

Onderwerp**Vaststelling bestemmingsplan 't Hees Westerbork****Informatie**

Datum	6 december 2016	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Hilda Teijema	☐ Financieel adviseur AZ:
Zaaknummer	772854	☐ Personeelsconsulent AZ:
Portefeuillehouder	Burgemeester Baas	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Roelof Engbers
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis*Voorgeschiedenis en aanleiding*

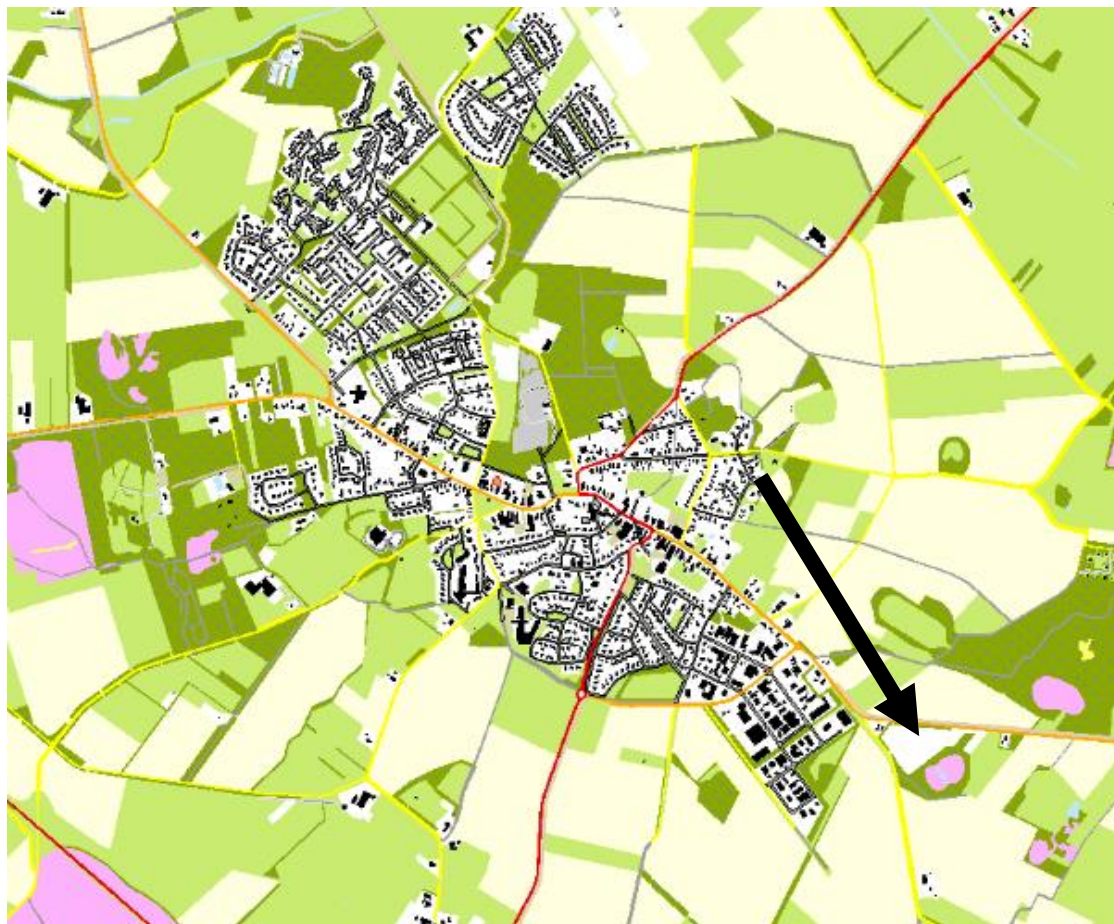
Op het voormalig AZC-terrein in Westerbork (gelegen tussen de Orvelterstraat en het Westerborkerveld) was in de periode van 1996 tot 2001 een asielzoekerscentrum gevestigd. Voorafgaand aan het AZC zijn er afspraken vastgelegd tussen de gemeente, het COA en de eigenaar van het terrein, de familie Zoer.

Eén van de afspraken was dat na beëindiging van de locatie als AZC er door de gemeente en provincie meegewerkt zou worden aan een reële planvorming ten behoeve van recreatieve woningbouw. Sinds de opheffing van het asielzoekerscentrum in 2001 zijn de gemeente en de familie Zoer in gesprek gegaan over de herontwikkeling van deze locatie. In eerste instantie over een herontwikkeling naar recreatiewoningen en sinds mei 2008 over een herontwikkeling naar permanente woningbouw. In overleg met de gemeente en provincie heeft deze mogelijkheid om de locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw een plek gekregen in de Structuurvisie Westerbork.

Het voornemen is om het voormalig AZC-terrein te transformeren naar een aantrekkelijk en royaal woongebied.

In 2010 zijn er gesprekken gestart met Credo (projectontwikkelaar) over de voorgenomen plannen voor de ontwikkeling van het voormalig AZC terrein in Westerbork.

Het perceel is door de voormalige eigenaar (de heer Zoer) verkocht aan de Drentse Vastgoed Combinatie BV (DVG). Verschillende partijen hebben zich verenigd in de DVG om dit initiatief te ontwikkelen.



Westerbork, Orvelterstraat



Het verzoek

Op 3 maart 2010 heeft Credo, namens de DVG een officieel verzoek ingediend om deze locatie te ontwikkelen ten behoeve van de realisatie van 15 woningen.

Op 28 oktober 2010 hebben wij een positieve reactie gegeven op dit verzoek om dit plangebied te gaan ontwikkelen.

Als voorbereiding op de beantwoording van die brief heeft de gemeenteraad op 30 september 2010 besloten om de grens van de bebouwde kom te verleggen, ten gunste van de ontwikkeling van dit plan.

Structuurvisie Westerbork

In maart 2009 is de Structuurvisie Westerbork vastgesteld. Deze locatie is aangemerkt voor herontwikkeling. Het kader voor de herontwikkeling van het bijzondere terrein is gebaseerd op de landelijke ligging van het terrein aan de rand van het dorp Westerbork en aan de weg naar Orvelte. In de visie staat dat een bijzondere vorm van landelijk wonen recht doet aan de landschappelijke kwaliteiten van deze locatie.

Asbest

Als onderdeel van de voorbereiding ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan, is een nader bodemonderzoek voor asbest uitgevoerd. Geconstateerd is dat op meerdere plaatsen in de bodem asbest is aangetoond. Dit als gevolg van een eerder bodemonderzoek uit 2005, waaruit bleek dat er sprake is van een asbest verdachte locatie.

Uit nader onderzoek is gebleken in welke mate asbest aanwezig is in de gronden. Op basis hiervan is een plan van aanpak opgesteld om de locatie te saneren van asbest.

Dit betekent dat na uitvoering van dit plan van aanpak de locatie (wettelijk) geschikt is voor de realisatie van woningbouw.

Orvelterstraat 1 Westerbork

In eerste instantie was er ook sprake dat het aangrenzende perceel, Orvelterstraat 1, ook meegenomen zou worden bij de planvorming.

Dit perceel heeft enige tijd te koop gestaan. De ontwikkelaar en de toenmalig eigenaar van het perceel hebben geen overeenstemming bereikt over de aankoop van dit perceel.

Omdat er toentertijd gesprekken waren, dat dit perceel meegenomen zou worden in de planvorming, hebben we ervoor gekozen om dit perceel niet mee te nemen bij de herziening van het bestemmingsplan Westerbork (vastgesteld in 2013). Dit betekent dat het oude bestemmingsplan buitengebied uit 1996 voor dit perceel het geldende bestemmingsplan is.

In overleg met de projectontwikkelaar en met medeweten van de eigenaar van het perceel, wordt dit perceel wel meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt de kaders om uiteindelijk 15 woningen in dit plangebied te ontwikkelen en dit betreft daarnaast ook Orvelterstraat 1.

Beeldkwaliteitsplan

De initiatiefnemer heeft in goed overleg met de gemeente een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied opgesteld. Omdat het een relatief solitair gebied is, is ervoor gekozen om een bijzondere beeldkwaliteit voor dit gebied op te stellen. Dit ook in navolging op de wensen uit de structuurvisie Westerbork. De kaders van het bestemmingsplan samen met het beeldkwaliteitsplan geven de

mogelijkheid om diverse typen woningen naast elkaar te projecteren.
Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de bestaande welstandsnota.

Anterieure overeenkomst

Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld. Het project is voor de gemeente kostenneutraal. De initiatiefnemer draagt alle kosten. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 12 maart 2015 ter inzage gelegen. 24 maart 2015 hebben we een inloopbijeenkomst over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan georganiseerd.
Daarnaast hebben de overlegpartners de mogelijkheid gekregen om een inspraakreactie in te dienen. De provincie Drenthe heeft als enige een inspraakreactie ingediend.
Deze inspraakreactie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is op enkele onderdelen aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het (aangepaste) beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 29 september 2016 ter inzage gelegen.
Van de provincie Drenthe hebben we geen zienswijze ontvangen, maar wel het verzoek om nog naar 2 onderdelen te kijken. Deze onderdelen stellen we ambtelijk voor om aan te passen.

Voorstel tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan

In bijlage 1 is het voorstel voor de ambtelijke aanpassingen van het definitieve bestemmingsplan opgenomen.

Wat vindt de omgeving ervan?

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties op gekomen. Tijdens de inloopbijeenkomst hebben we geen negatieve geluiden van de omgeving ontvangen op dit initiatief.

Voorstel

Toelichting voorstel

Het gewijzigde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en ter inzage te leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven

Randvoorwaarden

Er zijn geen randvoorwaarden

Risico's

Eventuele planschaderisico's zijn afgedekt door middel van een overeenkomst. Voor het overige zijn

er geen risico's

Financiële gevolgen

N.v.t.

Personele gevolgen

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

n.v.t.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zal na zes weken gepubliceerd worden in de Krant van Midden Drenthe, de website en de Staatscourant. Het zal via e-mail bekend worden gemaakt aan (overheids)instanties. Vervolgens zal het zes weken ter inzage worden gelegd voor eventueel beroep.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 't Hees inclusief bijlagen
- Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage met ambtelijke aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan

Aan Een ieder
Van Hilda Teijema
Datum 12 december 2016
Zaaknummer 772854
Onderwerp Ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan 't Hees Westerbork

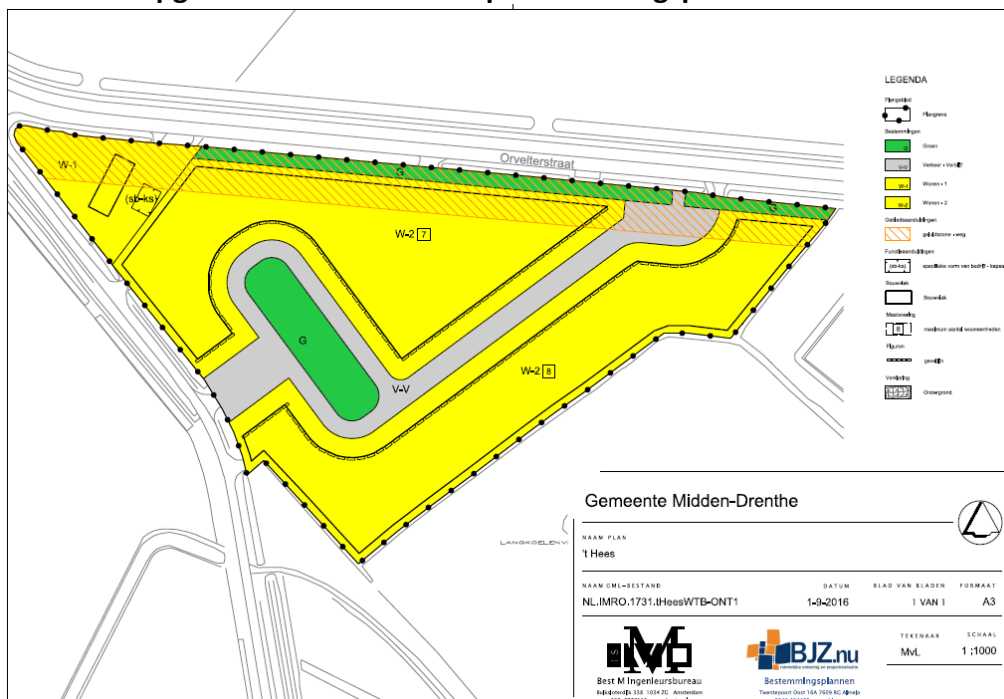
De provincie heeft geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen, maar hebben nog wel 2 opmerkingen, namelijk de volgende:

1. Er zit een verschil tussen de verbeelding en afbeelding 3.2 Groenstructuren zoals opgenomen in de toelichting;
2. De provincie ziet graag dat de borging van de beplantingssingel langs de route Orvelte-Westerbork in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Wij onderschrijven deze opmerkingen en stellen voor om deze opmerkingen bij de definitieve vaststelling mee te nemen en het definitieve bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1. Om de gewenste groenstructuren beter passend te maken in het plan, zoals voorzien in het beeldkwaliteitsplan en de toelichting op het bestemmingsplan, kiezen we ervoor om de verbeelding aan te passen, zoals hieronder aangegeven, waarbij een groenstrook langs het gebied wordt toegevoegd:

Hoe het is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan



Voorstel tot aanpassing in vastgesteld bestemmingsplan



2. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het belangrijk is om in het plangebied de huidige groenstructuur zoveel mogelijk te handhaven en aan te vullen. Daarnaast is het belangrijk om de erfafscheidingen tussen de woningen te realiseren en in stand te houden. Op deze manier komt de “vrije” beeldkwaliteit het meest tot zijn recht.

Om ervoor te zorgen dat de beplantingssingel langs de weg Orvelte-Westerbork inclusief de overige groenstructuren in het plangebied (zoals de haagjes) behouden blijft, en in stand wordt gelaten, nemen we een voorwaardelijke verplichting op in de regels inclusief een landschapsplan. Dit landschapsplan maakt nu al onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan.

De volgende regels met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting nemen we op in de bestemming Wonen-2 en Groen

X.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken, overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Bijlage 2 uit de regels is gelijk aan pagina 7, 8 en 9 uit het beeldkwaliteitsplan.