

Burgemeester & wethouders

Datum 12 oktober 2023

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan BG Zuid, deelplan Albartsweg 4, Hollandscheveld.

Wij willen

Het mogelijk maken dat in het plangebied van de Albartsweg 4 één compensatiewoning kan worden gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning een woonbestemming krijgt.

Wij besluiten

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'BG Zuid, deelplan Albartsweg 4, Hollandscheveld', bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2023BP 9000013-ON01.
2. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de bouw van de compensatiewoning op het adres Albartsweg 4.
3. Het ontwerp bestemmingsplan 'BG Zuid, deelplan Albartsweg 4, Hollandscheveld' op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen.
4. In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst.

Want

- 1a. *De bestemmingsplanprocedure moet worden opgestart.*
Om mee te kunnen werken aan het plan moet een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan is daartoe de eerste fase;
- 1b. *Het initiatief voldoet aan het provinciale kader voor Ruimte voor Ruimte*
De sloop en vervangende nieuwbouw voldoet aan de ruimte-voor-ruimte-regeling uit de Omgevingsverordening. Daarnaast wordt bij de inpassing van de nieuwbouw rekening gehouden met de provinciale kernkwaliteiten.
- 1c. *Het vooroverleg moet eerst worden gevoerd.*
In het kader van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening is het concept bestemmingsplan toegezonden aan verschillende overlegpartners ten behoeve van het zogenaamde vooroverleg.
De vooroverlegpartners Rendo en waterschap Drents Overijsselse Delta hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de planvorming. Met het waterschap heeft afstemming plaats gevonden en er is geconcludeerd dat er geen nadelige invloed zal zijn op de waterhuishouding.
De provincie Drenthe heeft advies gegeven over grondwaterbescherming, het landschap en archeologie. Wat betreft grondwaterbescherming is een aanvullende passage aan de toelichting toegevoegd. Archeologie behoeft geen verdere aanvulling omdat bij de woonfunctie die mogelijk wordt gemaakt de bodemingrepen ruim onder de 1.000 m² blijven. De watergang waar de provincie op doelt ligt deels in het plangebied en staat ook in het inrichtingsplan. De watergang wordt gerespecteerd en juridisch verankerd door een voorwaardelijke verplichting in de regels. Het inrichtingsplan voldoet aan een goede landschappelijke inpassing;
- 1d. *Participatie buurt.*
Voorafgaande aan de terinzagelegging van voorliggende ontwerp bestemmingsplan is door de initiatiefnemer de buurt op hoogte gebracht van de plannen. Er bestaan, mede gezien de gunstige ligging met betrekking tot buurpercelen, geen bezwaren uit de buurt.

2. *De ruimtelijke ontwikkeling valt onder het Besluit m.e.r.*
De kenmerken en plaats van de activiteiten komen in de toelichting aan bod. Samengevat gaat het om de sanering van een agrarisch bedrijf, waarna één woning wordt 'teruggebouwd'. In paragraaf 5.7 van de toelichting zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. Hieruit volgt dat er voor de relevante omgevingsaspecten - m.n. archeologie, bodem, ecologie, geluid, luchtkwaliteit en water - geen negatieve effecten te verwachten zijn. Sterker: de sanering en vervangende nieuwbouw gaat in verschillende opzichten positieve milieueffecten sorteren, zowel voor mens (geur/geluid) als natuur (stikstof). Gelet op deze positieve milieueffecten is er voor gekozen geen aanmeldnotitie op te stellen;
3. *De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart door het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.*
Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.8 Wro bepalingen omtrent de procedure van een bestemmingsplan. Gedurende deze inzage termijn kan een ieder het ontwerp bestemmingsplan inzien en eventueel een zienswijze indienen;
4. *De financiële haalbaarheid wordt geborgd.*
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bij vaststelling van het bestemmingsplan voor een aangewezen bouwplan de kosten verzekerd dienen te zijn. In overeenstemming met de initiatiefnemer kan dat door middel van een exploitatieovereenkomst, ook wel anterieure overeenkomst genoemd. Doordat de gemeente kosten maakt voor de ambtelijke inzet en het bestemmingsplan, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening.
Deze ontwikkeling vindt op eigen terrein plaats en het bestemmingsplan wordt door de ontwikkelende partij aan de gemeente aangeleverd. De door de gemeente te maken kosten omvatten de kosten van de te voeren planologische procedure en de begeleiding van het plan. Het bedrag van €8.000,- dat aan kosten wordt verhaald volstaat hierbij.
In de overeenkomst wordt tevens geregeld dat eventuele planschade ten gevolge van deze ontwikkeling wordt verhaald op de initiatiefnemer.
Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook over het bouwplan, verplichtingen van gemeente en initiatiefnemer. Voorgesteld wordt om bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan, zodat overgegaan kan worden tot ondertekening van deze overeenkomst.

Maar

Er zijn geen zwaarwegende redenen om anders te besluiten dan de positieve grondhouding van de intaketafel.

Achtergrond

Dit Initiatiefnemer is voornemens de percelen aan de Albartsweg 4 te Hollandscheveld te herbestemmen. Op dit moment bevindt zich op deze locatie een tijdelijke mantelzorgwoning en een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. De houders van dit agrarisch bedrijf zijn voornemens te stoppen en de bedrijfsvoering te beëindigen. De agrarische opstallen en de mantelzorgwoning zullen worden gesloopt. In plaats hiervan zal een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd in lijn met de bestaande bedrijfswoning. Met dit planvoornemen komt het initiatief in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Drenthe.

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer wordt de bijgevoegde anterieure overeenkomst gesloten. De opbrengst bedraagt €8.000,-. Met het afsluiten van de overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond en vindt er een kostenverhaal plaats. In de overeenkomst wordt tevens geregeld dat eventuele planschade ten gevolge van deze ontwikkeling wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Alternatieven

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Het alternatief zou zijn om niet mee te werken aan de herziening. Hiervoor zijn echter geen redenen.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Torentje en het gemeenteblad.

Bijlagen

- Ontwerp bestemmingsplan BG Zuid, deelplan Albartsweg 4, Hollandscheveld
- Anterieure overeenkomst