

Onderwerp**Bestemmingsplan 'Nieuw wonen erve Boer'****Informatie**

Datum	16 januari 2017
Behandelaar	Erik Eefting
Zaaknummer	788713
Portefeuillehouder	D. Bouwman
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad

Overleg gepleegd met:

- ☐ Financieel adviseur AZ:
- ☐ Personeelsconsulent AZ:
- ☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
- ☐ Communicatieadviseur:
- ☐ Afdeling:
- ☐ Naam medewerker:
- ☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

In het dorp Garminge, ligt het projectgebied Garmingestukken - Schapendijk, welke in eigendom is van familie J. Boer. Eigenaar wenst op het perceel van de voormalige boerderij aan de Garmingerstukken 1, acht wooneenheden te ontwikkelen waaronder 4 sociale huur-/koopwoningen.

De huidige planologische regeling voor het perceel Garmingerstukken1 is opgenomen in het bestemmingsplan "De Broekstreek". Het perceel is aangeduid als "WRO-zone – wijzigingsgebied 3 & 5". Middels de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan uw college ter plaatse van de aanduiding WRO-wijzigingsgebied 3, de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen en ter plaatse van de aanduiding WRO-wijzigingsgebied 5, de bestemming wijzigen in de bestemming Groen-Dorpsgroen, met dien verstande dat men kan voldoen aan het gestelde in artikel 19 onder c van het desbetreffende bestemmingsplan "De Broekstreek".

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden dan voor dit perceel de regels van artikel 12 van het desbetreffende bestemmingsplan. Echter leiden deze bestemmingsplanregels niet tot de gewenste uitwerking van het nieuwe erven principe, zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan "De Broekstreek". In overleg met de initiatiefnemer is gekozen om voor deze ontwikkeling een reguliere bestemmingsplan procedure op te starten, waardoor specifieke bestemmingsplanregels worden vastgesteld die in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe erven concept.

Voorstel**Toelichting voorstel**

Het plan met betrekking tot het projectgebied Garmingerstukken – Schapendijk te Garminge, zoals dat nu voorligt, is niet in overeenstemming met de regels van het huidige bestemmingsplan "De Broekstreek". Binnen het bestemmingsplan is voor het projectgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in 'Wonen' en 'Groen-Dorpsgroen'. De regels ten aanzien van onder andere; goothoogten, samenstelling hoofd-/bijgebouw binnen de

bestemming 'Wonen' sluiten niet goed aan bij de criteria voor het nieuwe erven concept in Garminge, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'De Broekstreek'. Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid doet dan ook geen recht aan de beoogde ruimtelijke invulling. Met de initiatiefnemer is na overleg gekozen voor het opstarten van een bestemmingsplan procedure.

Om de regels aan te laten sluiten bij de beoogde ruimtelijke invulling, wordt het college voorgesteld om het bestemmingsplan samen met het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

Economische uitvoerbaarheid

Onderdeel van het opstellen van dit bestemmingsplan is de economische uitvoerbaarheid, waar ook het verplichte kostenverhaal een onderdeel van is. De wet ruimtelijke ordening (hierna: wro) schrijft voor dat bij het wijzigen van een bestemmingsplan, waarbij één of meer woningen worden toegevoegd, de gemeente verplicht is een exploitatieplan op te stellen om het gemeentelijk kostenverhaal te regelen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld, als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, bijvoorbeeld door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Met de familie Boer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Alternatieven

Binnen het bestemmingsplan 'De Broekstreek' is ten behoeve van een mogelijke ontsluiting aan de noordoostzijde van het projectgebied een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' opgenomen. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in het voorliggende bestemmingsplan geen gebruik gemaakt. Binnen de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' is er een praktisch probleem door de aanwezigheid van een pompemaal ter plaatse van de eventuele aansluiting met de bestaande weg (Schapendijk). Stedenbouwkundige argumenten hebben echter de doorslag gegeven, om ten aanzien van de ontsluiting van het projectgebied, om aan te sluiten bij de bestaande entree van het voormalig agrarisch bedrijf.

Randvoorwaarden

Aan het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan zijn verder geen randvoorwaarden verbonden anders dan de goede ruimtelijke ordening.

Risico's

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarvan het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Financiële gevolgen

Het project is voor de gemeente kostenneutraal. De initiatiefnemer draagt alle kosten. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

De familie Boer levert met dit bestemmingsplan een mooie bijdrage aan het 'blijven wonen in de Broekstreek'. Door te investeren in het verduurzamen van de starterswoningen, draagt de familie

Boer indirect bij aan het verduurzamen van de Broekstreek. En met het landschappelijk inpassen van het plan (wat tevens een voorwaarde is voor medewerking aan het bestemmingsplan) wordt voldaan aan de wens van de provincie. Hiermee wordt een betere overgang van de bebouwing richting de es bereikt.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

Over het bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de provincie en zij spreken hun waardering uit over de zorgvuldige wijze waarop vorm en inhoud wordt gegeven aan het plan en bij uitvoering kan bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp.

Het is op grond van de Inspraakverordening 2006 niet nodig een aanvullende mogelijkheid tot inspraak te bieden, omdat het voornemen passend is binnen het gemeentelijke beleid. Inspraak is mogelijk in de vorm van het indienen van een zienswijze op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, Staatscourant en op de website ruimtelijke plannen.nl. Het zal worden gemaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemers. Het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Stukken ter inzage:

- Bestemmingsplan met bijlagen;
- Beeldkwaliteitsplan;
- Raadsbesluit.

Bijlagen

- Raadsbesluit;
- Bestemmingsplan 'Nieuw wonen erve Boer' te Garminge;
- Beeldkwaliteitsplan 'Uitwerkingsplan, 'Nieuw wonen erve Boer' te Garminge.