

Zaaknummer: 671679

Vaststelling bestemmingsplan Zandhoeklaan 7 te Westerbork

Datum	18 april 2016
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 ☐ inspraak/adviesorgaan

Toelichting

1. Aanleiding/Voorgeschiedenis

Voor de percelen Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork is in 2014 een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan was opgesteld om realisatie van een appartementencomplex en twee grondgebonden woningen mogelijk te maken. Door uw besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, is de bestemmingsplanprocedure geëindigd. Na dit besluit heeft de ontwikkelaar een nieuw plan ontwikkeld. In het nieuwe plan blijft de woonboerderij op Zandhoeklaan 9 behouden. Het nieuwe plan betreft daarom uitsluitend Zandhoeklaan 7. De kapsalon en bovenwoning die op dat perceel stonden, zijn onlangs gesloopt. Hiervoor in de plaats wil de aanvrager graag twee vrijstaande grondgebonden woningen realiseren.

2. Voorstel

Toelichting voorstel

Het plan voor twee vrijstaande grondgebonden woningen is aanzienlijk minder ingrijpend dan de appartementen die op basis van de structuurvisie Westerbork op deze locatie mogelijk zijn. In stedenbouwkundig opzicht zijn twee vrijstaande woningen op deze locatie passend. Het plan sluit in korrelmaat, volume en ritme aan op de bestaande bebouwing in de Zandhoeklaan. De woningen voegen zich in het straatbeeld met één bouwlaag met kap. Doordat het plan de mogelijkheid biedt om gehele woonprogramma op de begane grond te realiseren, zijn de woningen levensloopbestendig en derhalve geschikt voor de huisvesting van senioren. Hierdoor wordt het plan ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Bovendien komt het plan tegemoet aan de zienswijzen die zijn geuit tegen het appartementencomplex: dat zou te groot, te massaal en te hoog zijn en niet passen bij het dorpse karakter van de locatie.

Wel is het plan in strijd met het bestemmingsplan, omdat het aantal woningen toeneemt en er buiten het bouwblok wordt gebouwd. Daarom is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld in de bijlage bij het bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan heeft ook als ontwerp ter inzage gelegen. Ook hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtelijk zijn er geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

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 zijn vastgesteld, aangezien de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer niet voldoet aan de voorkeurswaarde. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het afhandelen van het besluit hogere waarde heeft inmiddels ambtelijk (onder mandaat) plaatsgevonden.

3. Vervolg en communicatie

Na de raadsvergadering wordt het besluit tot ongewijzigde vaststelling via e-mail bekend gemaakt aan provincie, ministerie en aanvrager. Binnen twee weken na het besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt in De krant van Midden-Drenthe, de Staatscourant en op onze website. Belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen dan gedurende zes weken beroep instellen tegen het bestemmingsplan.