

Onderwerp

Informatie

Datum 13 februari 2017

Behandelaar Chiel Abma

Zaaknummer 801206

Portefeuillehouder

Besluitvormend orgaan

Overleg gepleegd met:

☐ Financieel adviseur AZ:

☐ Personeelsconsulent AZ:

☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:

☐ Communicatieadviseur:

☒ Afdeling: Ruimtelijk beleid

☒ Naam medewerker: Astrid Scheider/ Michiel de Heer

☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

De eigenaar van het perceel Hoofdstraat 30 in Westerbork heeft ook Hoofdstraat 34 van de gemeente gekocht. De huidige vorm van het perceel, nummer 30, is in de loop der jaren gevormd door de aankoop van diverse aangrenzende percelen. De huidige eigenaar is voornemens een nieuwe woning met bijbehorend bijgebouw te realiseren binnen de grenzen van het huidige perceel Hoofdstraat 30 en 34 te Westerbork.

Het perceel Hoofdstraat 30 te Westerbork is gelegen in het bestemmingsplan Westerbork, zoals deze op 28 maart 2013 is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Centrum', met tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Op het perceel is een bouwvlak gelegen waarbinnen het hoofdgebouw moet worden opgericht. De nieuw te bouwen woning is niet geprojecteerd in het aanwezige bouwvlak, zodat de bouw van de gewenste woning in strijd is met het bestemmingsplan Westerbork. Ook is op basis van het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte toegestaan voor het hoofdgebouw van 3,5 meter. Voor een deel van het hoofdgebouw wordt gebouwd met een hogere goothoogte, zodat het plan ook daarmee niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.

Het plangebied bevindt zich aan de Hoofdstraat, die zich kenmerkt door een gevarieerde bebouwing zoals winkelpanden, boerderijen, woonhuizen, het oude gemeentehuis, een bankgebouw en tot winkel verbouwde boerderijen. Ter plaatse is er een rooilijn herkenbaar, zeker aan de noordzijde van de straat. De wat grotere formele gebouwen zijn wat dat betreft een uitzondering daarop. Deze gebouwen liggen wat verder terug ten opzichte van de rooilijn. Het plan is door onze stedenbouwkundige beoordeeld waarbij met de plaatsing van het bouwvlak goed is gekeken naar de plek. De uitstraling van het te realiseren landhuis vraagt om een zekere afstand van de Hoofdstraat. Het huidige perceel kent twee richtingen, een westelijke en een oostelijke perceelgrens. Het huis combineert deze twee richtingen door de verdraaiing van de kap. Hierdoor wordt het huis verankerd op z'n plek. De hoofdvorm van het huis maakt tevens een buitenruimte in de vorm van een soort 'entreeplein'. Hier bevinden zich de diverse ontsluitingen van de woning op de openbare ruimte.

Voorstel

Toelichting voorstel

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling, zodat een herziening van het bestemmingsplan Westerbork nodig is. Dit plan beoogt daar in te voorzien en vormt daarmee een (gedeeltelijke) herziening van het geldende bestemmingsplan voor het onderhavige perceel. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de verplaatsing van het bouwvlak geen onaanvaardbare afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen zodat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoofdstraat 30 te Westerbork” heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen 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

Aan de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan zijn verder geen randvoorwaarden verbonden anders dan een goede ruimtelijke ordening.

Risico's

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.

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 of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. De wijziging van bebouwingsmogelijkheden voor de nieuwe 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 sluit in zijn omvang en voorkomen aan op de bestaande bebouwing van de Hoofdstraat. Stedenbouwkundig is het ontwerp van de nieuwe woning zorgvuldig ingepast op zijn huidige plek op het perceel. Op deze manier blijft de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gehandhaafd.

Publicatieniveau

Het voorliggende voorstel is openbaar.

Overig

Nvt.

Vervolgprocedure/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 gemaïld 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 Hoofdstraat 30 te Westerbork