



Datum raadsavond	Wordt later ingevuld
Programma	Ontwikkelt
Onderwerp	Bestemmingsplan Nieuwlande 2009

Samenvatting

Het bestemmingsplan Nieuwlande 2009 wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is in de inspraaknota samengevat en commentaar voorzien. Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in het vast te stellen bestemmingsplan wijzigingen aangebracht. Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde nota waarin de zienswijze van commentaar zijn voorzien en de "Staat van Wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan Nieuwlande 2009 met bestandskenmerk NL.IMRO.20098021001-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Nieuwlande 2009

Aanleiding

Het gaat om een herziening van de bestemmingsplannen voor het dorp Nieuwlande op basis van het project Herziening bestemmingsplannen.

Het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwlande 2009 heeft van 21 december 2011 tot en met 1 februari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. In eerste instantie zijn er twee zienswijzen ingediend. Na overleg met een van de indieners is één zienswijze, per brief d.d. 22 maart 2012, ingetrokken.

Beoogd resultaat

Het actualiseren van de bestemmingsplannen voor het dorp Nieuwlande.

Oplossingen

Niet van toepassing

Argumentatie

1. Zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwlande 2009 heeft van 21 december 2011 tot en met 1 februari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. In eerste instantie zijn er twee zienswijzen ingediend. Na overleg met de indiener is één zienswijze, per brief d.d. 22 maart 2012, ingetrokken.

De overgebleven zienswijze heeft betrekking op de bouwmogelijkheid van twee woningen aan de zuidzijde van de Akkerweg. De indiener zou graag zien dat de bebouwingsvoorschriften voor deze woningen verder worden aangescherpt, zodat de afstand tot omliggende bebouwing groter wordt. In de reactie op de zienswijze is aangegeven dat de afstand die aangehouden moet worden van de op te richten bebouwing tot de zijdelingse niet aangebouwde perceelsgrens groter is, dan voor de overige woningen in dit bestemmingsplan. Dit om voldoende ruimte vrij te houden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Er is geen aanleiding om deze afstand verder te vergroten.

2. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

- Hoofdstuk 9 (inspraak en vooroverleg) van de toelichting is aangevuld met ontwerpfasen;
- Artikel 18 lid 4 sub a is gewijzigd, de binnenplanse afwijking voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is verruimd, de exacte uitwerking is weergegeven in de Staat van wijzigingen;
- Artikel 18 lid 2.3 sub b en c zijn komen te vervallen, vanwege de aanpassing van de binnenplanse afwijkingsregeling voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
- Op de verbeelding is ten westen van de bouwlocatie van met multifunctionele centrum een klein gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'.

3. Opstellen exploitatieplan niet nodig

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld als het bestemmingsplan bepaalde ontwikkelmogelijkheden biedt. De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Dit plan biedt geen ontwikkelmogelijkheden waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is en verplicht wordt gesteld.

Vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwlande 2009" vindt plaats in het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Het is van belang dat alle bestemmingsplannen tijdig worden geactualiseerd om te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening.

Tijdpad

- Het door u genomen besluit en het vastgestelde bestemmingsplan liggen gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State;
- als er geen beroep is aangetekend kan na afloop van de beroepstermijn gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt;
- naast de beroepsmogelijkheid kan eveneens een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State;
- indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt gehonoreerd door de Raad van State kan pas gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende plan biedt nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan in de bodemprocedure (de beroepszaak);
- indien de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening niet honoreert dan kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt.

Communicatie

De afdeling Advies draagt zorg voor de publicatie van het raadsbesluit en de terinzagelegging van de stukken. Daarnaast draagt de afdeling Advies zorg voor de bekendmaking van uw besluit aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Hoogeveen, 5 april 2012

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

de burgemeester,



G.H. DE VRIES



K.B. LOOHUIS

Bestemmingsplan is door de Gemeenteraad gewijzigd ten opzichte van aangeleverde raadsvoorstel inclusief digitale bestemmingsplan. Om deze reden is het bestandskenmerk veranderd. Wijzigingen staan in de Staat van Wijzigingen.

Bestandskenmerk : NL.IMRO.0118.BP20098021001-VG02

Reactienota ontwerp-bestemmingsplan Nieuwlande 2009

Zienswijzen tegen ontwerp-bestemmingsplan Nieuwlande 2009

Het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwlande 2009 heeft van 21 december 2011 tot en met 1 februari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door een inwoner van Nieuwlande.

De zienswijze is beoordeeld en van commentaar voorzien;

Zienswijze

Aan de zuidzijde van de Akkerweg is een bouwmogelijkheid opgenomen voor twee nieuwe woningen. De briefschrijver woont naast deze locatie en zou graag zien dat de bouwvoorschriften voor deze woningen op de volgende wijze wordt aangepast:

- Het vergroten van de afstand van de nieuw te bouwen woningen van vijf meter uit de zijdelingse perceelsgrens naar 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- Het verder doortrekken van de bestemming 'Tuin' naar achteren toe, zodat er geen bijgebouwen kunnen worden gebouwd tussen de bestaande en de nieuwe woning.

Daarnaast vraagt de briefschrijver zich af of hoe hoog de woningen worden. De omliggende bestaande woningen hebben een lage gootlijn. Ook ziet de briefschrijver graag dat er bij de ingang van Nieuwlande via de Akkerweg snelheidsremmende maatregelen worden genomen.

Reactie gemeente

Er is geen aanleiding om de bebouwingsvoorschriften voor de nieuw te bouwen woningen verder te beperken. Ten opzichte van alle overige woningen in dit bestemmingsplan kennen de bebouwingsvoorschriften voor de nieuw te bouwen woningen minder mogelijkheden.

De nieuw te bouwen woningen dienen minimaal 5 meter uit de niet aangebouwde zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden. Voor de overige woningen in dit bestemmingsplan geldt een maat van 2,5 meter uit de niet aangebouwde zijdelingse perceelsgrens.

De bijgebouwen van de nieuw te bouwen woningen dienen minimaal 5 meter uit de niet aangebouwde zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden. Bijgebouwen bij de overige woningen in dit bestemmingsplan mogen tot op de perceelsgrens gebouwd worden.

Zoals uit het bovenstaande blijkt is bij het opstellen van de bebouwingsvoorschriften afgeweken van de reguliere bebouwingsvoorschriften voor woningen. Omdat de nieuwe woningen tussen bestaande bebouwing zijn geprojecteerd, is de afstand van de op te richten bebouwing tot de bestaande bebouwing vergroot ten opzichte van de reguliere bebouwingsvoorschriften voor woningen.

Hierdoor blijft er na bouw van de nieuwe woningen voldoende ruimte vrij tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Er is geen reden om deze ruimte nog verder te vergroten.

De nieuw te bouwen woningen moeten voorzien zijn van een kap met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte (maximale bouwhoogte) van 10 meter. Er is dus geen sprake van hoogbouw. De te bouwen woningen krijgen een lage gootlijn, net zoals de bestaande woningen en sluiten hiermee aan bij de bestaande bebouwing.

De wens voor de snelheidsremmende maatregelen valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Hierdoor wordt hier niet inhoudelijk op in gegaan.

Op basis van bovenstaande argumenten is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Gemeente Hoogeveen

Bestemmingsplan Nieuwlande 2009

Staat van wijzigingen

Toelichting

- hoofdstuk 9 van de toelichting (inspraak en overleg) is aangevuld met de ontwerpfase.

Regels

- In de begrippenlijst (artikel 1 “Begrippen”) is het begrip Evenement toegevoegd;
- In artikel 18 lid 2.3 sub a wordt *de maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 60 m² per hoofdgebouw* als volgt gewijzigd:
 - **100 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte tot en met **750 m²**;
 - **125 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf **750 m²** tot en met **1.000 m²**;
 - **150 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf **1.000 m²** tot en met **1.500 m²**;
 - **175 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf **1.500 m²** tot en met **2.000 m²**;
 - **200 m²** bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf **2.000 m²** en groter;met dien verstande dat:
 - ten hoogste **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd;
 - de afstand tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen maximaal **30 meter** mag bedragen;
 - en de situering van de bijgebouwen aan dient te sluiten bij het aanwezige bebouwingspatroon, waarbij ook rekening dient te worden gehouden met het uitzicht van omliggende woningen.
- Artikel 18 lid 2.3 sub b en c komen te vervallen, vanwege de aanpassing van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
- Artikel 18 lid 4 komt te vervallen omdat de binnenplanse afwijking voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij recht mogelijk gemaakt wordt.

Verbeelding

- ten westen van de bouwlocatie van met multifunctionele centrum is een klein gedeelte van de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd in de bestemming ‘Verkeer’.