

Bestemmingsplan Nieuwe Es 6A en 8 te Wijster

Datum	9 december 2013
Behandelaar	Tiny van Hoek afdeling Bouwen en Wonen (0593)539409
Portefeuillehouder	Wethouder Dolfing
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☐ afdeling ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Toelichting

1. Onderwerp

Voor de percelen 6a en 8 in Wijster hebben de 2 eigenaren, dhr. Gils en dhr. Reinds, in 2010 een voorstel gedaan aan de gemeente om de huidige gebouwen te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Men wenst een 2/1 kap woning op het huidige adres Nieuwe Es 8 en een vrijstaande woning op het adres Nieuwe Es 6a te bouwen.

Door de dorpsbouwmeester is er aangestuurd op een ruimtelijke verbetering door twee stevige bouwvolumes. Dit sluit aan bij de bestaande Saksische boerderijen aan de Nieuwe Es 3, 6 en 10. Het hoofdgebouw(de woning) en het bijgebouw zijn samen onder één kap gepositioneerd. Vrijstaande bijgebouwen zijn dan ook niet meer toegestaan. Dit alles is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan.

Voorgeschiedenis

Middenin het dorp Wijster, op de percelen Nieuwe Es 6a en 8 staan al zeer lange tijd gebouwen die oorspronkelijk bij de boerderij Nieuwe Es 6 horen. Na de opsplitsing van de grond en de gebouwen werden de schuren voor diverse bedrijfsachtige activiteiten gebruikt. Deze activiteiten, middenin in het dorp Wijster, leverden soms een gespannen situatie op. Om deze situatie te verbeteren zijn de eigenaren met het onderliggende voorstel gekomen.

Het bestemmingsplan Wijster 1995 gaf voor de percelen Nieuwe Es 6, 6a en 8 maar één woonbestemming. De overige activiteiten vallen onder het overgangsrecht. Het onderhavige

plan is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Wijster. Na de zienswijzeperiode voor het ontwerpbestemmingsplan Wijster is besloten om toch een aparte bestemmingsplanprocedure te volgen voor deze ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Es 6A en 8 Wijster' heeft met ingang van 18 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

Na afloop van deze periode bleek dat niet alle bijlagen correct ter inzage waren gelegd. Dit is gecorrigeerd en vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 oktober 2013 opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens de tweede terinzagelegging zijn geen nieuwe zienswijzen ingediend.

2. Voorstel

U wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Nieuwe Es 6A en 8 Wijster' gewijzigd vast te stellen en daarbij te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Tevens wordt u voorgesteld het beeldkwaliteitsplan 'Plan ontwikkeling Nieuwe Es 6A & 8 te Wijster' vast te stellen als verbijzondering van de welstandsnota.

Onderbouwing

Bestemmingsplan

In de toelichting bij het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Kort gezegd komt het erop neer dat de ontwikkeling voldoet aan de milieu-eisen, past binnen het Woonplan en een ruimtelijke verbetering tot gevolg heeft. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is zoals gezegd een zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de nota van zienswijzen die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De conclusie is dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het plan aan te passen.

De eigenaar van de kavel nr. 6A, dhr. Reinds, heeft verzocht om een wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Op dit perceel mocht volgens het ontwerpbestemmingsplan een vrijstaande woning gerealiseerd worden. Dit sluit echter niet goed aan bij de woningmarkt in Wijster. Daarom heeft dhr. Reinds verzocht om in deze vrijstaande woning twee wooneenheden te mogen realiseren. Aangezien dit past binnen het Woonplan en de uitstraling van het pand er niet door verandert, stellen wij u voor deze wijziging door te voeren in het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan

In overleg met de dorpsbouwmeester is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin is vastgelegd hoe de gewenste ruimtelijke verbetering eruit moet komen te zien. Om dit beeldkwaliteitsplan ook juridisch waarde te geven, wordt u voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als verbijzondering van de welstandsnota.

Exploitatie

De overeenkomst met betrekking tot de exploitatie, planschade en landschappelijke inpassing is door partijen getekend. Daarmee is het project voor de gemeente kostenneutraal en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

3. Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal **na zes weken** gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het zal worden gemaaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. De

indiener van de zienswijzen zal een kennisgeving van het vaststellingsbesluit ontvangen. Vervolgens zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Coördinatieregeling

Wij hebben de voorbereiding van het bestemmingsplan gecoördineerd met de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor de bouw van de 2/1 kap woning op nummer 8. Dat betekent dat wij daags nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, de omgevingsvergunning kunnen verlenen. Vervolgens leggen wij beide besluiten tegelijk ter inzage.

Stukken ter inzage:

- **Bestemmingsplan**
- **Beeldkwaliteitsplan**
- **Raadsbesluit**