

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 'Tolbert Hoofdstraat 68'

Zaaknummer : 196942838

Verantwoordelijk

portefeuillehouder: G. Dijkstra-Jacobi

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Ingediende zienswijzen
3. Notitie "zienswijzen bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68"
4. Principeverzoek initiatiefnemer aan gemeente Leek
5. Besluitvorming voormalige gemeente Leek

✿ Voorgesteld besluit

Gevraagd wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Tolbert Hoofdstraat 68' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen en te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12 Wro.

✿ Inhoudelijke toelichting

Aanleiding

De eigenaar van de paardenhouderij op het perceel Hoofdstraat 68 heeft het voornemen om een bestaande buitenrijbak te overdekken door middel van de bouw van een nieuwe rijhal. De voorgenomen bouw van de rijhal is in strijd met het geldende bestemmingsplan Tolbert. De nieuwe rijhal is gesitueerd buiten het bouw- en bestemmingsvlak. Realisering van de beoogde rijhal is enkel mogelijk door middel van een bestemmingsplanherziening, waarbij het bouwvlak wordt vergroot. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 juni 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is opgesteld namens meerdere bewoners aan de Dokter Mansholtweg en één afzonderlijke zienswijze is door een bewoner aan de Dokter Mansholtweg ingediend. De zienswijzen geven aanleiding de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Geschiedenis

Al in 2016 heeft het college van b&w van de voormalige gemeente Leek in principe ingestemd met het verzoek voor het bouwen van een rijhal/ruwvoeropslag op het perceel Hoofdstraat 68 te Tolbert. Dit besluit en de uitgaande brief zijn als bijlage opgenomen. Aan de instemming waren de volgende voorwaarden verbonden:

- De gewenste ontwikkeling wordt vastgelegd en de kosten voor onderzoeken en het bestemmingsplan voor rekening van initiatiefnemer zijn;
- Buitenopslag van ruwvoer na gereedkoming van het plan is uitgesloten;
- Het perceel landschappelijk goed wordt ingepast en de uitvoering wordt geborgd;
- Met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Dit bestemmingsplan betreft de planologische uitwerking van het voornemen, waarbij voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden.

Het plan

Het initiatief betreft de bouw van een rijhal met in pandige ruwvoeropslag. De rijhal zal

worden gebruikt voor het beleren en berijden van de eigen paarden, zoals ook in de huidige situatie in de open paardrijbak plaatsvindt. Er zal geen sprake van een manege zijn en het aantal paardenboxen wordt evenmin uitgebreid. Het bouwwerk heeft in totaal een oppervlakte van ca. 1390 m² (rijhal met opslag ruwvoer). De nokhoogte van de rijhal zal ca. 9 meter bedragen, de goothoogte 4,5 meter. De nieuwe hal met opslag zal ten zuiden van de bestaande bebouwing, ter plaatse van de meest westelijk gelegen paardenbak worden gesitueerd.

In het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Dit plan is besproken met de provincie en akkoord bevonden. De uitvoering van de landschappelijke inpassing is geborgd in de regels. Het opslaan van ruwvoer is op grond van de gebruiksregels alleen mogelijk in de nieuw te bouwen hal en daarmee ook geborgd.



Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Tolbert' maakt het realiseren van de rijhal met opslag van ruwvoer niet mogelijk. Om de toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken is onderhavig (postzegel)bestemmingsplan "Tolbert, Hoofdstraat 68" opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het juridische planologische kader voor het realiseren van de rijhal met ruwvoeropslag.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar de provincie en het waterschap. Het waterschap is akkoord. De provincie had in eerste instantie een aantal opmerkingen over de landschappelijke inpassing. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het plan iets aangepast. Dit aangepaste plan is opnieuw voorgelegd aan de provincie en ook de provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan wat nu voorligt.

Communicatie met de buurt

De initiatiefnemer heeft het plan gepresenteerd aan de buurt (en dan voornamelijk de bewoners van de Dokter Mansholtweg). Een aantal buurbewoners hebben al aangegeven bezwaren te hebben tegen de nieuwbouw. Dat heeft voornamelijk te maken met het uitzicht op en de hoogte van de nieuwbouw. In het plan is al geprobeerd hier zoveel mogelijk rekening mee te houden, door een goede landschappelijke inpassing en door de nieuwe hal zoveel mogelijk

westelijk op het perceel te situeren. Tevens is de nokhoogte beperkt tot 9 meter (daar waar 12 meter in onze andere bestemmingsplannen gebruikelijk is bij dergelijke agrarische bedrijfsgebouwen).

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn door diverse mensen aan de Dokter Mansholtweg twee verschillende zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich voornamelijk op de toegestane uitbreiding en de verwachte aantasting van het woongenot. In de notitie "zienswijzen bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68" wordt uitgebreid ingegaan op de zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt voorgesteld om de begrenzing van het plan aan te passen. Zie hiervoor de notitie "zienswijzen bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68".

Financiële onderbouwing

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is geprojecteerd. In dit geval is geen exploitatieplan nodig. De betreffende gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer waardoor de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de gebruikelijke kosten voor de gemeente met betrekking tot het voeren van de planprocedure (leges) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor eventuele claims voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

✿ Vervolgtraject

Het bestemmingsplan is procedureel nu zover gevorderd dat het ter vaststelling aan uw raad kan worden voorgelegd. Wij stellen u voor:

- het ontwerpbestemmingsplan "Tolbert Hoofdstraat 68" met inachtneming van notitie "zienswijzen bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68" en de voorgestelde aanpassing, gewijzigd vast te stellen.
- Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPTB19UITB1-VA01 te geven;
- De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.BPTB19UITB1-VA01.dwg vast te stellen;
- Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, analoog bij de balie van het gemeentehuis en digitaal op de site www.ruimtelijkplannen.nl. Beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te stellen of tegen een wijziging die de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

gelezen het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Tolbert Hoofdstraat 68' van 6 oktober 2020;

overwegende dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan 'Tolbert Hoofdstraat 68' met ingang van 22 juni 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, met de mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

dat in de notitie "Zienswijzen bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68" uitvoerig en inhoudelijk wordt ingegaan op de ingebrachte zienswijzen;

dat de zienswijzen aanleiding geeft de begrenzing van het ontwerp bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68 aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

gelet op de bepalingen Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de begrenzing van het bestemmingsplan conform de afbeelding in de notitie "Zienswijzen bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68" aan te passen;
2. het ontwerpbestemmingsplan Tolbert 'Hoofdstraat 68' (NL.IMRO.1969.BPTB19UITB1-ONo1) gewijzigd vast te stellen.
3. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPTB19UITB1-VAo1 te geven.
4. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.1969.BPTB19UITB1-VAo1.dwg vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 3 november 2020

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier