

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork****Informatie**

Datum	7 november 2016	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Chiel Abma	☐ Financieel adviseur AZ:
Zaaknummer	747337	☐ Personeelsconsulent AZ:
Portefeuillehouder	Wethouder Dolfing	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Douwe van der Laan/ Tiny van Hoek
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Westerbork vastgesteld. Bij de bespreking van het agendapunt heeft D66 mede namens CDA en Gemeentebelangen een amendement ingediend over het perceel Zwiggelterstraat 5 te Westerbork. Het amendement hield in: een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het bouwen van een extra woning aan de Zwiggelterstraat 5. Aanleiding vormde het afgegeven principebesluit uit 1986 van de voormalige gemeente Westerbork voor de realisering van een tweede woning op het perceel. Volgens het amendement zou het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid recht doen aan het vertrouwen dat gegeven zou zijn en de verwachtingen die gewekt zouden zijn.

In de discussie over het amendement werd als tegenargument aangevoerd dat de eigenaar jaren de mogelijkheid heeft gehad om het principebesluit uit 1986 te effectueren, maar dit niet heeft gedaan. Namens uw college is aangegeven dat de lijn gehanteerd wordt dat alles wat in het vorige bestemmingsplan stond, ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen, zoals die van de eigenaar, worden niet meegenomen, maar moeten apart aangevraagd worden. Uiteindelijk is het amendement verworpen.

Vervolgens heeft eigenaar een principeverzoek ingediend. Bij brief van 17 augustus 2015 is principemedewerking verleend voor het bouwen van een tweede woning op het perceel Zwiggelterstraat 5 te Westerbork. Medewerking aan het verzoek is mogelijk mits sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing. Het voornemen is akkoord bevonden door onze stedenbouwkundigen van de gemeente Midden Drenthe.

Het initiatief bestaat uit de realisatie van een woning ten noordwesten van de bestaande woning op het perceel Zwiggelterstraat 5 in Westerbork. De woning betreft een zogenaamde schuurwoning en bestaat uit één bouwlaag met een kap. Aan de rechterzijde is de goothoogte hoger dan aan de linkerzijde. De woning wordt op dezelfde wijze ontsloten als de bestaande woning op het perceel. Op het perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Voor de kern Westerbork is een structuurvisie opgesteld (maart 2009) ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. Er is specifiek een visie gegeven op de dorpsranden van Westerbork, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. De kwaliteit van dorp in het landschap moet worden behouden. De Zwiggelterstraat als laan met een bomenrij aan weerszijden van de weg maakt onderdeel uit van de landschappelijke structuur aan de rand van Westerbork. Er wordt ingezet op inbreiding in plaats van uitbreiding, omdat dit het beste past bij de omvang en het karakter van het dorp. Het plan heeft geen invloed op de karakteristieke bomenrij aan de Zwiggelterstraat. Het plan past binnen de structuurvisie voor Westerbork.

In het bestemmingsplan “Zwiggelterstraat 5 te Westerbork” wordt aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Westerbork en dan specifiek de bestemming ‘Wonen-1’.

Binnen de bestemming ‘Wonen – 1’ mag maximaal één bouwlaag met een kap worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Binnen de bestemming ‘Wonen – 1’ zijn tevens tuinen, erven en terreinen toegestaan en ondergeschikt aan de woonfunctie zijn groenvoorzieningen, infrastructuurle voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voorstel

Toelichting voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan “Zwiggelterstraat 5 te Westerbork” heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan te doen wijzigen. Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

Alternatieven

Het alternatief is om dit bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Een dergelijk besluit zou geen recht doen aan het huidige bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek is mogelijk mits sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing.

Randvoorwaarden

Het project is voor de gemeente kostenneutraal. Aangezien het om een particulier initiatief gaat, zullen eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een planschade- en uitvoeringsovereenkomst afgesloten.

Risico's

Aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de reguliere risico's verbonden die mogelijk zijn bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Er zijn geen bijzonderheden.

Financiële gevolgen

Er zijn géén financiële gevolgen.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dit betekent dat er gekeken wordt of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. De realisering van één woning wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De beoogde ontwikkeling is daarentegen wel getoetst aan het Duurzaamheidsprogramma 2015-2018. De kernkwaliteiten en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving worden in het plan gerespecteerd, doordat het landschap, de aardkundige, archeologisch en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en aansluiting wordt gezocht bij de identiteit van de omgeving. Er is sprake van inbreiding c.q. verdichting, dus is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast zal geen verslechtering plaatsvinden van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, luchtkwaliteit, geluidskwaliteit, meer of minder lichthinder of externe veiligheidsrisico's.

Tenslotte is met het ontwerp, materiaalgebruik en plaatsing van de woning op het perceel rekening gehouden met de situatie ter plaatse. De nieuwe woning betreft een zogenaamde schuurwoning en bestaat uit één bouwlaag met een kap, waaronder deze ondergeschikt is gemaakt ten opzichte van de bestaande voormalige boerderij. Op deze manier blijft de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gehandhaafd.

Publicatieniveau

Het voorliggende voorstel is openbaar.

Overig

Nvt.

Vervolprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal na twee weken gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het zal worden gemaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. Vervolgens zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Zwiggelterstraat 5 te Westerbork
- Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 nota van zienswijzen