



Voorstel behorende bij de agenda voor de raadsvergadering

Datum besluitvormende raadsvergadering:	6 november 2017
Voordracht nummer:	057
Afdeling:	Beleid ontwikkeling en programma's
Steller voordracht:	Marjolein Vulpes
Telefoonnummer steller:	0598-373693
Email steller:	m.vulpes@hoogezand-sappemeer.nl
Portefeuillehouder:	wethouder van Schie
Onderwerp:	Herziening bestemmingsplan woongebieden

Beslispunten:

- a. Het bestemmingsplan herziening Woongebieden vast te stellen.
- b. De nota van zienswijzen herziening Woongebieden vast te stellen.

Aanleiding

- Het voorstel wordt aan de raad voorgelegd in zijn kaderstellende rol

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 herzieningen. 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 wordt nu voorgelegd ter besluitvorming

Het herziene bestemmingsplan dient een driedelig doel. Deze wordt hieronder toegelicht:

1. Herstel omissies in het vigerende bestemmingsplan.

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.

Eén van de omissies is het ontbreken 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 langs 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 woningbouwlocaties in de wielen rijden.

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 weggefallen. 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 bouw mogelijkheden 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 bouwkavels 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 30 mei 2017 door uw college 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.

Het bestemmingsplan is voor u in te zien op de pilot van ruimtelijke plannen:

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

Na uw vaststellingsbesluit wordt het plan op de daarvoor bedoelde website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

1. Historische context

Op 28 juni 2017 heeft ons College het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld en deze voor zes weken ter inzage gelegd. Er zijn drie zienswijze ingediend, door twee betrokkenen waarbij de bestemming van hun perceel wijzigt en een inwonerster welke buiten het plangebied woont.

2. Argumenten

a. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;

Nu er geen belemmeringen zijn kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

3. Duurzaamheid

In het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan het thema duurzaamheid in de toelichting. De bestemmingsplanherziening maakt aanleg van natuur mogelijk wat de instandhouding van biodiversiteit bevordert.

4. Meetbaar resultaat / onderliggend programma

Na vaststelling en inwerkingtreding een herzien bestemmingsplan woongebieden.

5. Financiële paragraaf

n.v.t.

6. Betrokkenen

Betrokkenen worden op de hoogte gehouden over de verdere procedure.

7. Vervolg

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de wettelijke procedure afgerond; dat wil zeggen publicatie en bekendmaking. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

8. Openbaarheid

Het bestemmingsplan is, met het raadsbesluit, na vaststelling in te zien op ruimtelijkeplannen.nl.

Hoogezand, 9 oktober 2017

burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,

de heer J. Vos

secretaris

de heer P.M.M. de Jonge

burgemeester

Raadsbesluit

Datum besluitvormende
raadsvergadering:

6 november 2017

Voordracht nummer:

057

Onderwerp:

Herziening bestemmingsplan Woongebieden

De raad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2017;
Gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het bestemmingsplan herziening Woongebieden vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen herziening Woongebieden vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 november 2017

De raad voornoemd,



voorzitter.



raadsgriffier.