

**Gemeentebestuur van Veendam
Raadsvoorstel - Adviesnota**

Nummer:	2020R0111
Datum voorstel:	03-11-2020
Raadsvergadering d.d.:	14-12-2020
Portefeuillehouder:	Wethouder H.J. Schmaal
Team:	Omgevingsbeleid en Ontwikkeling
Onderwerp:	vaststelling bestemmingsplan "Buitenwoel herziening"

Voorstel

1. deels tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen, zoals aangegeven in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwoel herziening" van 28 oktober 2020 en het plan hierop aan te passen;
2. voor het overige aan de ingediende zienswijzen voorbij te gaan om de redenen zoals aangegeven in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwoel herziening" van 28 oktober 2020;
3. ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan zoals aangegeven in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwoel herziening" van 28 oktober 2020;
4. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Buitenwoel herziening" zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.08BPBuitenwoelHerz-0401;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied;
6. vast te stellen de welstandscriteria van het "beeldkwaliteitsplan Buitenwoel Bastioneiland" als aanvulling op de welstandsbeleidsnota.

Inleiding

Bij brief van 1 september jl. (zaaknummer 124358) hebben wij u geïnformeerd over de redenen om voor de woonwijk Buitenwoel een planherziening op te starten. Het betreffende ontwerpbestemmingsplan "Buitenwoel herziening" heeft van 15 september tot en met 26 oktober jl. ter inzage gelegen. In diezelfde periode heeft een concept beeldkwaliteitsplan voor Bastioneiland Noord ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens de inzagetermijn konden reacties ("zienswijzen") op zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan ingediend worden. Hiervan is voor het bestemmingsplan gebruik gemaakt.

Beoogd effect:

Een actueel bestemmingsplan voor Buitenwoel waarin voor Bastioneiland Noord bij recht omgevingsvergunningen voor woningbouwplannen kunnen worden verleend, terwijl de plancapaciteit voor Buitenwoel als geheel wordt gereduceerd.

Argumenten:**1.1 Het ontwerpbestemmingsplan behoeft aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen**

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn vier (particuliere) zienswijzen ingediend. Deze reacties zijn grotendeels gelijklopend en gaan in de eerste plaats over het bouwverbod ten gevolge van de

bestemming 'Groen-oeverstrook' langs de noordrand van Bastioneiland Noord, omdat hier de tuinen niet erg diep zijn. Bij nader inzien blijkt deze bestemming hier niet nodig. Het bebouwingsvrij houden van de oeverstroken in het gebied Buitenwoel-Golflaan is vooral bedoeld om tussen de wooneilanden en van het ene naar het andere wooneiland een goed aanzicht te behouden. In de structuurvisie Buitenwoel van 2003 was ook woningbouw voorzien ten noorden van Golfeiland, Dijkeneiland en Bastioneiland. Nu deze verdere uitbreiding van de woonwijk Buitenwoel vooralsnog niet doorgaat, komt de noordelijke oever van het Bastioneiland niet meer in het zicht vanuit de rest van de woonwijk. Voorgesteld wordt om deze bestemming hier te laten vervallen. Dit is ook verwoord in de bijgevoegde "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwoel herziening", waarin de ingebrachte reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien en waarin is aangegeven welke (delen van) zienswijzen gegrond worden geacht en hoe deze bij de vaststelling in het bestemmingsplan verwerkt zullen worden.

2.1 Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond

De ingebrachte reacties gaan ook over de hoogte van erfscheidingen. Hier is blijkbaar sprake van een misverstand, omdat in de zienswijzen wordt verwezen naar artikel 6, Tuin, met waarschijnlijk het idee dat deze bepaling voor alle tuinen in het plangebied zou gelden. Artikel 6 geldt echter alleen ter plaatse van de specifieke bestemming "Tuin", en die is alleen van toepassing bij de oorspronkelijke bastionwoningen. Voor de tuinen in de rest van het plangebied en dus ook voor de tuinen bij de woningen van indieners geldt (naast de regeling voor het vergunningvrij bouwen van erfscheidingen) de algemene regel: maximaal 1 meter hoog vóór de voorgevelrooilijn en daarachter tot maximaal 2 meter.

De zienswijzen zijn op dit onderdeel ongegrond; dit is ook verwoord in de eerder vermelde Reactienota.

3.1. Het plan behoeft een ambtshalve aanpassing

Bij de nadere controle van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de bestemming Groen-oeverstrook op het zuidelijke Golfeiland ten onrechte is komen te vervallen. Deze bestemming is daar nu wel van kracht in het geldende bestemmingsplan Buitenwoel en dit kan bij de vaststelling gerepareerd worden.

4.1 Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 jo. 3.8) dient de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen.

5.1 Het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Buitenwoel-Golflaan fase 2. Voor dit gebied is een exploitatieopzet opgesteld met een sluitend eindresultaat voor dit planonderdeel. De kosten voor de realisatie van dit gebied worden derhalve gedekt uit de verkoopopbrengsten van de bouwgrond. De gemeente heeft alle gronden in eigendom waarop bouwplannen worden gerealiseerd. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet nodig.

Ook voor gronden die door de gemeente worden verkocht aan projectontwikkelaars is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig, omdat dan door middel van een overeenkomst het kostenverhaal is verzekerd.

6.1 Aanpassing van het beeldkwaliteitsplan is nodig voor de beoordeling van bouwaanvragen

Voor het Bastioneiland is eerder een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hierin werd de thematiek van het bastion als verdedigingswerk als inspiratie genomen voor beeldkwaliteitscriteria. Nu voor het nog in te vullen deel van het noordelijke bastioneiland een flexibeler invulling wordt nagestreefd, dient ook het beeldkwaliteitsplan herzien te worden.

6.2. Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingebracht

Het concept beeldkwaliteitsplan heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen specifieke zienswijzen over het beeldkwaliteitsplan ingebracht, maar het honoreren van de zienswijze over de oeverstrook langs de noordelijke rand van Bastioneiland Noord is ook aanleiding om de criteria voor tuinen aan het water te nuanceren. Dit is verwerkt in de bijgevoegde vast te stellen versie van het beeldkwaliteitsplan.

6.3. Welstandscriteria dienen te worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsbeleidsnota

In de Woningwet is bepaald dat welstandstoetsing bij bouwplannen alleen mogelijk is indien de gemeente beschikt over een door de gemeenteraad vastgestelde nota waarin gebiedsgerichte welstandscriteria zijn verwoord. Bij besluit van 7 juni 2004 heeft de raad de welstandsbeleidsnota Veendam vastgesteld. Daarin is ook aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen welstandsbeleid een integraal onderdeel van de planvorming dient te zijn. De architectonische vormgeving van bouwwerken kan niet in het bestemmingsplan zelf worden geregeld. De betreffende welstandscriteria dienen vastgesteld te worden in de vorm van een aanvulling van de welstandsbeleidsnota.

Kanttekeningen:

4.1 De laatste aanpassingen moeten nog worden doorgevoerd.

De in de Reactienota genoemde aanpassingen worden door het stedenbouwkundig bureau nog in de planbestanden van het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze zullen na besluitvorming in de raad worden doorgevoerd.

Financiën:

N.v.t.

Uitvoering:

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden bekend gemaakt zes weken na vaststelling, of zodra de provincie aangeeft geen reactieve aanwijzing te zullen geven in verband met de aangebrachte wijzigingen.

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen vaststelling van het bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen alle belanghebbenden beroep instellen, tegen de overige onderdelen van het plan kan geen beroep kan worden aangetekend door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij niet tijdig zienswijzen naar voren heeft gebracht of geen bezwaar heeft gemaakt.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsbeleidsnota wordt ook dit besluit bekend gemaakt. Daarmee treedt het besluit in werking en kunnen bouwaanvragen aan de nieuw vastgestelde criteria getoetst worden.

Communicatie:

Naast de bekendmaking op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van uw vaststellingsbesluit, worden de indieners van de zienswijzen schriftelijk ingelicht over de vaststelling en de daartegen openstaande rechtsgang. Tevens dienen de overheidsinstanties langs elektronische weg te worden geïnformeerd.

Bijlagen:

- collegebrief van 1 september 2020 (zaaknummer 124358)
- *ontwerpversie* van het bestemmingsplan
- Reactienota d.d. 28 oktober 2020
- *(de (volledige)zienswijzen zijn beschikbaar bij de griffie)*

- vast te stellen beeldkwaliteitsplan Buitenwoel Bastioneiland

burgemeester en wethouders van Veendam,

burgemeester,

secretaris,

S.B. Swierstra

M. Schomper

Nummer: 2020R0111

De raad der gemeente Veendam
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 03-11-2020

besluit

1. deels tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen, zoals aangegeven in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwoel herziening" van 28 oktober 2020 en het plan hierop aan te passen;
2. voor het overige aan de ingediende zienswijzen voorbij te gaan om de redenen zoals aangegeven in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwoel herziening" van 28 oktober 2020;
3. ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan zoals aangegeven in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwoel herziening" van 28 oktober 2020;
4. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Buitenwoel herziening" zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.08BPBuitenwoelHerz-0401;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied;
6. vast te stellen de welstandscriteria van het "beeldkwaliteitsplan Buitenwoel Bastioneiland" als aanvulling op de welstandsbeleidsnota.

Besloten in de openbare vergadering van 14-12-2020

De raad voornoemd,

Voorzitter,



S.B. Swierstra

Griffier,



A.A. Swart

