

Onderwerp : vaststellen bestemmingsplan 'Borghlindt'
Zaaknummer : 196990001
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: de heer H. Haze
Bijlagen : bestemmingsplan

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Het bestemmingsplan 'Borghlindt' ongewijzigd vast te stellen, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG22HERS1-VA01;
2. Vast te stellen dat voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is :
o_NL.IMRO.1969.BPBG22HERS1-VA01.dxf;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anders is verzekerd.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Achter buurtschap Nieuwklap en 'De Lindt' nabij de Friesestraatweg te Aduard ligt een voormalig boerenerf. De boerderij die op dit perceel stond is in 2009/2010 gedeeltelijke door brand verwoest en vervolgens verder afgebroken. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn', vastgesteld en onherroepelijk geworden in 2012, heeft naar aanleiding van een ingediend bouwplan aan het perceel een woonbestemming toegekend, met de mogelijkheid voor het bouwen van 9 wooneenheden (aaneen te bouwen). Hoewel in het bestemmingsplan, op basis van dit bouwplan, de bouwmogelijkheid is opgenomen is aan dit bouwplan geen vervolg gegeven.

In 2019 is namens de eigenaar van de grond met de gemeente contact opgenomen over het geven van een invulling van het voormalige agrarische perceel. Om richting te kunnen geven is Libau ingeschakeld met het verzoek voor deze locatie een stedenbouwkundige schets te maken. Deze schets, gedateerd 11 november 2019, is de basis geweest voor de verdere uitwerking van het plan. Belangrijke elementen als inrichting terrein als boerenerf met een mantel van bomen en struiken (nader uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan), een open buitenrand, voorhuis van baksteen met de overige bebouwing in een schuurreferentie (geen duidelijk telbare woningen) hebben een plaats gekregen in het uiteindelijke ontwerp. Nadat over dit ontwerp consensus is bereikt tussen initiatiefnemer en de gemeente is één en ander nader uitgewerkt in een conceptbestemmingsplan. Uit dit plan en de conclusies uit de verplicht uitgevoerde onderzoeken (zoals bijvoorbeeld bodem, flora en fauna, aeriusberekening uitstoot stikstof) is gebleken dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het conceptplan is vervolgens voorgelegd aan de verplichte overlegpartners (provincie, waterschap) en aan de Omgevingsdienst. De opmerkingen die door deze instanties zijn gemaakt zijn in het plan verwerkt.

✿ **Het bestemmingsplan**

De ontwikkellocatie is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Zuidhorn Buitengebied' en 'Zuidhorn Buitengebied (herziening)'. Binnen deze plannen zijn aan het te bebouwen perceel de bestemmingen 'Wonen' met de nadere aanduiding 'maatvoering - maximaal aaneen te bouwen woningen: 9' en de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend. Daarbij wordt de grens van de bestemming 'Wonen' aan de noordzijde iets overschreden waardoor het plangebied ook gedeeltelijk binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch' ligt. Reden waarom het bouwplan niet past binnen de vigerende bestemmingsplannen en er

voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Uit de uitgevoerde onderzoeken (waaronder een archeologisch onderzoek) is gebleken dat het bouwplan niet zorgt voor aantasting van omgevingsaspecten.

✿ **Exploitatie**

De kosten die voortvloeien uit deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er vindt geen grondoverdracht plaats. Er zal worden gewerkt met een Vereniging van Eigenaren (VVE). Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden afgesloten omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

✿ **Communicatie**

Naast het verplichte vooroverleg over het plan met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio (opmerkingen van deze overlegpartners zijn in het plan verwerkt) heeft er tevens overleg plaatsgevonden met de direct aanwonenden. Het plan is hierbij persoonlijk overhandigd en er is een toelichting gegeven. Het plan is positief ontvangen. Er waren alleen vragen over de bouwfase. Hier zal aandacht voor zijn.

Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Borghlindt' vanaf 17 maart 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het plan is geen gebruik gemaakt.

✿ **Bekendmaking**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt door deze op de gebruikelijke wijze te publiceren (Gemeentebled en digitaal via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl) en ter inzage te leggen. Gedurende de termijn van ter inzage legging van zes weken kan door een ieder beroep tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

✿ **Programma**

Taakveld 8 Ruimtelijke Ordening. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen financiële consequenties verbonden. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten, waardoor eventueel uit het plan voortvloeiende planschade wordt verhaald op initiatiefnemer.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

E. Paré, loco-secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Borghlindt' van 5 juli 2023,

Besluit:

4. Het bestemmingsplan 'Borghlindt' ongewijzigd vast te stellen, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG22HERS1-VA01;
5. Vast te stellen dat voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is :
o_NL.IMRO.1969.BPBG22HERS1-VA01.dxf;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anders is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 12 juli 2023.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier