

Raadsvergadering d.d. 17 april 2012 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 27 maart 2012

| | |
|------------------------|--|
| Onderwerp: | Vaststelling Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied Tynaarlo |
| Portefeuillehouder: | dhr. H. Kosmeijer/ dhr. H. Assies |
| Behandelend ambtenaar: | dhr. E.G. Zijlstra |
| Doorkiesnummer: | 0592 - 266 889 |
| E-mail adres: | e.g.zijlstra@tynaarlo.nl |
| Gevraagd besluit: | <ol style="list-style-type: none">1. Nota van Uitgangspunten inclusief toetsingskaart vaststellen, met in achtneming van de voorgestelde aanpassingen in de zienswijzennotitie.2. De gevolgde procedure m.b.t. de Nota van Uitgangspunten (toetsingskaart) en Functiekaart beschouwen als inspraak in het kader van de Inspraakverordening. Overgaan tot opstellen van ontwerp-bestemmingsplan.3. Afzien van het opstellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan Buitengebied. |
| Bijlagen: | <ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Zienswijzennotitie NvU(bijgevoegd)- Nota van Uitgangspunten (NvU) bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo (ter inzage)- Toetsingskaart met voorgestelde aanpassingen (ter inzage)- Rapport SAOZ risicoanalyse planschade (ter inzage)- Notitie Reikwijdte en Detailniveau mer bestemmingsplan Buitengebied (ter inzage) |

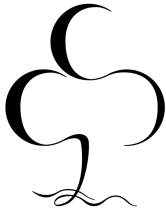
Inleiding

In 2004 is de gemeente Tynaarlo gestart met het actualiseren van alle (verouderde) bestemmingsplannen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is een verplichting opgenomen om bestemmingsplannen tijdig te herzien. Nieuw van deze wet is dat er een (financiële) sanctie op staat als voor 1 juli 2013 een bestemmingsplan niet actueel is, dat wil zeggen ouder dan 10 jaar. De consequentie is dat er dan geen leges meer geheven mogen worden voor vergunningen die op basis van dat plan verleend worden.

Een van de laatste bestemmingsplannen die geactualiseerd gaat worden is het bestemmingsplan Buitengebied. Op dit moment zijn er nog drie verschillende bestemmingsplannen Buitengebied, te weten die van Zuidlaren, Vries en Eelde. Hiervoor wordt nu één nieuw bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo opgesteld.

Discussie avond gemeenteraad

Op 13 oktober 2009, is voorafgaand aan de raadsvergadering, een informatieve bijeenkomst gehouden voor de raadsleden over het proces van totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Vervolgens is op 3 november 2009 aan de hand van stellingen een discussieavond met raadsleden gehouden over thema's die actueel zijn in het buitengebied. Aan de hand van de standpunten die tijdens deze avond zijn ingenomen is de richting bepaald voor de nadien op te stellen Nota van Uitgangspunten.



Nota van Uitgangspunten (NvU)

Aansluitend is een concept Nota van Uitgangspunten opgesteld, welke wij in april 2010 hebben gepresenteerd aan de Adviesraad Platteland en Kleine kernen. Tevens is de concept Nota besproken met het LTO en de provincie Drenthe. De opmerkingen van bovengenoemde partijen hebben geleid tot aanpassingen van de nota.

In 2011 is SAOZ verzocht om een risicoanalyse planschade uit te voeren. De aanleiding hiervoor was vooral de gekozen systematiek ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden bij agrarische bouwblokken.

Nadat uit de risicoanalyse bleek dat er geen financiële risico's te verwachten zijn, is de Nota van Uitgangspunten ter inzage gelegd van 21 oktober 2011 tot en met 1 december 2011. Tijdens deze periode zijn 4 inloopdagen georganiseerd in respectievelijk Zeijen, Zeegse, Eelde en Zuidlaren.

Toetsingskaart

Aan de Nota van Uitgangspunten is een toetsingskaart toegevoegd, waarop een differentiatie in beleid per deelgebied valt af te leiden.

Inhoudelijke beoordeling

Gedurende de periode van ter inzagelegging hebben veel belangstellenden gebruik gemaakt van de mogelijkheid om informatie te krijgen over het nieuwe bestemmingsplan. Er is over meer dan 200 adressen in het buitengebied met de bewoner/ eigenaar gesproken het toekomstige beleid en het voorstel op perceelsniveau.

Wat betreft de Nota van Uitgangspunten hebben we in die periode 22 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van deze opmerkingen is een zienswijzennotitie opgesteld waarin de opmerkingen zijn beoordeeld en door ons van een reactie voorzien. Op enkele punten stellen wij voor de Nota van Uitgangspunten en toetsingskaart aan te passen dan wel aan te vullen, zoals bijvoorbeeld ten aanzien de oppervlaktemaat recreatiewoningen, ontheffingsmogelijkheid voor sleufsilo's buiten bouwblok en de laatste stand van zaken met betrekking tot het Bed & Breakfastbeleid en de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor alle overige opmerkingen en aanpassingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde zienswijzennotitie.

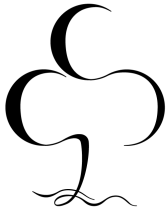
Vervolg

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening dienen belangstellenden/ belanghebbenden betrokken te worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In bestemmingsplanprocedures is het gebruikelijk om hiervoor een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en ter inzage te leggen.

In dit geval stellen wij voor om de uitgebreide procedure van inspraak bij de Nota van Uitgangspunten en de Functiekaart (zie later in dit voorstel) te beschouwen als inspraak in het kader van de inspraakverordening. De volgende stap in de procedure is dan het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.

Iedere bewoner in het buitengebied is door ons schriftelijk geïnformeerd over de Nota van Uitgangspunten, de Functiekaart en over het tijdstip waarop men informatie kon verkrijgen en hoe men schriftelijk kon reageren. Gezien de grote opkomst en de vele reacties, bij vooral de Functiekaart (zie hierna), kan hier gesproken worden van een succesvolle vorm van inspraak.

Daarnaast zijn de overlegpartners, in bestemmingsplanprocedures worden aangeschreven (art. 10 Bro), geïnformeerd over de Nota van Uitgangspunten en gevraagd om een reactie.



Door te kiezen voor een ontwerpbestemmingsplan als volgende procedurestap kan een welkome tijdswinst geboekt worden gelet op de datum van 1 juli 2013, waarop het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld moet zijn.

Functiekaart

Gelijktijdig met de Nota van Uitgangspunten is een (digitale) Functiekaart ter inzage gelegd, die via de gemeentelijke website te benaderen was. De Functiekaart geeft voor ieder afzonderlijk perceel de bestemming en de omvang van het bouwvlak aan. Hiervoor heeft een omvangrijke inventarisatie plaatsgevonden op basis van onder andere de huidige bestemmingsplannen, milieugegevens en luchtfoto's.

Hierop zijn veel reacties ontvangen, waarbij veelal verzocht wordt om een (agrarisch) bouwvlak anders op de kaart aan te geven en/of te verruimen. Een enkele keer verzoekt men om een andere bestemming. Deze opmerkingen worden op dit moment verwerkt en de indieners van een reactie zullen schriftelijk door ons geïnformeerd worden over ons standpunt. Deze reacties zullen niet afzonderlijk aan uw raad worden voorgelegd ter beoordeling. De Functiekaart vormt de basis voor de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Buitengebied.

Plan mer

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een plan m.e.r. Buitengebied. De notitie 'Reikwijdte en Detailniveau, m.e.r. bestemmingsplan Buitengebied' ligt op dit moment ter inzage. Deze reikwijdtenotitie is een voorloper van het de uiteindelijke plan m.e.r.

Grondexploitatie

Op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro dient de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dat bestemmingsplan (nieuwe) bouwmogelijkheden creëert die volgens de wet exploitatieplanplichtig zijn.

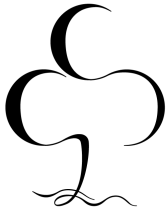
In het bestemmingsplan Buitengebied kan dit van toepassing zijn op agrarische schuren/ loodsen/kassen met een omvang van meer dan 1000 m², de bouw van een (of meerdere) woningen, de toevoeging van een 2e agrarische dienstwoning of een verbouwing van tenminste 1500 m² (t.b.v. detailhandel/ dienstverlening/kantoor/horeca). Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien op een andere wijze in het kostenverhaal wordt voorzien.

Daarnaast is op basis van een wetswijziging (artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening) de mogelijkheid ontstaan om voor bepaalde situaties de gemeenteraad te laten besluiten om van een exploitatieplan af te zien. Deze zogenaamde "Kruimelgevallen" zijn volgens de wet mogelijk indien:

- het totaal der exploitatiebijdragen kleiner is dan € 10.000,-;
- de verhaalbare kosten alleen plankosten bedragen;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte betreffen of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Wij stellen uw raad voor af te zien van het opstellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, wanneer sprake is van een uitbreiding van de agrarische bebouwing met tenminste 1.000 m² (loodsen/schuren/kassen). In deze situatie zullen het namelijk alleen plankosten betreffen en deze kosten kunnen via de leges worden verhaald. Een bijkomend argument is het maatschappelijk belang dat de agrarische sector moet kunnen uitbreiden, zonder iedere keer het kostenverhaal toe te passen.

Voor wat betreft de bouw van een (of meerdere) woningen, een 2e agrarische bedrijfswoning of de verbouwing met een omvang van minimaal 1500 m² ten dienste van een functieverandering merken we op dat bovenstaande verhaal niet aan de orde is. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zal het realiseren van een 2e agrarische bedrijfswoning (of zelfs meerdere woningen) slechts mogelijk zijn na het opstellen van een wijzigingsplan. Hetzelfde geldt voor een functiewijziging in het kader van het VAB beleid



(Vrijkomende agrarische bebouwing). Een wijzigingsplan (nieuw bestemmingsplan) biedt mogelijkheden om alsnog tot kostenverhaal over te gaan.

Risicoanalyse planschade

In opdracht van het college heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Dit onderzoek had vooral betrekking op een analyse van de gekozen systematiek ten aanzien van de uitbreiding agrarische bouwvlakken. In de deelgebieden 'Grootschalige landbouw' en 'Landbouw' is bij recht een vergroting van het bouwvlak mogelijk van respectievelijk 25% en 10%. Onderzocht is of deze uitbreidingsmogelijkheden nadelige ruimtelijke effecten kunnen hebben op andere percelen. Hiervan is in zijn algemeenheid geen sprake en daar waar dit in mogelijk zou kunnen zijn, zal dit het maatschappelijk risico van 2 % niet overstijgen.

Archeologie

Een ander actueel aspect is planschade in het kader van archeologie. Op dit moment wordt een archeologische beleidswaardenkaart opgesteld die als onderlegger in het bestemmingsplan Buitengebied wordt meegenomen. Archeologisch waardevolle gebieden zullen in het bestemmingsplan één of meerdere dubbel-bestemmingen krijgen, in de vorm van "Waarde – Archeologie". Bescherming van de archeologische waarden is gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel,

Vanuit de agrarische sector leeft de geachte dat deze dubbelbestemming tot waardevermindering zal leiden en daarom planschade veroorzaakt. In den lande is deze problematiek bekend en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft aan de gemeente Steenwijkerland een beleidsbrief gezonden die ingaat op deze problematiek. Het standpunt van het ministerie is kort gezegd dat het actualiseren van het bestemmingsplan inclusief archeologische waarden en aanlegvergunningstelsel als zodanig niet overeenkomt met de bedoeling van de planschaderegeling. Dit veroorzaakt geen planschade. Pas op basis van concrete toepassing van een omgevingsvergunning met een aanlegactiviteit kan beoordeeld worden of er planschade aan de orde is. De minister heeft toegezegd de Wro op dit punt aan te passen, zodat onduidelijkheid hierover tot het verleden behoort.

Convenant

In dit kader is het interessant om te melden dat de Drentse gemeenten in samenwerking met het LTO Noord en de provincie Drenthe op 15 december 2011 een convenant hebben ondertekend over Archeologisch erfgoed en landbouwkundig gebruik. Door het sluiten van dit convenant is uitgesproken wat onder normaal agrarisch gebruik valt zonder dat het archeologisch erfgoed hierdoor aangetast wordt.

Vervolgprocedure

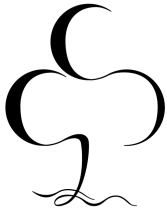
Indien uw raad instemt met de wijzigingsvoorstellen en de Nota van Uitgangspunten (inclusief de toetsingskaart) vaststelt, zal aansluitend een ontwerp-bestemmingsplan worden opgesteld.

Dit ontwerp-bestemmingsplan zal vervolgens zes weken ter inzage worden gelegd ten behoeve van het vaststellingstraject. De ingediende zienswijzen zullen, voorzien van ons advies, aan de gemeenteraad worden voorgelegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De verwachting is dat eind dit jaar het ontwerp-bestemmingsplan gereed zal zijn.

Het ontwerp van de plan m.e.r. zal gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. Vaststelling van de plan m.e.r. vindt eveneens gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan plaats.

Financiële consequenties

Geen.



Gevraagd besluit

1. Nota van Uitgangspunten inclusief toetsingskaart vaststellen, met in achtneming van de voorgestelde aanpassingen in de zienswijzennotitie.
2. De gevolgde procedure m.b.t. de Nota van Uitgangspunten (toetsingskaart) en Functiekaart beschouwen als inspraak in het kader van de Inspraakverordening. Overgaan tot opstellen van ontwerp-bestemmingsplan.
3. Afzien van het opstellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan Buitengebied.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

gemeentesecretaris