



Zaaknummer: Z/21/140185/DV.23-426

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 7 februari 2023

Datum raadsvergadering: 29 maart 2023

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm-Jan Kuper

Volgnummer : 11

Korte inhoud

In het voorgestelde bestemmingsplan Wedderbergen/Wedderveer, partiele herziening' worden nieuwe uitgangspunten in juridische en planologische zin vastgelegd, waarmee het mogelijk wordt ten zuiden van het bestaande Villapark Weddermeer 40 recreatiewoningen te bouwen en landschappelijk in te passen.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Wedderbergen/Wedderveer, partiele herziening.

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen "Wedderbergen / Wedderveer, partiele herziening" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Wedderbergen / Wedderveer, partiele herziening" (planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2203-on01) gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Inleiding

Ten zuiden van het bestaande Villapark Weddermeer biedt het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid om 40 recreatiewoningen te bouwen. De gewenste bouwvorm komt niet meer overeen met de destijds bedachte uitgangspunten. Daarnaast is gebleken dat de toegekende bouwvlakken niet overeenkomen met de gewenste positionering van de recreatieobjecten.

In het kader van rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening, is een bestemmingsplan in procedure gebracht om de nieuwe uitgangspunten ook juridisch planologisch vast te leggen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De 'Nota van beantwoording zienswijzen' geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze zijn beoordeeld en beantwoord en of dit tot voorgestelde wijzigingen leidt.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Het vaststellen van het bestemmingsplan, zodat het vakantiepark onder de nieuwe uitgangspunten, waaronder landschappelijke inpassing, gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1. Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is een zienswijzennota opgesteld. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

De zienswijzen zijn op bepaalde punten gegrond en vormen een aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. De grootste wijziging heeft betrekking op de toegangsweg en de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is aangepast door streekeigen beplanting toe te passen en deze inpassing op een betere wijze te verbeelden. Hiermee wordt de juridische afdwingbaarheid ook beter geborgd. De toegangsweg is aangepast door deze geheel op eigen grond van de ontwikkelaar aan te leggen. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld te worden gehoord door de Hoorcommissie bestemmingsplannen Westerwolde. Hiervan is gebruik gemaakt. De hoorzitting heeft op 8 december 2022 plaatsgevonden en van de zitting is een verslag gemaakt.

2. Goede ruimtelijke ordening

In de toelichting is uiteengezet hoe het initiatief zich verhoudt tot beleid van de verschillende overheden en is beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis hiervan wordt de conclusie getrokken dat het verzoek voldoet aan het ruimtelijk beleid en dat er geen belemmeringen zijn die zich tegen het initiatief verzetten.

De wijzigingen ten opzichte van de bestaande mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn zeer gering:

1. De bouwhoogte is naar aanleiding van het gewijzigde bouwplan naar beneden bijgesteld. De hoogte bedroeg 8,5 meter en is nu vastgesteld op 4 meter waarbij maximaal 13 woningen een hoogte van maximaal 6,5 meter mogen hebben;
2. de oppervlakte van de recreatieobjecten was 100 m² en is nu vastgesteld op 110 m² waarbij maximaal 23 woningen een oppervlakte mogen hebben van maximaal 120 m². Dit omdat de inpandige terrassen onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw.
3. de bouwvlakken zijn ruimer ingetekend, om iets meer flexibiliteit te bieden qua plaatsing van de recreatieobjecten, maar uitgangspunt is dat deze objecten op grotere afstand van het bestaande park worden gerealiseerd;
4. er wordt een receptiegebouw gerealiseerd aan de voorzijde van het park.

3. Geen exploitatieplan

Het initiatief wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer ontwikkeld. Er is een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee eventuele planschade kan worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd. Er is daarom geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

Geen.

Alternatieven

Geen.

Financiën

De kosten komen geheel voor rekening van de aanvrager door middel van het innen van leges.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Bijlagen

1. Verslag hoorcommissie bestemmingsplannen d.d. 8 december 2022;
2. Nota van beantwoording zienswijzen
3. Nieuw beplantingsplan
4. Ontwerpbestemmingsplan (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding)

Sellingen, 7 februari 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer 11.

De raad van de gemeente Westerwolde;

Op voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari 2023

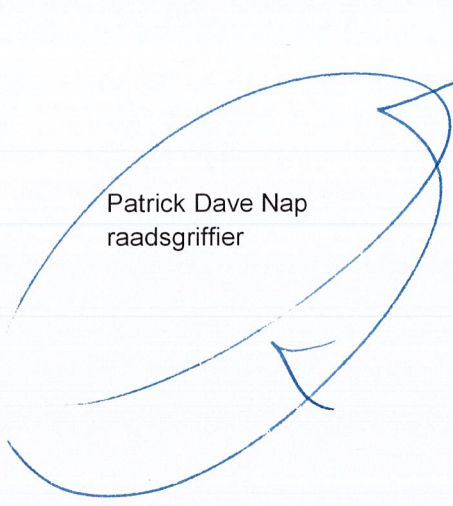
gelet op: het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

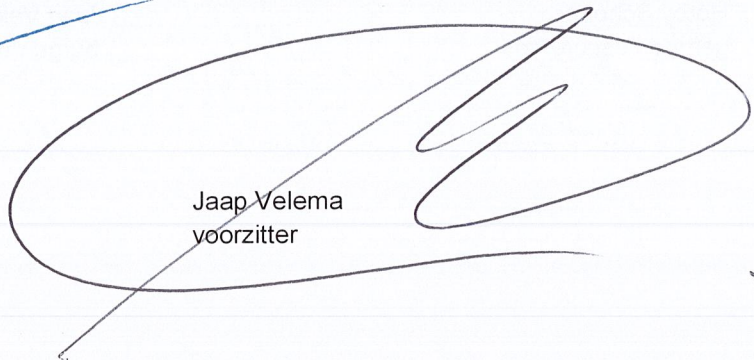
1. De Nota van beantwoording zienswijzen "Wedderbergen / Wedderveer, partiele herziening" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Wedderbergen / Wedderveer, partiele herziening" (planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2203-on01) gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 29 maart 2023.

Namens de raad,



Patrick Dave Nap
raadsgriffier



Jaap Velema
voorzitter