



Openbaar

Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 10 maart 2023

Opsteller: Berend de Boer

Zaak: 893501

Contactgegevens:

Portefeuillehouder: Erik Drenth

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Verlengde Veenlaan te Slochteren

1. Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Verlengde Veenlaan te Slochteren, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1952.bpsloverlveen-va01, gewijzigd vast te stellen;
3. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan voor de Verlengde Veenlaan te Slochteren vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

2. Inleiding

Aan de Verlengde Veenlaan te Slochteren zijn 45 woonkavels gelegen. De nieuwe realiteit van aardbevingsbestendig bouwen en de veranderende marktvraag pasten niet goed bij het beeldkwaliteitsplan. Hierdoor viel de interesse in de kavels tegen en zijn weinig kavels verkocht. Ook de toen heersende woningbouwcrisis heeft een rol gespeeld in de tegenvallende kavelverkoop. De voormalige gemeente Slochteren heeft eind 2016 een externe stedenbouwkundige gevraagd om als onafhankelijk procesbegeleider te verkennen of en op welke wijze de omwonenden aan een andere ontwikkelstrategie zouden willen werken. Van de ongeveer 18 bezwaarmakers tegen het bestemmingsplan bleek een vijftal omwonenden bereid over een alternatief voorstel na te denken. Het toenmalige college heeft de procesbegeleider gevraagd om zonder tussenkomst of sturing van college, raad of ambtenaren met de groep omwonenden een voorstel op te stellen. Die is daarmee aan de slag gegaan. In de periode juni - oktober 2017 is door de bewonersgroep, onder begeleiding van de procesbegeleider, een alternatief voorstel geformuleerd. Dit voorstel is opgetekend door een architectenbureau en is in november 2017 gepresenteerd aan de gemeenteraad van de voormalige gemeente Slochteren. In 2018 is het voorstel geanalyseerd en zijn aansluitend gesprekken door de gemeente met de bewonersgroep gevoerd om tot een gezamenlijk gedragen voorstel te komen. Op basis van bovenstaand doorlopen

proces is door een architectenbureau een gezamenlijk gedragen voorstel opgesteld met nieuwe beeldkwaliteitsregels. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling van 23 woningen met bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

3. Publiekssamenvatting

Aan de Verlengde Veenlaan in Slochteren kunnen 45 woningen gebouwd worden. In 2016 is door een onafhankelijke procesbegeleider en enkele omwonenden gekeken naar een andere indeling van de Verlengde Veenlaan. Dit was een gevolg van de woningbouwcrisis van toen en omdat het oude beeldkwaliteitsplan niet aansloot bij aardbevingsbestendig bouwen en de veranderde marktvraag. Dat heeft geleid tot een voorstel met nieuwe beeldkwaliteitsregels. Dat voorstel wordt nu verwerkt in een nieuw bestemmingsplan waarbij er nog 23 woningen kunnen worden gebouwd. Daarnaast is er een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld.

4. Bevoegdheid van de Raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

5. Beoogd effect

Overeenkomstig het door de gemeente en omwonenden gedragen voorstel en als gevolg van de woningbouwcrisis het aantal te bouwen woningen aan de Verlengde Veenlaan terug te brengen van 45 naar 23. Daarnaast mogelijk maken dat woningen aardbevingsbestendig kunnen worden gebouwd en aansluiten bij de veranderde marktvraag naar woningen.

6. Historische context

U bent per raadsbrief van 18 januari 2023 geïnformeerd over het voornemen om dit bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

7. Argumenten

In aanvulling op de inleiding zijn dat de volgende onderwerpen.

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen het bestemmingsplan bekijken, vragen stellen en/of een zienswijze indienen. In deze periode zijn vier inhoudelijke reacties ontvangen. In bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is ingegaan op de inhoud van de zienswijzen en is iedere zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassing van (bijlagen bij) het bestemmingsplan:

- a. Op verzoek van het waterschap is de watertoets opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Ook is een aangepaste berekening als onderbouwing van de benodigde waterbergingsopgave opgenomen.
- a. Naar aanleiding van een zienswijze van de Molenstichting Midden- en Oost-Groningen (eigenaar van de molen) is de maximaal toegestane bouwhoogte voor de 10 bouwkavels aan de westkant van het plangebied vastgesteld op 8 meter. Dit is als gevolg van de molenbiotoop, die in dit bestemmingsplan nieuw is opgenomen ten opzichte van het nu nog

geldende bestemmingsplan Verlengde Veenlaan. Deze molenbiotoop dient ter bescherming van de (windvang van de) Groote Poldermolen aan de Groenedijk in Slochteren. In het nu nog geldende bestemmingsplan is de maximaal toegestane bouwhoogte 10 meter. Dat wordt 8 meter. Met afwijking kan eventueel hoger worden gebouwd dan 8 meter, tot maximaal 10 meter. Daarvoor is per bouwplan een positief advies van een onafhankelijk molendeskundige nodig. Het is de vraag in hoeverre dat waarschijnlijk is, gelet op de molenbiotoop.

7.2 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Een exploitatieplan bevat regels over het in rekening brengen van kosten bij projectontwikkelaars en particuliere eigenaren (zoals de kosten van bouw- en woonrijp maken). Voor de gronden waar dit bestemmingsplan op ziet, heeft de gemeenteraad op 5 juli 2018 een grondexploitatie vastgesteld.

8. Kanttekeningen en risico's

- Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.
- Vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan zijn enkele gronden aan de Verlengde Veenlaan verkocht, zonder het uitblijven van raadsbesluit als ontbindende voorwaarde op te nemen. Met de koper is afgesproken dat deze gronden een agrarische bestemming krijgen. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst en schept verplichtingen.

9. Financiële paragraaf

Het gaat om een bestemmingsplan op initiatief van de gemeente. De kosten van het bestemmingsplan en de eventuele kosten die voortvloeien uit de vaststelling daarvan (eventuele planschadeclaims) komen ten laste van de gemeente. Voor andere financiële aspecten geldt de grondexploitatie voor deze gronden. Voor de verliesneming is een voorziening getroffen die al in meerdere Meerjarenprogramma's Grondexploitaties is opgenomen en vastgesteld. Dit verlies is daarmee al genomen en wordt jaarlijks in de grondexploitatie voor de Verlengde Veenlaan opgenomen. Daarbij is ook een verliesvoorziening getroffen voor het gereduceerde aantal kavels. De totale verliesvoorziening voor dit plan bedraagt € 2.442.714.

10. Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt de vaststelling in het Gemeenteblad, in De Regiokrant, op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Daarnaast kan het bestemmingsplan op papier worden ingezien aan de balie in het Huis van Cultuur en Bestuur en digitaal via de hierboven genoemde landelijke website.

De overlegpartners en indieners van zienswijzen zullen ook afzonderlijk over de beantwoording van hun zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan geïnformeerd worden.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Het bestemmingsplan is een gevolg van een intensief traject met de directe omwonenden en aanwonenden van de Verlengde Veenlaan. Mensen die na dat traject kavels hebben gekocht, zijn geïnformeerd over de uitkomsten daarvan en kunnen al bouwen in de geest van het voorliggende

beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode vier zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen de vaststelling staat beroep open bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.P. Bakker
Secretaris

Bijlagen:

- 1 Regels bestemmingsplan
- 2 Verbeelding bestemmingsplan
- 3 Toelichting bestemmingsplan
- 4 Nota van beantwoording zienswijzen
- 5 Overzicht indieners zienswijzen (vertrouwelijk)
- 6 Beeldkwaliteitsplan
- 7 Bijlagen bij de regels
- 8 Bijlagen bij de toelichting