



AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE TEN BOER

Raadsvergadering: 28 maart 2012

Registratienummer: TB 12.3006044

Agendapunt: 9

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer

- Voorstel:**
- I. de zienswijze van een bewoner van de Rijksweg deels overnemen door in de bestemming Tuin een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het bouwen van een gebouwtje met een oppervlakte van maximaal 50m² en een hoogte van maximaal 3 meter en door de verplichting tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden binnen de bestemming Tuin alleen van toepassing te verklaren op de percelen Hendrik Westerstraat 13, 24 en 26 en Gaykingastraat 19, de zienswijze van de OVTB overnemen door de bestemming van Cluster 4 en tevens het naastgelegen blok te wijzigen naar de bestemming Centrum en daarbij een aanduiding 'wonen' op te nemen waardoor zowel een invulling van de begane grond met wonen als met diverse andere functies bij recht mogelijk is, de zienswijze van diverse bewoners van de Standwerker deels overnemen door het bouwvlak aan te passen naar de grootte van het bouwplan dat eerder de vrijstellingsprocedure heeft doorlopen, de zienswijze van diverse bewoners van de Marskramer deels overnemen door de rooilijn aan zowel de kant van de Marskramer als aan de kant van de Standwerker (beperkt) terug te leggen, de zienswijzen voor het overige niet overnemen;
 - II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer vaststellen;
 - III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel overnemen en het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0009.BP022DorpskernTenB-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Ten Boer van januari 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vaststellen;
 - IV. geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting:

Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de hele dorpskern van het dorp Ten Boer, inclusief Dijkshorn en het begraafpark. Voor het dorp gelden op dit moment enkele bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen en zorgt voor een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het nieuwe bestemmingsplan is voor het overgrote deel een bevestiging van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande

bebouwingsstructuur en bebouwingshoogte worden met enige marge vastgelegd. Onder de bestaande situatie vallen eveneens de in de afgelopen jaren, door middel van artikel 19 procedures tot stand gekomen ontwikkelingen, zoals het appartementengebouw aan de Groene Zoom.

Daarnaast is sprake van een aantal locaties waar ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden. Voor het tankstation aan de Stadsweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat de nieuwe invulling onder voorwaarden wel wenselijk, maar op dit moment nog niet concreet genoeg is. Voor de langere termijn is hiermee, naast een invulling overeenkomstig de huidige bestemming, een alternatieve invulling met wonen mogelijk. Daarvoor is te zijner tijd een door ons college vastgesteld wijzigingsplan vereist.

De verdere ontwikkeling van Dijkshorn (afronding fase I en II en fase III) is ook in het bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplantraject volgt op een projectbesluittraject. In dat kader is op 29 juni 2011 door uw raad het stedenbouwkundig plan Dijkshorn 2011 vastgesteld.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, van 17 november 2011 tot en met 28 december 2011. U bent hiervan per brief van 3 november 2011 (TE11.2766141) op de hoogte gesteld. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 4 ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
- grondexploitatie.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Noorderkrant en de Staatscourant van 16 november 2011. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt, is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

1. Een bewoner van de Rijksweg;
2. De Ondernemersvereniging Ten Boer (OVTB);
3. Diverse bewoners van de Standwerker;
4. Diverse bewoners van de Marskramer.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 29 december 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend. Hieronder geven we aan op welke punten de zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden. Voor de precieze inhoud van de zienswijzen en de uitgebreide reacties

daarop wordt verwezen naar de bijlage 'inhoudelijke bespreking zienswijzen Dorpskern Ten Boer'.

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen als gevolg van de zienswijzen

De zienswijzen hebben tot de volgende wijzigingen geleid:

- In de bestemming Tuin is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een gebouwtje met een oppervlakte van maximaal 50m² en een hoogte van maximaal 3 meter
- Binnen de bestemming Tuin is de verplichting tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden alleen van toepassing verklaard op de percelen Hendrik Westerstraat 13, 24 en 26 en Gaykingastraat 19.
- De bestemming van Cluster 4 en het naastgelegen blok is gewijzigd naar de bestemming Centrum. Daarbij is een aanduiding 'wonen' opgenomen waardoor zowel een invulling van de begane grond met wonen als met diverse andere functies bij recht mogelijk is.
- Het bouwvlak van Cluster 4 is aangepast naar de grootte van het bouwplan dat eerder de vrijstellingsprocedure heeft doorlopen.

Ambtshalve wijzigingen:

- Binnen de bestemming Horeca die van toepassing is op het Buurhoes is nu tevens maatschappelijke dienstverlening bij recht mogelijk.
- De toe te voegen aantallen woningen in twee vlekken in Dijkshorn zijn met één woning opgehoogd van 15 naar 16.
- Hier en daar zijn de maximale goot- en/of bouwhoogtes verhoogd, conform de feitelijk bestaande situatie.
- In de regels is bij veel bestemmingen toegevoegd dat als er geen bebouwingspercentage op de plankaart is opgenomen een bebouwingspercentage van 100% geldt.
- Naar aanleiding van een initiatiefvoorstel en behandeling daarvan in het Loket Bijzondere Initiatieven is aan de De Valckestraat de mogelijkheid voor het vestigen van een café bij recht opgenomen.
- De maximale bouwhoogte in het bouwvlak van het appartementengebouw aan de Groene Zoom is aan de noordzijde verlaagd naar 8 meter, conform eerdere toezeggingen in het inspraakrapport over het stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

Grondexploitatie

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro (grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

Omdat het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer de bestaande situatie regelt, de gronden waar een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in handen zijn van de gemeente én voor het overige alleen door gebruikmaking van een

wijzigingsbevoegdheid nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld. Het plan zal nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Ten Boer, 15 maart 2012

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ten Boer,

N.A. van de Nadort, burgemeester

J.A.C. Hoedjes, secretaris

Bijlagen:

1. Bijgevoegd:

- Conceptbesluit
- Inhoudelijke bespreking zienswijzen (geanonimiseerd)

2. Ter inzage:

- Bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer
- Bijlage omgevingsaspecten bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer
- Lijst van indieners zienswijzen
- Zienswijzen tegen het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer



Nr. 9

De raad van de gemeente Ten Boer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2012,

gelet op de desbetreffende wettelijke bepalingen;

b e s l u i t :

- I. de zienswijze van een bewoner van de Rijksweg deels over te nemen door in de bestemming Tuin een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het bouwen van een gebouwtje met een oppervlakte van maximaal 50m² en een hoogte van maximaal 3 meter en door de verplichting tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden binnen de bestemming Tuin alleen van toepassing te verklaren op de percelen Hendrik Westerstraat 13, 24 en 26 en Gaykingastraat 19, de zienswijze van de OVTB over te nemen door de bestemming van Cluster 4 en tevens het naastgelegen blok te wijzigen naar de bestemming Centrum en daarbij een aanduiding 'wonen' op te nemen waardoor zowel een invulling van de begane grond met wonen als met diverse andere functies bij recht mogelijk is, de zienswijze van diverse bewoners van de Standwerker deels over te nemen door het bouwvlak aan te passen naar de grootte van het bouwplan dat eerder de vrijstellingsprocedure heeft doorlopen, de zienswijze van diverse bewoners van de Marskramer deels over te nemen door de rooilijn aan zowel de kant van de Marskramer als aan de kant van de Standwerker (beperkt) terug te leggen, de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0009.BP022DorpskernTenB-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Ten Boer van januari 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.
- V. de bevoegdheid van het college om in de bestemming Centrum de bouwhoogte met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid te verhogen met maximaal 4 meter (artikel 7.4.1 onder c) niet van toepassing te verklaren op het nog te realiseren bouwgedeelte in het Centrumplan (Cluster 4).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ten Boer, gehouden op 28 maart 2012.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier