



GEMEENTE
LOPPERSUM

Raadsvergadering 25 februari 2019

Nr.: 10/16

AAN de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Woondorpen'.

Portefeuillehouder: Wethouder P. Prins.

Ter inzage liggende stukken:

- Bestemmingsplan 'Woondorpen'.
- Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Woondorpen'.

Voorstel:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Woondorpen' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording van zienswijzen bestemmingsplan 'Woondorpen'.
3. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen in het bestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan 'Woondorpen' met planidentificatie NL.IMRO.0024.05BP0000-VG01 gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting:

Inleiding:

Een bestemmingsplan geeft voor ieder stuk grond aan waarvoor het gebruikt mag worden en wat er gebouwd mag worden. Als inwoners concrete plannen hebben voor hun perceel, kunnen zij in het bestemmingsplan lezen of hun ideeën passen binnen de regels. Ook staat er beschreven wat de ruimtelijke mogelijkheden voor de omgeving zijn volgens het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Woondorpen biedt een juridische regeling voor gebruik en bebouwing op perceelniveau voor de dorpen Eenum, Garrelsweer, Garsthuizen, Startenhuizen, Huizinge, Leermens, Oosterwijtwerd, Stedum, Toornwerd, Westeremden, Westerwijtwerd, Wirdum/Wirdumerdraai, 't Zandt, Zeerijp en Zijldijk.

Inhoud bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd in een eigentijdse regeling. Hierbij wordt rekening gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het plangebied. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn afgestemd op enerzijds de vigerende bestemmingsplannen van Middelstum en Loppersum, en anderzijds de provinciale omgevingsverordening.

Ook zijn enkele middelgrote ontwikkelingen meegenomen, o.a. de (zorg-) camping in 't Zandt en de multifunctionele sportvoorziening in Garrelsw eer. In het bestemmingsplan is verder rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe woonvormen (bijvoorbeeld ouderengroeps-wooning) en duurzame energie. Dit heeft tot gevolg dat hiervoor met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met een reguliere procedure een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Proces

Van 12 december 2017 tot en met 5 februari 2018 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is toen gelegenheid geboden voor inspraak en het is voor het wettelijk overleg verzonden aan de vooroverleginstanties (provincie, waterschap, Veiligheidsregio e.d.). Alle ontvangen reacties zijn verwerkt in de Nota inspraak en overleg. Daarbij zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De reacties hebben tot diverse aanpassingen en verbeteringen van het plan geleid. Ook diverse actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. In de Nota inspraak en overleg zijn de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 10 juli 2018 tot en met 3 september 2018. Iedereen kon tijdens deze periode een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. In deze periode zijn eveneens een aantal inwonersbijeenkomsten georganiseerd, waar de mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en indien gewenst het indienen van een zienswijze.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juli 2018 tot en met 3 september 2018 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 30 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Woondorpen' zijn de zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. Wanneer de zienswijze tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid, wordt dit benoemd in deze nota zienswijzen. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn tevens vermeld in de bijgevoegde Nota zienswijzen.

Overwegingen:

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan opnieuw zes weken ter visie worden gelegd, waarin de mogelijkheid bestaat om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Op 28 januari 2019 is het bestemmingsplan Woondorpen ter vaststelling aangeboden aan de raad. De raad heeft het bestemmingsplan aangehouden ten aanzien van twee punten. Deze twee punten zijn van toepassing op de situatie van Rondweg 19/21 in Leermens en de situatie rond Ypey laan 5 en 9 in Stedum. Alle andere onderdelen van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen zijn op 28 januari 2019 akkoord bevonden.

Percelen aan de noordoostzijde van Ypey laan 5 en 9 in Stedum

Uw Raad heeft aangegeven het niet eens te zijn met de aanpassing van het bestemmingsplan waarbij de percelen aan de noordoostzijde van Ypey laan 5 en 9 weer de bestemming 'Agrarisch' krijgen. Dit leidt er toe dat de beantwoording van de zienswijzen over Ypey laan 5 en 9 is aangepast en de bestemming 'Woongebied' op de percelen zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Samenvatting nieuwe beantwoording zienswijze: Uit de belangenafweging op 28 januari 2019 in de raadsvergadering is naar voren gekomen dat de belangen en argumenten van de eigenaren van de percelen B2714 en B2715 voor de raad zwaarder wegen dan de belangen van de omwonenden. Deze belangenafweging baseert de raad op het vertrouwensbeginsel en het feit dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. In het bestemmingsplan Buitengebied (2-5-2013) heeft de raad eerder beoordeeld dat de wens om de percelen een woonbestemming te geven gegrond is en dat bij de herziening van het bestemmingsplan voor het dorp Stedum dit wordt meegenomen. Naar de mening van de raad zal de mogelijke bebouwing bij een bestemming 'Woongebied' op de percelen B2714 en B2715 beperkt tot een vermindering van het uitzicht/zichtlijnen en privacy leiden.

Samenvatting verwijderde tekst: In het bestemmingsplan Buitengebied was geen motivering gegeven waarom een bestemmingswijziging past binnen de goede ruimtelijke ordening. Daarom is toen aangesloten bij de inhoud van de brief van 7 juli 2010 (n.a.v. een handhavingsverzoek). Daarin staat dat de bestemming 'Agrarisch' zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de kern Stedum en het naastgelegen buitengebied. Het beleid is gericht op behoud en eventueel herstel van het kenmerk en de kwaliteit 'openheid'. In de stedenbouwkundige afweging is beoordeeld dat de agrarische bestemming voor een belangrijk deel bijdraagt aan de uitstraling van de directe omgeving van het Kerkpad en de Ypeyalaan. De percelen zijn een logische, bij het dorp passende overgang naar het buitengebied. Daarnaast loopt vanaf de Bedumerweg een zichtlijn over de percelen naar het buitengebied. Waar dergelijke zichtlijnen aanwezig zijn in het meer bebouwde gebied, zijn ze waardevol, omdat op die punten het contact tussen dorp en landschap het meest zichtbaar en tastbaar is.

Uit de belangenafweging is naar voren gekomen dat de belangen van de omwonenden en de ruimtelijke kwaliteit zwaarder wegen dan de belangen van de eigenaren van de percelen. De doorzichten naar het achterliggende buitengebied biedt een ruimtelijke kwaliteit. De beleevingswaarde (rust, ruimte, stilte) komt door een herziening van de bestemming in het geding. Ook zal een vermindering van privacy ontstaan wanneer de agrarische percelen bestemd worden als tuin/erf. Dat de afgelopen jaren de betreffende percelen zijn gebruikt in een lichte vorm als tuin, maakt voor de belangenafweging geen verschil.

Perceel Rondweg 19 in Leermens

Voor het perceel Rondweg 19 in Leermens heeft een meerderheid van de raadsleden verzocht meer duidelijkheid te geven over het administratieve bestaan van het adres Rondweg 21. De indiener van de zienswijze gaf aan dat hij aanslagen ontvangt voor Rondweg 21. Er is contact opgenomen met het Noordelijke Belastingkantoor. Hieruit blijkt dat er ter plaatse één WOZ object bekend is waarvoor aanslagen worden opgelegd, ook in het verleden. Rondweg 21 is niet bekend in het systeem. Omdat de woning aan Rondweg 19 is afgebrand en gesloopt, werd het WOZ object aangeduid als 'Rondweg, Leermens Berging tussen 17 en 23'. De berging was namelijk nog wel actief in het BAG systeem. De aanduiding 'tussen 17 en 23' is niet gebaseerd op twee huisnummers en er worden ook geen twee huisnummers aangeslagen. De benaming 'Rondweg, Leermens Berging tussen 17 en 23' is gekozen omdat Rondweg 21 niet bestaat en de berging tussen de woningen Rondweg 17 en Rondweg 23 ligt. Nu de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Rondweg 19 is verleend, zal de aanduiding van het WOZ object ook weer veranderen.

De uitkomsten van het contact met het Noordelijke Belastingkantoor is aanvullend opgenomen in de beantwoording van de zienswijze. Hieruit blijkt dat huisnummer Rondweg 21 administratief niet bestaat. Ook uit de BAG en de GBA blijkt dat een adres Rondweg 21 in Leermens niet heeft bestaan vanaf in elk geval 1995.

Hoeveel woningen een perceel mag bedragen wordt geregeld met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' is het bestaande aantal woningen ter plekke toegestaan. Het bestaande aantal woningen op deze locatie is één woning. Het bestemmingsplan 'Woondorpen' is een actualisatie van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' en is overwegend consoliderend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is overgenomen en wordt vastgelegd.

Kortom, huisnummer Rondweg 21 bestaat in ieder geval al sinds 1995 niet meer en is derhalve niet verdwenen na de brand in maart 2016 en ook niet met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Woondorpen'.

Er zijn in het traject om te komen tot het bestemmingsplan 'Woondorpen' meerdere verzoeken gedaan voor het toevoegen van een woning, zoals bijvoorbeeld op perceel E196 in Westeremden. Ook deze is niet toegekend. De gemeente Loppersum is een krimpgemeente. De afgelopen jaren zijn op verschillende plekken woningen onttrokken en ook de komende jaren zal dit gebeuren. Dit houdt echter niet in dat de woningmarkt op slot gezet moet worden. Om de regio aantrekkelijk te houden en aantrekkelijker te maken is er juist behoefte aan toevoegingen, in aantal passend bij de schaal van het dorp en de gemeente. Waar het gaat om toevoegingen van woningen zal bestuurlijk afstemming gezocht moeten worden met de provincie, alvorens over te gaan tot actie.

Plan van aanpak:

Het bestemmingsplan dient als volgende stap in de procedure door uw raad te worden vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt in de Ommelander Courant, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op de website officielebekendmakingen.nl. De indieners van de zienswijzen worden afzonderlijk geïnformeerd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt aansluitend voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijzen, alsmede belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen, kunnen beroep instellen. Tevens kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om een voorlopige voorziening worden verzocht. Indien er binnen de beroepstermijn geen beroep is ingediend, wordt gepubliceerd dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Financiële dekking:

De actualisatie van het bestemmingsplan past binnen de begroting op de post 681000/33130 (Ruimtelijke Ordening-Beleid/Actualisatie bestemmingsplannen).

Loppersum, 13 februari 2019

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Loppersum,

mr. J.W.M. Engels, burgemeester.
J.H. Bonnema, secretaris.



GEMEENTE
LOPPERSUM

De raad van de gemeente Loppersum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 februari 2019;

gezien het bestemmingsplan 'Woondorpen';

gelet op:

- het feit dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woondorpen' conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto de algemene voorbereidingsprocedure ex artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 10 juli 2018 voor de duur van acht weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- het feit dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;
- het feit dat naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 30 zienswijzen naar voren zijn gebracht bij de gemeenteraad van Loppersum;
- het feit dat gemotiveerd is ingegaan op de ingediende zienswijze in de gemeentelijke Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Woondorpen';
- het feit dat de ingediende zienswijzen leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan;
- het bepaalde in de Wro;
- het feit dat er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro opgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

besluit:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Woondorpen' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording van zienswijzen bestemmingsplan 'Woondorpen'.
3. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen in het bestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan 'Woondorpen' met planidentificatie NL.IMRO.0024.05BP0000-VG01 gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Loppersum
gehouden op 25 februari 2019, nr. 10.

De raad voornoemd,

mr. J.W.M. Engels, voorzitter.

R.Sj. Bosma, griffier.