonvisie.

1.2 Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Ook ambtshalve is er geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, omdat de gemeente Aa en Hunze en Regeling Ontwikkeling B.V. een anterieure overeenkomst hebben afgesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkelingen in het plangebied, waaronder het bouw- en woonrijp maken van het plan, de overdracht van het toekomstig openbaar gebied en planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom in dit geval niet nodig.

Kanttekeningen

-

Financiën

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 10 woningen mogelijk op het perceel Oude Groningerweg 17 in Gieten. De gemeente heeft met de ontwikkelaar van het plan, Regeling Ontwikkeling B.V., een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin alle afspraken over de grondexploitatie van de te ontwikkelen locatie zijn vastgelegd. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van deze ontwikkelaar. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de ontwikkeling verbonden.

Communicatie

De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvrager van de herziening van het bestemmingsplan wordt op de hoogte gehouden van de voortgang in de procedure.

Burgerparticipatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Uitvoering

Na vaststelling door de raad zullen het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde opnieuw gedurende zes weken ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende deze zes weken kan tegen het raadsbesluit en het besluit hogere grenswaarde door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad heeft besloten om het bestemmingsplan Woningbouw Oude Groningerweg Gieten ongewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de bouw van 10 vrijstaande koopwoningen op het perceel Oude Groningerweg 17 in Gieten. Dit ten zuiden van de begraafplaats gelegen perceel, met een oppervlakte van ruim 1,6 hectare, omvat het terrein van een voormalig particulier hertenkampje. Het bestaande groene karakter van het gebied blijft behouden.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Groningerweg Gieten (verbeelding, toelichting en regels)
2. Bijlagen bij de toelichting
3. Inpassing landschappelijke beplanting (bijlage bij de regels)
4. Besluit hogere grenswaarde

Onderstaande stukken liggen voor u op vertrouwelijke wijze ter inzage:

5. Anterieure overeenkomst bestemmingsplan Woningbouw Oude Groningerweg Gieten (inclusief bijlagen)

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester