

Zaaknummer: 507751

Vaststelling bestemmingsplan Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork

Datum	18 mei 2015
Behandelaar	Rinette Ipema afdeling Bouwen en Wonen 0593 53 96 77
Portefeuillehouder	Wethouder Dolfing
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☒ afdeling Bouwen en Wonen ☒ naam medewerker Douwe van der Laan, Ruud Dörfel, Ellen Folkerts ☐ inspraak/adviesorgaan

Vervolgprocedure

- ☐ brief
- ☐ gemeenteberichten

Toelichting

1. Aanleiding/Voorgeschiedenis

De locatie aan Zandhoeklaan 7 en 9 in Westerbork is in de structuurvisie Westerbork opgenomen als mogelijke inbreidingslocatie. De huidige situatie ter plaatse is weinig fraai en inbreiding biedt kansen voor het realiseren van woningen voor senioren nabij het centrum en voorzieningen. De eigenaar van de locatie heeft een plan ontwikkeld tot realisatie van een appartementengebouw voor maximaal acht appartementen en een twee-onder-een-kapwoning.

Het plan past niet in het huidige bestemmingsplan. Om de realisatie mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Na afloop van de inzageperiode van het voorontwerpbestemmingsplan, is in de gemeenteraad een motie ingediend, naar aanleiding waarvan het plan opiniërend is besproken in de commissie Ruimte en Groen. Uit deze bespreking bleek dat er in de gemeenteraad geen draagvlak was voor het toenmalige plan. Het college heeft daarop besloten om de bestemmingsplanprocedure niet te vervolgen op basis van dat plan, waarop het plan door de initiatiefnemer is aangepast.

In het gewijzigde plan is één bouwlaag vervallen, waardoor de bouwhoogte met circa drie meter is verlaagd. Ook wordt er nu meer nadruk gelegd op verticale parcellering van de gevels door de gevelvlakken uit te voeren in twee verschillende kleuren en meer te laten verspringen ten opzichte van elkaar. Het bestemmingsplan is aangepast aan het gewijzigde bouwplan en als ontwerp in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

2. Voorstel

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend, waarvan twee door meerdere personen. De ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde nota van zienswijzen. Eén van de onderwerpen in de ingebrachte zienswijzen betreft de woningbehoefte: er wordt aangegeven dat er geen behoefte is aan deze appartementen en dat het plan daardoor niet door de ladder van Duurzame Verstedelijking komt. Naar aanleiding van deze opmerkingen hebben wij een woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. Wij vinden het namelijk van groot belang dat er niet voor “leegstand” wordt gebouwd. Daarnaast is dit onderwerp tegenwoordig vaak onderwerp in beroepsprocedures. Uit het onderzoek blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan deze appartementen, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen voor wat betreft de onderbouwing van de woningbehoefte. Dit onderdeel moet worden aangevuld met uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek en het onderzoeksrapport wordt in de bijlage opgenomen.

Gevolgen

Doel van het bestemmingsplan is het scheppen van een planologisch kader voor vergunningverlening. Nadat het bestemmingsplan in werking treedt, kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de bouw.

Risico's

De financiële risico's van dit plan worden afgedekt door de overeenkomst die met de ontwikkelaar is gesloten. Hierdoor is het ook niet vereist om een exploitatieplan vast te stellen. Het risico bestaat dat een belanghebbende tegen de vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaat. De uitkomst van een beroepsprocedure staat nooit op voorhand vast.

Hogere waarde

Om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen, moet er een besluit hogere waarde volgens de Wet geluidhinder worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het afhandelen van het besluit hogere waarde kan ambtelijk (onder mandaat) plaatsvinden. Er wordt voor gezorgd dat dit tijdig plaatsvindt.

3. Vervolg en communicatie

Na college

Na instemming door het college wordt een brief verstuurd aan de indieners van de zienswijzen zoals bijgevoegd bij dit voorstel. De initiatiefnemer wordt op dat moment per e-mail op de hoogte gehouden van het proces en krijgt daarbij de concept nota van zienswijzen toegestuurd.

Na raad

De indieners van de zienswijzen krijgen wederom schriftelijk bericht. Deze brief is bijgevoegd.

Het besluit tot gewijzigde vaststelling wordt via e-mail bekend worden gemaakt aan provincie en ministerie. Deze instanties hebben gedurende zes weken de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven. Als er geen aanwijzing wordt gegeven, wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt in De krant van Midden-Drenthe, de Staatscourant en op onze website. Belanghebbende kunnen dan gedurende zes weken beroep instellen.