

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2018	RA18.0075	A	6	18/559

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

J.K. Veurink, telefoonnummer 0591-685369

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24' vervat in GML-bestand 'NL.IMRO.0114.2017027-B701' vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n):

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24'

Stukken ter inzage:

- Zienswijzen
- Collegebesluit d.d. 28 augustus en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA18.0075	A	6	18/559

1. Inleiding

Verzocht is medewerking te verlenen aan de realisatie van een woningbouwkavel aan de Vastenow te Nieuw-Dordrecht. Het betreft een kavel aan de Vastenow tussen de huisnummers 22 en 26. De locatie is momenteel agrarisch in gebruik en wordt tevens gebruikt als toegang tot de achterliggende agrarische gronden. In het bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht' is de kavel bestemd als 'Agrarisch - Grondgebonden' (agrarische gronden). Met het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' naar 'Wonen - Vrijstaand' wordt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt binnen het plangebied.

2. Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk op een kavel aan de Vastenow tussen de huisnummers 22 en 26 te Nieuw-Dordrecht.

3. Argumenten

1.1. *De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Kortheidshalve verwijzen wij u naar de Nota van beantwoording zienswijzen. De nota maakt deel uit van het raadsvoorstel en -besluit.

2.1 *Het plan is passend binnen de beleidsnotitie Bouwen in de linten*

Uw raad heeft op 14 december 2017 de beleidsnotitie Bouwen in de linten vastgesteld. Het plangebied is gelegen in een 'lint binnen kern'. Opvulling van de nog aanwezige open plekken in deze linten heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen voor de omgeving. Deze plekken komen dan ook in aanmerking voor bebouwing. Het plan past in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

2.2 *De bouw van een vrijstaande woning wordt mogelijk gemaakt*

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig*

De gemeente maakt alleen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan. Hiervoor is een bedrag opgenomen in de legesverordening. De plankosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer van het bestemmingsplan is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiën

De gemeente maakt alleen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan. Hiervoor is een bedrag opgenomen in de legesverordening. De plankosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer van het bestemmingsplan is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

6. Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het plan zes weken voor beroep ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen worden hiervan persoonlijk op de hoogte gesteld. Beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State:
- door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;

- door een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende zes weken, na vaststelling door uw raad en bekendmaking, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daarna van kracht en onherroepelijk. Als beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Het kan dan al wel van kracht worden maar dat is afhankelijk van een eventuele schorsingsprocedure. Als het wel van kracht wordt maar nog niet onherroepelijk, kunnen omgevingsvergunningen op basis van het bestemmingsplan wel worden verleend.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 28 augustus 2018.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,


I.A.A. Oostmeijer-Oosting

de burgemeester,


H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2018	RA18.0075	A	6	18/559

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 augustus 2018, B&W nummer: 18/559;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 30 april 2018 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingebracht;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24' vervat in GML-bestand 'NL.IMRO.0114.2017027-B701' vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2018.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24', vervat in GML-bestand 'NL.IMRO.0114.2017027-B701'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24' heeft vanaf 30 april 2018 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), en zijn dus ontvankelijk.

Zienswijzen zijn openbaar. Maar op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het raadsbesluit bij het bestemmingsplan maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt. De appendix wordt geanonimiseerd voor documentversies die openbaar via internet toegankelijk zijn.

Tabel indieners zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Vastenow 24' (NL.IMRO.0114.2017027-B501) (geanonimiseerd):

	Zaaknr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	98307-2017	Provincie Drenthe	Postbus 122	9400 AC	Assen
2	98307-2017	geanonimiseerd			

In deze Nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat weergegeven (A). Daarna is op de zienswijze ingegaan (B). Vervolgens is aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (C).

1 Provincie Drenthe

A1

Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

B1

Onder dankzegging nemen wij de zienswijze voor kennisgeving aan.

C1

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2

A2

Woning in 2004 gekocht met dien verstande dat er naast mijn perceel nooit een woning zou worden gebouwd.

B2

Reclamant heeft niet duidelijk gemaakt waaruit blijkt dat er naast zijn perceel nooit een woning zou worden gebouwd.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2017 de beleidsnotitie Bouwen in de linten vastgesteld. In deze notitie is het plangebied gelegen in een 'lint binnen kern'. Linten binnen de kern worden gekenmerkt door geconcentreerde bebouwing. Zowel in het lint als in de directe omgeving om het lint. De linten zijn door de jaren verdicht geraakt, waardoor de fysieke ruimte voor het toevoegen van woningen beperkt is. Opvulling van de nog aanwezige open plekken in deze linten heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen op de omgeving. Deze plekken komen dan ook in aanmerking voor bebouwing.

Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Er dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en hoogten. Het voorliggende plan past in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Korthedshalve wordt hiertoe verder verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van de plantoelichting.

C2

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A3

Zicht kwijtraken, aantasting privacy, woongenot minder leuk, woning minder waard.

B3

Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht.

In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door reclamant geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten

aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade.

Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Wanneer reclamant waardevermindering verwacht van zijn vastgoed kan op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een planschadeverzoek worden ingediend. Een dergelijke aanvraag wordt op z'n eigen merites beoordeeld. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van tenminste 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

C3

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A4

De ingang naar het aangelegen bosperceel waar vele wandelaars langs gaan om in het bos te komen raak ik kwijt.

B4

Het perceel heeft nu een agrarische bestemming en werd gebruikt als ontsluiting van de achtergelegen agrarische percelen. Het is geen officiële toegangsweg tot bospercelen. Ten zuiden van het plangebied blijft een strook agrarische grond beschikbaar om de achtergelegen percelen te kunnen ontsluiten. Reclamant kan zelf van het eigen perceel het achtergelegen bosperceel bereiken.

C4

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.