



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 6.6/18122013

Documentnr.: RV13.1009

Roden, 11 december 2013

Onderwerp

voorbereidingsbesluit voor gebied Roderweg 88 t/m Dorpsstraat 24, Beukenlaan 1 t/m 5, alsmede voor gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente Roden, sectie H, nummer 3790, plaatselijk bekend te Nieuw-Roden

Onderdeel programmabegroting: Ja, post 474

Begrotingsprogramma:

Productnaam: bijzondere procedures Wet ruimtelijke ordening

Voorstel

voorbereidingsbesluit nemen

Inleiding

In de raadsvergadering van 27 oktober 2010 heeft u onder agendapunt 5.1/27102010, documentnummer RV10.0325, het bestemmingsplan Kern Nieuw-Roden vastgesteld.

Als verwoord in de toelichting daarop onder punt 4.2, Gemeentelijk beleidskader, het navolgende citaat:

“Daarnaast is voor het centrum van Nieuw-Roden in 2008 een dorpsvisie opgesteld. Hierin staat het belang van een zorgvuldige inpassing van eventuele nieuwbouwplannen in de bestaande dorpskern voorop. Een versterking van de herkenbaarheid van het dorpshart en het herkenbaar maken van de centrumvoorzieningen zelf, is hierbij van belang. De belangrijkste kansen om de beeldkwaliteit en herkenbaarheid van het centrum van Nieuw-Roden te vergroten, liggen in het gebied gelegen tussen Roderweg 88 en Dorpsstraat 18, alsmede Beukenlaan 1 tot en met 5. Het is dan ook gewenst voor dit gebied een bestemmingsplan op te stellen waarin een ruimtelijke vertaling van de dorpsvisie zal plaatsvinden. Om het herzieningstraject van alle bestemmingsplannen niet te frustreren, is vorenstaand gebied buiten dit bestemmingsplan gelaten.”



Laatstelijk heeft u in de raadsvergadering van 13 april 2011 onder agendapunt 5.1/13042011, documentnummer RV11.0075, voor bedoeld gebied een voorbereidingsbesluit genomen.

Een voorbereidingsbesluit vervalt, indien niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage is gelegd en tevens op het moment waarop het bestemmingsplan ter voorbereiding waarvan het besluit is genomen, in werking treedt.

Zoals u ongetwijfeld bekend, lopen er over deze locatie sedert 2007 contacten met een projectontwikkelaar. Zo is er op 12 december 2007 over de planvorming van gedachten gewisseld met de toenmalige portefeuillehouder voor ruimtelijke ordening, wethouder J. Kemkers, en toen al onomwonden in de richting van de projectontwikkelaar aangegeven er stellig rekening mee te houden dat bij handhaving van de op dat moment reeds ingediende bouwaanvraag daarvoor bouwvergunning geweigerd zal gaan worden. Weliswaar is die bouwaanvraag toen ingetrokken, maar om hem moverende redenen heeft de projectontwikkelaar er echter voor gekozen om op 24 maart 2009 een soortgelijke bouwaanvraag in te dienen. Dat heeft geresulteerd in een door ons College op 8 juni 2009 geweigerde bouwvergunning. Het daartegen gericht bezwaar is in het kader van de bezwaarschriftenprocedure, zijnde een procedure van volledige heroverweging, door ons College wederom geweigerd met als weigeringsgronden strijdigheid met bestemmingsplan, onvoldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, alsmede het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Tegen dat besluit van ons College van 15 december 2009 is op 25 januari 2010 pro forma beroep ingesteld bij de Rechtbank Assen. Daarvan heeft de rechtbank ons bericht bij brief van 28 januari 2010. Vervolgens heeft de rechtbank bij brief van 13 juli 2010 laten weten deze zaak te hebben geselecteerd voor mogelijke deelname aan mediation. Als reactie daarop hebben wij bij brief van 4 augustus 2010 de rechtbank laten weten dat het bij de in bezwaar geweigerde bouwvergunning gaat om een bouwplan met een bruto begane grondvloeroppervlakte van in totaal 1.818 m², maar dat de raadsman ons bij brief van 27 augustus 2009 al had laten weten dat ongeveer 3.000 m² winkelruimte noodzakelijk is om een bouwplan ter plaatse rendabel (en dus uitvoerbaar) te maken. Voorts bleek dat die circa 3.000 m² niet alleen meer betrekking had op het plan waarvoor in bezwaar bouwvergunning was geweigerd, maar refereerde aan een nadien doorontwikkelde planvorming. De doorontwikkelde planvorming betrof een groter gebied. 'Hoewel ons College niet vermog in te zien hoe voor de thans voorliggende zaak mediation uitkomst kan bieden, is ons College uiteraard bereid daarin mee te gaan.', aldus als verwoord in onze brief van 4 augustus 2010 aan de rechtbank.

Bij de doorontwikkelde planvorming werd ook betrokken de vrij te komen en inmiddels ook vrijgekomen locatie van de obs Meester de Vriesschool en de gymzaal, Dorpsstraat 22/24 te Nieuw-Roden. Bedoelde percelen zijn wel meegenomen in het bestemmingsplan Kern Nieuw-Roden en bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

Een gedeelte van een tijdelijke unit bij de voormalige obs Meester de Vriesschool staat op gronden die in eigendom toebehoren van de Stichting Woonborg. Het gaat hierbij om een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Roden, sectie H, nummer 3790, plaatselijk bekend als gelegen achter de woningen Esweeg 4 en Brinkstraat Noord 11 t/m 21 (oneven) te Nieuw-Roden. Dat perceel maakt eveneens onderdeel uit van het bestemmingsplan Kern Nieuw-Roden met een bestemming voor woondoeleinden.

Met instemming van Stichting Woonborg wordt dat perceel(sgedeelte) betrokken bij de herontwikkeling van het onderhavige gebied.

Namens de projectontwikkelaar is bij herhaling de rechtbank verzocht om een inhoudelijke behandeling van deze zaak aan te houden en ook door de rechtbank ingewilligd, terwijl ons College bij brieven van 4 augustus 2010, 24 augustus 2012 en 28 maart 2013 de rechtbank juist heeft verzocht om niet (nogmaals) over te gaan tot een termijnverlenging, maar om de behandeling van het beroep voort te zetten.

Het beroep zou op 29 oktober 2013 ter zitting van de rechtbank worden behandeld, ware het niet dat eiser 'slechts' enkele uren voor de zitting het beroepschrift heeft ingetrokken.

Doelstelling/probleemstelling

Als hiervoor verwoord, is bedoeld gebied grotendeels buiten het op 27 oktober 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Nieuw-Roden' gelaten. Leidraad voor de herontwikkeling van het gebied vormt de Dorpsvisie Nieuw-Roden van september 2008. De dorpsvisie had nog geen betrekking op de inmiddels vrijgekomen locatie van de obs Meester de Vriesschool en de gymzaal, als ook evenmin op het gedeelte waarop de tijdelijke unit bij de voormalige obs Meester de Vriesschool staat. De dorpsvisie moet hiermee nog worden uitgebreid, dan wel nog volledig worden 'vertaald' in de vorm van een bestemmingsplan.

Hoe bereiken we het doel/lossen we het probleem op?

Om enerzijds te voorkomen dat het bij dit voorbereidingsbesluit aangewezen gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van (een) daaraan te geven bestemming(en) doch anderzijds ook om planologische medewerking te kunnen verlenen aan ontwikkelingen die binnen het toekomstig planologisch beleid passen, wordt voorgesteld om voor bedoeld gebied een voorbereidingsbesluit te nemen.

Maatschappelijk draagvlak

De Dorpsvisie Nieuw-Roden van september 2008 is positief ontvangen bij zowel Dorpsbelangen Nieuw-Roden als bij Handelsvereniging Winkeldorp Nieuw-Roden.

Het voorbereidingsbesluit is opgenomen op de zogeheten negatieve lijst van de Algemene wet bestuursrecht. Dat heeft tot gevolg dat tegen een voorbereidingsbesluit op zich geen

rechtsmiddelen kunnen worden aangewend. Anderzijds biedt een voorbereidingsbesluit geen rechtstreekse grondslag voor het plegen van ingrepen in een gebied. Daarvoor is aanvullende besluitvorming noodzakelijk, waartegen wel rechtsmiddelen kunnen worden aangewend.

Kosten

De hiermee verband houdende kosten komen ten laste van post 474, bijzondere procedures Wet ruimtelijke ordening.

Tijdpad

De werkingsduur van een voorbereidingsbesluit bedraagt maximaal een jaar.

Ter inzage liggende stukken

- voorbereidingsbesluit van 13 april 2011
-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld,

J.H. van der Laan, burgemeester

J.H. Bakker, secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is niet besproken in de vergadering van de Raadscommissie van 4 december 2013.

De Commissie spreekt zich niet uit over het voorstel maar zet dit voorstel als een te bespreken punt op de agenda van de raadsvergadering van 18 december 2013.

M. Brink - Veerman, voorzitter

W.F.C. Damman, griffier

No: 6.6/18122013

Onderwerp:

voorbereidingsbesluit voor gebied Roderweg 88 t/m Dorpsstraat 24, Beukenlaan 1 t/m 5, alsmede voor gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente Roden, sectie H, nummer 3790, plaatselijk bekend te Nieuw-Roden

N



De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 12 november 2013;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

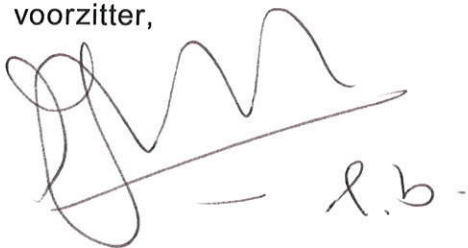
B E S L U I T

- I. te verklaren, dat een herziening van bestemmingsplannen wordt voorbereid voor het op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nader aangegeven gebied, omfattende de percelen Roderweg 88 t/m Dorpsstraat 24, Beukenlaan 1 t/m 5, alsmede voor een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Roden, sectie H, nummer 3790, plaatselijk bekend te Nieuw-Roden, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1699.2013VB009-vg01 met bijbehorende bestanden;
- II. te bepalen, dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Roden, 18 december 2013

De Raad van de gemeente Noordenveld,
voorzitter,

griffier,



l.b.



