



Advies aan B&W

Onderwerp
Herziening bestemmingsplan Woongebieden

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan herziening Woongebieden volgens bijgaande raadsvoordracht met bijbehorende Nota van Zienswijzen ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

RU 057

Datum
21 september 2017

PARAAF DATUM

Steller advies
M.J. Vulpes

Afdelingsmanager
Rudolf Kramer

Fin. Adviseur
H. Urban-
Haddingh
Concerncontrol

N.v.t.

OR

N.v.t.

Portefeuillehouder
(Akkoord met aanbieding
aan college)
Opnemen in
B&W-notulen

Datum dagmap

Datum besluit
(parafen)

akkoord bespreken

Burgemeester

Secretaris

Wethouder Drenth

Wethouder Gopal

Wethouder Van
Schie

Wethouder Metscher

Wethouder
Verschuren

Raad

Datum

Informatieavond

Opiniërende raad

Besluitvormende
raad

Afschriften aan

Besluit

Het college gaat akkoord met redactionele wijzigingen.

Aantekening

[Handwritten signature] 26 sept 2017

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan volgens bijgaande raadsvoordracht met bijbehorende Nota van Zienswijzen ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Beoogd effect / meetbaar resultaat

- 1 Herstel omissies in het vigerende bestemmingsplan Woongebieden vastgesteld op 10 juni 2013;
- 2 Reparatie van het woongebied "De IJsbahn" te Sappemeer op o.a. de volgende onderdelen: bouwvlakken, aanduiding aantal te bouwen woningen in de bouwvlakken en het borgen van gevelaanpassingen in verband met de geluidsbelasting van de A7.
- 3 Concrete actuele ontwikkelingen invoegen.

Meetinstrument

Na vaststelling en inwerkingtreding een herzien bestemmingsplan Woongebieden.

Inleiding

Met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de eerste stap in de procedure genomen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 juni 2017 tot en met 9 augustus 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen deze ontwikkeling. In totaal zijn 3 zienswijzen ontvangen. Twee van de drie zienswijzen zijn gericht op gebieden die buiten het plangebied liggen, de derde zienswijze heeft te maken met een afgehandelde planschadeprocedure. De zienswijzen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende *Nota zienswijzen bestemmingsplan herziening Woongebieden* (nota). In de nota wordt ook inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen en er wordt ook aangegeven of de zienswijze wordt overgenomen. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Dit bestemmingsplan nu voorgelegd ter besluitvorming.

Het bestemmingsplan zelf is te vinden onder

http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/webroot/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0018.BP124herziening-30va

Dit bestemmingsplan betreft een aantal aanpassingen. Een aantal hiervan wordt hieronder nader toegelicht.

Locatie

Acacialaan
Kees de Haanstraat 23-25
Kleinemeesterstraat 158
Meint Veningastraat 72-74
Middenstraat 63
Gebied Borgercompagniestraat
Vosholen
Noorderstraat/Noordbroeksterstraat
Gebied IJsbahn
Locatie Bob Bruinsbad
Nolenstraat 1
Bedrijven Middenstraat
Linten Noorderstraat/Hoofdstraat
Industrieweg 33
Hoek Woldweg/Julianastraat
Noorderstraat 305

Reparatie

Aanduiding maximum aantal woningen aanbrengen
Aanduiding horeca 1 aanbrengen
Aanduiding museum aanbrengen
Aanduiding horeca 2 aanbrengen
Horecabestemming wijzigen in Wonen-1
Herstel bouwvlakken tuinbouwbestemming
Maximaal twee woningen mogelijk maken
Bestemming Agrarisch-Tuinbouw herstellen
Ruimere planregeling maken
Bouwvlak voor sportdoeleinden aanbrengen
Aanpassing bouwvlak
Aanbrengen bouwvlakken
Herstel diverse aanduidingen detailhandel
Opnemen perceel in plangebied bestemmingsplan
Maximaal toegestaan woningbouwaantal herstellen
Verwijderen aanduiding maximum woningaantal

Het bestemmingsplan dient een driedelig doel. Dit wordt hieronder toegelicht.

1. Herstel omissies in het bestemmingsplan Woongebieden.

In het vigerende bestemmingsplan Woongebieden is een aantal storende omissies geslopen. U moet daarbij denken aan bijvoorbeeld het niet goed ingetekend zijn van bouwvlakken of het niet juist toepassen van aanduidingen op de verbeelding. Voor een deel zijn we ambtshalve achter de omissies gekomen, voor een deel werden we daarop geattendeerd door anderen. Tot deze laatste categorie behoort een opmerking van de heer Jongman over herstel van de bestemming van zijn tuinbouwpercelen aan de Borgercompagniestraat te Sappemeer. De heer Jongman diende tevens een verzoek tot planschade in. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de planschade veroorzakende maatregel weggenomen, conform uw eerdere besluit daarover van 15 november 2016.

Eén van de omissies is het onterecht maximeren van het toegelaten aantal woningen voor het perceel Noorderstraat 305 te Sappemeer. Op het perceel ligt de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Binnen de systematiek in het bestemmingsplan 'Woongebieden' wordt bij deze bestemming een dergelijk maximum niet toegepast. Ten behoeve van de flexibiliteit wordt het aantal woningen binnen deze verzamelbestemming namelijk vrijgelaten. De gemengde bestemming ligt op veel panden aan het historisch lint. De ruime bestemming biedt meer mogelijkheden voor het gebruik van deze panden en voorkomt (verdere) verpaupering van de panden in het historisch lint. Er ligt momenteel een concept aanvraag voor het realiseren van appartementen in het al lang leegstaande pand Noorderstraat 305. De aanvraag voldoet, afgezien van genoemde omissie, aan het vigerende bestemmingsplan en zal de ruimtelijke situatie ter plaatse verbeteren. Het plan voldoet aan de woonvisie en ook qua woningencontingent is het geheel passend. Ook voldoet het aan de woonvisie en zal het niet de ontwikkeling van andere woning-bouwlocaties in de wielen rijden.

Hiernaast is op een aantal percelen de aanduiding voor detailhandel weer terug gebracht.

Bij het opstellen, destijds, van het bestemmingsplan Woongebieden is het bouwvlak ter plaatse van het voormalige Bob Bruinsbad aan de Nieuweweg 10 door de systematiek van het conserverend bestemmen weggevallen. Na een gesprek, onlangs, met de heer Van Kasteel is besloten het bouwvlak met de bestemming Sport terug te brengen op de verbeelding, zodat er weer bouwmogelijkheden ontstaan op de kavel.

2. Meer flexibele bestemming toekennen aan het woongebied "De IJsbahn", Sappemeer.

In het geldende bestemmingsplan Woongebieden is ter plaatse van het woongebied De IJsbahn een aantal omissies geslopen in de zin van verkeerde aanduidingen op de verbeelding. Daarnaast is vastgesteld, dat de huidige bestemming van het woongebied te weinig flexibel is, waardoor de verkoopbaarheid van de bouwkvakken achter blijft. Zo bleken de toegekende bouwvlakken en de verdeling van de woningaantallen te rigide. De bestemming was afgestemd op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied van 2010 destijds. Het beeldkwaliteitsplan is bijgesteld en op 17 juli 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In aanloop naar de wijzigingen in dit bestemmingsplan zijn meerdere gesprekken gevoerd met de huidige bewoners en de betrokken ontwikkelaars. Voorgesteld wordt de bestemming van de IJsbahn te verruimen in die zin, dat de ruimere bestemming "wonen IJsbahn" wordt toegekend in plaats van de bestemming Wonen-1. Hierdoor ontstaat meer vrijheid voor invulling van het terrein als woongebied. Een aantal jaren geleden en om dezelfde reden is, op verzoek van de betreffende ontwikkelaar, voor het laatste deel van De Vosholen, eerste fase, hetzelfde gedaan. Voor de IJsbahnlocatie is voor dit bestemmingsplan een herzien geluidonderzoek uitgevoerd op basis van de meest actuele cijfers. Hieruit is gebleken dat de woningen welke opgericht worden aan Winschoterdiepzijde een aanduiding minimale bouwhoogte van 9 meter dienen te krijgen ten behoeve van de afscherming van de tweedelijnsbebouwing. Hiernaast dient in ieder geval de tweede bouwlaag met een dove gevel te worden uitgevoerd, bij drie woningen dient ook de eerste bouwlaag aan de Winschoterdiepzijde doof te worden uitgevoerd. Dit betekent dat gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan een hogere waardenprocedure dient te worden gevoerd.

3. Concreet actuele ontwikkelingen invoegen.

De gemeente is eigenaar van diverse percelen in het Kleinemeer gebied. Deze zijn destijds aangekocht toen dit gebied in beeld was als potentiële woningbouwlocatie. De genoemde locatie is niet meer in beeld en niet noodzakelijk om de woningbouwopgave vanuit de regiovisie te realiseren. Op dit moment zijn wij bezig om deze grondposities te verkopen. Het perceel ten westen van De Vosholen 69 is verkocht. De koper wil op dit perceel twee woningen bouwen. Achter op het perceel willen zij een bijgebouw realiseren. De invoeging van twee woningen langs de lintbebouwing kan wat ons betreft rekenen op instemming en past binnen de ruimtelijke context van het gebied. Het gebied kenmerkt zich door lintbebouwing langs de wegen en aan de achterzijde bebouwing die geen grote mate van ordening heeft en hier en daar relatief ver het middengebied ingaat. De realisatie van twee woningen past in de woonbestemming. In dit plan is het betreffende perceel toegekend met een woonbestemming op basis waarvan maximaal twee woningen gebouwd kunnen worden met de bijbehorende bijgebouwen.

Planning.

<i>Ontwerp naar college</i>	<i>15 juni 2017</i>
<i>College vaststelling ontwerp</i>	<i>20 juni 2017</i>
<i>Ontwerp publicatie</i>	<i>28 juni 2017</i>
<i>Periode ontwerp ter visie 16 weken</i>	<i>29 juni tot 3 augustus 2017</i>
<i>Verwerking zienswijzen</i>	<i>t/m 13 augustus 2017</i>
Opiniërende raad	9 oktober 2017
Besluitvormende raad	30 oktober 2017
Vaststelling publicatie	8 november 2017
Periode vaststelling ter visie (6 weken)	9 november t/m 21 december 2017

Duurzaamheid

N.v.t.

Kanttekeningen

Ter plaatse van De Rietzoom in Meerwijck is eveneens sprake van een omissie: de aanduiding 'jachthaven' is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Deze omissie wordt in deze herziening niet meegenomen, maar zal te zijner tijd in de planologische vastlegging van de resultaten uit de discussie "De Leine" worden meegenomen.

Kosten, baten en dekking

N.v.t.

Aanpak/ uitvoering/communicatie

Voor het bestemmingsplan is de wettelijke procedure van publicatie, ter visie ligging en mogelijkheid tot zienswijzen gevolgd. Directe betrokkenen zijn vooraf ingelicht dan wel op de hoogte gesteld.

Raad

De raad zal het bestemmingsplan vaststellen

