

AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE TEN BOER

Raadsvergadering: 31 mei 2017

Registratienummer: TB17.6344217

Agendapunt: 9

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

- Voorstel:**
- I. de zienswijzen met de nummers 1, 3, 6, 8, 9, 21, 24 en 25 over te nemen, de zienswijzen met de nummers 2, 5, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 22 en 23 gedeeltelijk over te nemen, voor het overige de zienswijzen niet over te nemen;
 - II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Buitengebied, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0009.BP025Buitengebied-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie Ten Boer van april 2017, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
 - III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting:

Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van onze gemeente is gereed voor vaststelling door uw raad. Het vervangt het oude plan voor het buitengebied dat in december 2016 de leeftijd van 10 jaar heeft bereikt. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat een bestemmingsplan elke 10 jaar moet worden herzien. Met enige vertraging is de herziening nu gereed. De eventuele nadelige gevolgen van het verlies van bouwleges voor aanvragen omgevingsvergunning (legessanctie) die na december 2016 zijn aangevraagd, heeft uw raad opgevangen door aanpassing van de legesverordening. Met de vaststelling van dit nieuwe plan beschikt onze gemeente over 3 actuele bestemmingsplannen (Buitengebied, Dorpskern Ten Boer en Kleine Dorpskernen Ten Boer) die het gehele grondgebied van de gemeente omvatten. De geldigheid van deze plannen loopt door tot na de invoering van de Omgevingswet, die is voorzien voor het jaar 2020. De geldende bestemmingsplannen worden dan onderdeel van het Omgevingsplan voor de hele gemeente, die dan zal zijn gefuseerd met de gemeente Groningen. Het bestemmingsplan treft u aan als bijlage bij dit voorstel. De analoge versie van de verbeelding bestaat uit 10 deelkaarten.

Proces

Na consultatie van agrariërs en instanties in 2014 en de inspraakfase in maart-april 2015 heeft het tot eind 2016 geduurd voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit had te maken met de komst van de een nieuwe Omgevingsverordening voor de provincie Groningen. In deze herziene verordening heeft de provincie een groot aantal wijzigingen doorgevoerd die – deels in positieve zin - van invloed zijn geweest op de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het buitengebied. Het was raadzaam op de vaststelling van die verordening (juli 2016) te wachten alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Die terinzagelegging heeft geduurd van 27 oktober tot en met 7 december 2016.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Noorderkrant en de Staatscourant van 26 oktober 2016. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en, voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien, zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door 25 personen, bedrijven of instellingen. Hun gegevens treft u aan in het bijgevoegde zienswijzenverslag. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 8 december 2016 ontvangen en dus tijdig ingediend. 9 ervan zijn mondeling ingediend, 9 schriftelijk en 7 zijn ingediend via de online zienswijzemoogelijkheid op de gemeentelijke website. De integrale zienswijzen zijn als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

In bijgevoegd zienswijzenverslag (bijlage 2) zijn alle zienswijzen samengevat en van een uitgebreide gemeentelijke reactie voorzien. In dit raadsvoorstel behandelen wij niet alle zienswijzen afzonderlijk, maar geven we een samengevatte inhoud ervan weer. Een aantal zienswijzen betreft nl. gelijke inhoud. Verder worden in verband met de bescherming van persoonsgegevens in dit raadsvoorstel geen namen en adressen van indieners van zienswijzen vermeld, maar de nummers uit het zienswijzenverslag. Naam, adres en woonplaats kunnen uitsluitend worden gevonden in de papieren bijlage 3 bij dit voorstel getiteld Namen en adressen indieners zienswijzen.

1. agrarische bouwvlakken (zienswijzen 1, 6, 8, 9, 10, 13, 19, 20, 21, 22, 23)

In 10 zienswijzen wordt verzocht om aanpassing van het agrarisch bouwvlak. Daarvan worden 7 conform het verzoek gehonoreerd. De volgende zienswijzen worden niet gehonoreerd:

- Zienswijze nr. 13: deze wordt afgewezen omdat een wijziging het beeld van de boerderij, die een rijksmonument is, zou verstoren.
- Zienswijze nr. 20: deze wordt afgewezen, omdat geen concreet plan voor vergroting van het bouwvlak is voorgelegd
- Zienswijze nr. 22: hiervoor is niet de gemeente het bevoegd gezag maar de provincie, omdat hier het agrarisch bouwvlak groter zou worden dan 2ha.

LTO geeft in haar zienswijze (nr. 19) aan dat zij de wijzigingsbevoegdheid in het plan om de agrarische bouwvlakken te kunnen vergroten van 1 naar 1,5ha vervangen wil zien door de mogelijkheid om naar 2ha te vergroten. Wij zijn van mening dat vergroting naar 1,5ha in het gros van de gevallen ruim voldoende is om aan de vraag te voldoen. De standaardoppervlakte van 1ha is in de meeste gevallen zelfs al adequaat. In de enkele gevallen dat meer dan 1,5ha wordt gevraagd, worden die aanvragen op hun ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld en bij positief resultaat mogelijk gemaakt via een Wabo-projectbesluit. Zo'n projectbesluit is qua kosten en tijdsduur vergelijkbaar met een wijzigingsplan.

In zienswijze 10 wordt verzocht om een vormverandering van het agrarisch bouwvlak die binnen de 1ha blijft mogelijk te maken via een

wijzigingsbevoegdheid. Wij kiezen ervoor om dit zonnig te laten verlopen via een – voor de aanvrager eenvoudigere en minder kostbare – buitenlandse Waboprocedure.

2. archeologische dubbelbestemming (zienswijzen 5, 12, 15, 18, 19, 22)

In 6 zienswijzen wordt verzocht de regels voor (delen van) archeologisch waardevolle locaties te schrappen dan wel aan te passen. De aanpassing moet dan met name de plicht tot archeologisch onderzoek betreffen, die geldt bij bouwplannen. Op sommige plaatsen is al onderzoek beschikbaar of anderszins relevante informatie aanwezig die onderzoek overbodig maakt. Wij begrijpen deze bezwaren. We stellen u dan ook voor om de regels van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en 2 aan te passen. Er is nu duidelijk in opgenomen dat als er onderzoek of andersoortige informatie beschikbaar is, er geen onderzoek meer hoeft te worden gedaan. Daarmee wordt de gangbare praktijk bevestigd in de regels van het bestemmingsplan. De verzoeken om het schrappen van de dubbelbestemming van locaties worden niet gehonoreerd. De locaties komen ook al voor op de gemeentelijke erfgoedkaart die uw raad in 2012 heeft vastgesteld. Er is geen reden om daar nu van af te wijken.

3. karakteristieke gebouwen (zienswijzen 2, 5, 12, 14, 16, 19, 23, 24)

Algemeen

In het ontwerp bestemmingsplan is op een 40-tal gebouwen de aanduiding 'karakteristiek' gelegd. Dat was in het voorontwerpplan nog niet het geval. Reden hiervoor was dat wij van mening waren dat het cultureel erfgoed in ons buitengebied meer bescherming nodig had. Mede in het licht van de aardbevingsschade vonden wij dat voorkomen moest worden dat veel erfgoed onder de slopershamer zou kunnen komen. We hebben daarom deze panden voorzien van beschermende regels: bij bouw/verbouw niet afwijken van de bestaande oppervlakte, hoogte en dakhelling, en opname van een sloopverbod waarvan alleen in bepaalde gevallen kan worden afgeweken. We sloten ons daarin aan bij provinciale regelgeving, die voor karakteristieke panden het sloopverbod oplegt. In 8 zienswijzen is bezwaar gemaakt tegen deze aanwijzing en regels. Door LTO als belangenbehartiger van agrariërs en door 7 eigenaren van aangewezen panden, voornamelijk actieve agrariërs. Men voert aan dat deze regels een belemmering zijn voor de beslissingen die moeten worden genomen met name als er sprake is van grote aardbevingsschade. Dan is sloop soms onvermijdelijk en is een sloopverbod een obstakel op de weg naar een situatie van herstel. Verder wordt aangevoerd dat er geen onderbouwing is van de aanwijzing van de panden en dat er geen financiële tegemoetkomingen worden geregeld.

Wij kunnen ons voor een groot deel vinden in deze zienswijzen. Wij hechten enerzijds aan bescherming van ons erfgoed. Die bescherming is momenteel niet voldoende. Behalve een aantal rijksmonumenten kennen we in Ten Boer bijvoorbeeld geen gemeentelijke monumenten of andersoortige bescherming. Aan de andere kant noopt de aardbevingsproblematiek tot goede regelgeving, die eigenaren niet met nog meer problemen opzadelt. Een complicerende factor is daarbij dat nog steeds geen duidelijkheid bestaat welke schadevergoedingen voor waardevolle panden door de Nationaal Coördinator Groningen zullen worden uitgekeerd. Deze regelgeving is nog volop in ontwikkeling. Wij hebben u deze problematiek geschetst in de vergadering van de raadscommissie op 12 april jl. en u een voorstel gedaan hoe hiermee bij de vaststelling van het plan Buitengebied om te gaan.

Zoals u weet is inmiddels een onderbouwing beschikbaar van de aanwijzing. Die heeft ertoe geleid dat enkele panden van de lijst zijn afgehaald en ook enkele zijn toegevoegd. Het totaal komt daarmee op 35. Wij stellen u voor de indieners van de zienswijzen tegemoet te komen in die zin dat de aanduiding 'karakteristiek' wordt gewijzigd in 'beeldbepalend'. 'Beeldbepalend' heeft vooral betrekking op de ruimtelijke waarde van een pand, zijn plek in de omgeving, en niet zozeer op de intrinsieke waarde ervan, hetgeen bij

'karakteristiek' meer het geval is. We nemen voor beeldbepalende panden geen sloopverbod op, en beperken ons tot het bepalen van een strakke maatvoering op de panden. Er mag van de bestaande maten voor oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling daarbij met 10% worden afgeweken. Daarmee verzekeren we dat bij vervanging van panden ongeveer hetzelfde beeld terugkomt. In combinatie met de bestemmingen Tuin en Water bij waardevolle ensembles hebben wij dan een goede bescherming gewaarborgd.

Tegelijk gaan we een traject opstarten om te komen tot een gemeentelijke monumentenlijst. In overleg met de eigenaren en op basis van vrijwilligheid zal een gemeentelijke monumentenlijst worden samengesteld die wordt opgenomen in de gemeentelijke erfgoedverordening. In zo'n verordening kunnen ook bepalingen voor financiële tegemoetkomingen voor eigenaren worden opgenomen. Fusiegemeente Groningen heeft al zo'n lijst en daarbij kunnen we aansluiten.

De aanduiding 'beeldbepalend'

De aanduiding beeldbepalend komt nu te liggen op 35 gebouwen of combinaties van gebouwen. De onderbouwing hiervan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In enkele gevallen is de begrenzing van de aanduiding aangepast, en is deze vervallen in situaties waar al een door ons goedgekeurd nieuwbouwplan ligt.

Overige zienswijzen

2 loonbedrijven (zienswijzen 3 en 25): de beide loonbedrijven in het plangebied aan de Lageweg en de Boersterweg hebben verzocht om ruimere bouw mogelijkheden omdat zij hun bedrijf in de toekomst willen uitbreiden. De nieuwe provinciale regels laten dit type uitbreidingen toe en we willen de ingediende zienswijzen dan ook honoreren. Daarbij hebben we de bestemming van één van beide bedrijven gewijzigd van Agrarisch in Bedrijf.

Bedrijfslocatie De Rollen (zienswijze 7): het verzoek om bouw mogelijkheden op te nemen op deze locatie kunnen wij niet honoreren omdat er nog geen concreet plan ligt dat ruimtelijk aanvaardbaar is. Zodra dit het geval is, kan via een projectprocedure medewerking worden verleend.

Definitie intensieve veehouderij (zienswijze 10): deze wordt aangepast zodat biologische intensieve veehouderijen niet onder deze definitie vallen en zij dezelfde uitbreidingsmogelijkheden als reguliere veehouderijen krijgen.

Paardenrijbakken (zienswijze 23): deze waren nog niet in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen maar worden nu toegestaan binnen de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf en Wonen-2. Verlichting van rijbakken kan alleen worden toegestaan met een binnenplanse afwijking, zodat deze eerst door ons kan worden beoordeeld op de effecten ervan op de omgeving.

Gasunielocaties (zienswijze 17): de zienswijze van de Gasunie heeft geleid tot aanpassing van de veiligheidszone van de afsluiterlocatie Bovenrijgerweg en vergroting van de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van 3 naar 3,5m.

Wijziging bestemming Wonen naar Agrarisch met aanduiding bedrijfswoning (zienswijze 4): dit verzoek wordt niet gehonoreerd omdat betreffende woning al sinds jaar en dag een woonfunctie heeft los van de ernaast gelegen boerderij.

Grasdijkweg (zienswijze 11): deze zienswijze verzoekt om o.a. bouw mogelijkheden voor wonen-werken aan de Grasdijkweg en beroept zich op toezeggingen die in het verleden door bestuurders zouden zijn gedaan. Inmiddels is echter het beleid al een aantal jaren gericht op uitsluitend bouwen in de dorpskernen.

Ambtshalve wijzigingen

Behalve wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen is ook een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen betreffen een aantal redactionele correcties in de regels en correcties in de verbeelding.

Verder:

1. enkele wijzigingen naar aanleiding van opmerkingen van de provincie.

Deze betreffen het in overeenstemming brengen met de Omgevingsverordening van:

- De regels voor intensieve veehouderij (beperking tot bestaande stalvloeroppervlakte, uitbreiding daarvan alleen binnen het agrarisch bouwvlak, geen intensieve veehouderij toegestaan als neventak bij een reguliere veehouderij)
- Borging van de uitvoering van een erfinrichtingsplan bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid
- Uitsluiten van zonneparken
- Verbod op afgraven en ophogen in de dubbelbestemming Waarde-Landschap

2. Op verzoek van Waterschap Noorderzijlvest zijn enkele watergangen toegevoegd aan de bestemming Water daar waar de watergangen in beheer zijn bij het Waterschap.

3. In de bestemming Water langs het Eemskanaal is in de bestemmingsomschrijving toegevoegd de functie 'voet- en fietspaden' teneinde het geplande fietspad tussen de gemeentegrens met Groningen en Woltersum mogelijk te maken.

4. Op verzoek van de provincie is het laatste stukje Stadsweg bij de gemeentegrens met Groningen verlengd langs de watergang aldaar om verlegging van het fietspad mogelijk te maken naar de nieuwe aansluiting met het Groningse deel van de Stadsweg (bestemming Verkeer-2)

5. Aan de Boersterweg is op een perceel met de agrarische bestemming de bestemming gewijzigd naar Wonen-2. Wij hebben voor dit perceel een voorbehandeling goedgekeurd zodat hier kan worden gewoond met als toegevoegde aanduidingen 'maatschappelijk' (i.v.m. dagbestedingsactiviteiten) en 'recreatie' (speeltuin, dierenweide, theehuis).

In de bijgevoegde Staat van wijzigingen (bijlage 4) zijn alle wijzigingen, zowel naar aanleiding van zienswijzen als ambtshalve, opgesomd.

Financiële consequenties

Grondexploitatie

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro (grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

In het bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Planschade

Planschade kan worden geclaimd door eigenaren voor wie er een planologische verslechtering ontstaat door beperkingen die het nieuwe plan bevat ten opzichte van het vorige plan. Dat is bv. mogelijk in het geval waar de aanduiding 'beeldbepalend' is gelegd. Hier worden de bouwmogelijkheden beperkt. Het is moeilijk een inschatting te geven van de kosten die hier eventueel mee gemoeid zijn. Wij hebben geen aanwijzingen dat er omvangrijke planschadeclaims zullen worden ingediend.

Vervolgprocedure

Na vaststelling van dit bestemmingsplan zal het 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State.

Ten Boer, 18 mei 2017

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ten Boer,

N.A. van de Nadort, burgemeester

J.C. de Groot, secretaris

Bijlagen:**1. Bijgevoegd:**

Conceptbesluit

2. Ter inzage:

1. Ingediende zienswijzen, integraal overgenomen
2. Zienswijzennota
3. Namen en adressen indieners zienswijzen.
4. Staat van wijzigingen
5. Bestemmingsplan buitengebied: toelichting, regels en verbeelding

Nr. 9 De raad van de gemeente Ten Boer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 mei 2017,

gelet op de desbetreffende wettelijke bepalingen;

b e s l u i t :

- I. de zienswijzen met de nummers 1, 3, 6, 8, 9, 21, 24 en 25 over te nemen, de zienswijzen met de nummers 2, 5, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 22 en 23 gedeeltelijk over te nemen, voor het overige de zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Buitengebied, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0009.BP025Buitengebied-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie Ten Boer van april 2017, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ten Boer, gehouden op 31 mei 2017.

De raad voornoemd,

N.A. van de Nadort, voorzitter

R.S. Bosma, griffier