

Agendaformulier B&W-vergadering 5 november 2019

Portefeuillehouder Jeroen Diepemaat (Agendaletter D)
()
()

Onderwerp Vaststellen wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 - wijziging 3"

Openbaar *Openbaar: ja, muv de niet geanonimiseerde versie, bijlage 1*

Organisatieonderdeel Domein Fysiek
Opsteller R.A. Carels
Urgentie Corsanummer: 1900079802
Casnummer: BV19000456

Raadsbesluit nodig Nee
Raad informeren Nee

Mee geadviseerd door Collega's Stedenbouw en Verkeer

Advies gemeentesecretaris**Conceptbesluit**

1. De zienswijze tegen het wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 – wijziging 3" te beantwoorden op de wijze zoals in de "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze WP Bolhaar-Roessingh 2016 – wijziging 3" is weergegeven en de indiener van de zienswijze van deze beantwoording op de hoogte te brengen;
2. Het wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 - wijziging 3" met de daarbij behorende verbeelding, regels en toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00189-0003 vast te stellen.

Publieksvriendelijke samenvatting

Er is een aanvraag gedaan om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie B, nummer 5906, twee woningen te mogen bouwen en het perceel te splitsen in twee gelijke delen.

Voor dit perceel, op de hoek van de Dr. Zamenhoflaan met de Horstlindelaan, geldt het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016". De bestemming van dit perceel is "Wonen". Er is op de verbeelding van dit bestemmingsplan voor deze locatie één groot bouwvlak opgenomen. Het perceel is sinds jaar en dag onbebouwd gebleven. Eerdere bouwplannen zijn niet doorgegaan.

De aanvraag is besproken in de Werkgroep Herzieningen. Deze heeft de aanvraag integraal beoordeeld en geadviseerd hieraan medewerking te verlenen.

De mogelijkheid van twee woningen op dit grote eindperceel past goed binnen de stedenbouwkundige structuur als sluitstuk van het bebouwingslint van de Dr. Zamenhoflaan.

Het bestemmingsplan wordt met gebruikmaking van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders gewijzigd ten gunste van deze ontwikkeling.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)

VERGADERING
BURG. EN WETH.

05 NOV. 2019



Inleiding

Er is een verzoek gedaan om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie B, nummer 5906, twee woningen te mogen bouwen en het perceel te splitsen in twee gelijke delen.

Voor dit perceel op de hoek van de Dr. Zamenhoflaan met de Horstlindelaan geldt het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016". De bestemming van dit perceel is "Wonen". Er is op de verbeelding van het bestemmingsplan één groot bouwvlak opgenomen. Het perceel heeft weliswaar de bestemming "Wonen" met een groot bouwvlak, maar is sinds jaar en dag onbebouwd gebleven. Eerdere bouwplannen zijn niet doorgegaan.

Nu is er een gegadigde die een aanvraag heeft ingediend voor de bouw van twee woningen, waarbij het perceel in twee ongeveer gelijke delen wordt gesplitst. De Werkgroep Herzieningen heeft de aanvraag integraal beoordeeld en geadviseerd planologische medewerking te verlenen. De mogelijkheid van twee woningen op dit grote eindperceel past goed binnen de stedenbouwkundige structuur als sluitstuk van het bebouwingslint van de Dr. Zamenhoflaan.

In het bestemmingsplan "Bolhaar - Roessingh 2016" is voor gronden met de bestemming "Wonen" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Dit wijzigingsplan is ontworpen om het grote bouwvlak te veranderen in twee kleine bouwvlakken, of anders gezegd, het grote bouwvlak wordt verkleind en een ander relatief klein bouwvlak wordt op dit perceel toegevoegd.

Met dit wijzigingsplan wordt optimaal gebruik gemaakt van de bevoegdheid van B&W, zoals opgenomen in artikel 17 lid 7 van het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016".

Beoogd effect

De beoogde ontwikkeling is een puur particulier initiatief, waarmee het braakliggende perceel eindelijk een ruimtelijk waardevolle invulling krijgt. Met het verkleinen van het grote bestaande bouwvlak en het toevoegen van een klein bouwvlak aan dit perceel, zodat er twee woningen mogen worden gebouwd, wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die past in de stedenbouwkundige structuur in dat deel van de wijk Bolhaar.

Argumenten

1.1 De wet schrijft voor dat wij de ingediende zienswijze moeten beantwoorden.

- Deze zienswijze, die onder andere betrekking heeft op het verschuiven van de bouwlocatie aan de Dr. Zamenhoflaan richting Horstlindelaan, is besproken met degene die deze heeft ingebracht.
- Wij hebben in deze communicatie aangegeven dat een geringe verschuiving van maximaal 5 meter voor het bouwvlak aan de Dr. Zamenhoflaan in westelijke richting acceptabel was. Dit bleek niet voldoende om de zienswijze in te trekken. Het bouwvlak is daarom niet verplaatst ten opzichte van het oorspronkelijke plan.
- Tenslotte hebben wij de zienswijze beantwoord op de manier zoals is opgenomen in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze.

2.1 Door het wijzigingsplan vast te stellen ontstaat er, nadat het plan onherroepelijk in werking is, een instrument op grond waarvan de bouwer een bouwvergunning kan aanvragen.

2.2 Met de bouw van de twee woningen op dit perceel wordt het perceel gebruikt waarvoor het bedoeld is en wordt op een juiste manier invulling gegeven aan deze braakliggende open ruimte.

Risico's

- 1. Degene die zijn zienswijze kenbaar heeft gemaakt kan tegen het vaststellingsbesluit beroep indienen bij de Raad van State.*
- Het wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 – wijziging 3" doorloopt zijn eigen procedure volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met daarbij de mogelijkheid na vaststelling tegen het besluit beroep in te stellen bij de Raad van State.

Financiële dekking van het voorstel

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten.

In deze overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer de kosten betaalt voor het opstellen van het wijzigingsplan en de benodigde onderzoeken voor zijn rekening neemt. Ook is er een regeling over planschadetekostenverhaal opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Alternatieven

1. *Wat als burgemeester en wethouders besluiten om dit wijzigingsplan niet vast te stellen?*
 - Dan blijft de onderliggende bestemming van het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" van kracht.
 - Dit betekent de bestemming "Wonen" met binnen deze bestemming één groot bouwvlak, waarbinnen één woning met een fors bouwvolume kan worden gebouwd. Van deze gelegenheid is tot nu toe steeds geen gebruik gemaakt. Zodoende is dit perceel sinds jaar en dag onbebouwd gebleven en oogt het verwilderd.
 - Stel dat dat grote bouwvlak toch wordt bebouwd, dan betekent dat dat er dicht bij de perceelsgrens van de reclamant een grote en hoge woning kan worden gebouwd. Zijn uitzicht verandert dan eveneens aan die kant.

Participatie

Tijdens de planprocedure hebben wij op verschillende momenten overleg gehad met de planontwikkelaar en degene die zijn zienswijze kenbaar heeft gemaakt, zowel op uitnodiging, per mail als telefonisch. Daarbij waren ook twee stedenbouwkundigen en een verkeersdeskundige bij betrokken. Samen hebben we gekeken of een andere locatie voor het bouwvlak aan de Dr. Zamenhoflaan stedenbouwkundig en verkeerskundig mogelijk was, zodat daarmee het bezwaar ingetrokken kan worden. Dit bleek niet het geval. Een geringe verschuiving van het bouwvlak in westelijke richting was voor ons nog acceptabel. Dit bleek voor reclamant niet voldoende, zodat hij besloot zijn zienswijze niet in te trekken.

Communicatie met direct betrokkenen:

Communicatie over het wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 - wijziging 3" vindt verder plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Degene die zijn zienswijze kenbaar heeft gemaakt, hebben wij een concept van de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze toegestuurd.

Interne communicatie

Wij hebben met de afdeling Stadsingenieurs en Ontwerp overleg gehad over de invulling van het plan.

PR over besluit:

N.v.t.

Persbericht, ja of nee:

N.v.t.

Vervolg

Na vaststelling van het wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 – wijziging 3" wordt het besluit gepubliceerd, wordt het vastgestelde wijzigingsplan voor zes weken ter inzage gelegd en begint de beroepstermijn van zes weken te lopen. Reclamant heeft de beantwoording van zijn zienswijze toegestuurd gekregen. Wanneer het wijzigingsplan is vastgesteld krijgt reclamant hierover bericht. Reclamant kan binnen de beroepstermijn beroep aantekenen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	"Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze" niet anonieme versie / niet publicabel	Ja	Nee	Ja
Bijlage 2	"Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze" anonieme versie / publicabel	Ja	Nee	Nee
Bijlage 3	wijzigingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016 - wijziging 3", bestaande uit verbeelding, regels, toelichting en bijlage bij toelichting	Ja	Nee	Nee