

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad

d.d. 27 juni 2024

Portefeuillehouder: [REDACTED]

Beleidsveld: Ruimtelijke ontwikkeling + Economie,
Cultuur, Recreatie en Toerisme

Zaaknummer: Z/24/423073/DOC-24503867

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Nieuwe Tuinen / Wijmerspad

Korte samenvatting

In het plangebied Nieuwe Tuinen/Wijmerspad staan 26 woningen die in een versterkingsopgave zitten. Een deel wordt bouwkundig versterkt en een deel valt onder sloop- nieuwbouwregeling. Het plangebied valt in de huidige situatie onder vier verschillende bestemmingsplannen. De bouwvlakken liggen aan de rooilijn strak om de bestaande bebouwing heen. Gezien de sloop/nieuwbouw passen de nieuwe woningen hier in de toekomstige situatie waarschijnlijk niet geheel binnen (op basis van nieuwe eisen van Bouwbesluit) en zal de goot- en bouwhoogte waarschijnlijk niet meer toereikend zijn.

Het ontwerp heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen, hierop zijn een twee zienswijzen ingediend. Deze gaven geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Wel zijn een aantal onderzoeken en de resultaten hiervan toegevoegd aan het bestemmingsplan en is het beeldkwaliteitsplan voor twee huisnummers verduidelijkt.

Aan de raad

Voorstel

1. het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Tuinen / Wijmerspad vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Nieuwe Tuinen / Wijmerspad gewijzigd vast te stellen;
3. de zienswijzennota vast te stellen.

Aanleiding

De 26 woningen die onderdeel uitmaken van het plangebied zitten in een versterkingsopgave. In de toekomstige situatie wordt een deel van deze woningen bouwkundig versterkt. Bij het grootste deel van de woningen zal er sloop en nieuwbouw worden toegepast. Onder andere de twee als karakteristiek aangewezen woningen worden behouden, deze worden versterkt. Mogelijk zal in de toekomstige situatie bij nieuwbouw van de woningen de grootte van de bouwvlakken en goot- en bouwhoogte iets afwijken van de huidige situatie. Behalve de versterkingsopgave van de bestaande woningen zal het plangebied in de toekomstige situatie onveranderd blijven. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. Ook om de karakteristieke waarden in het gebied te beschermen bij de uitvoering van de versterkingsopgave en de sloop-nieuwbouw, is een beeldkwaliteitsplan onderdeel van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Ruimte bieden voor de versterkingsopgave aan de Nieuwe Tuinen en het Wijmerspad. Recht doen en behouden van de karakteristieke waarde van het gebied door middel van een beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1. het beeldkwaliteitsplan "Nieuwe Tuinen - Wijmerspad" vast te stellen;

Met het beeldkwaliteitsplan (bkp) wordt recht gedaan aan de status van karakteristiek dan wel beschermd dorpsgezicht, voorafgaand aan de plannen voor de sloop/nieuwbouw. In het bkp wordt ingegaan op de ontwikkeling van de bebouwing aan het Wijmerspad en de Nieuwe Tuinen en op de historische en huidige kwaliteiten van die bebouwing. Gebruikmakend van die gegevens is vervolgens bepaald aan welke voorwaarden/omschrijvingen de nieuw te realiseren bebouwing moet voldoen. Dit om recht te doen aan de omgevingskwaliteit en karakteristieke waarden van het gebied bij de uitvoering. En tegelijk rekening houden met de nieuwe eisen uit het Bouwbesluit en eventuele wensen van de eigenaren (in overeenstemming met beleid van de gemeente en kennis en kunde van de architecten).

Tijdens de inspraakperiode van het voorontwerp, zijn er vragen gesteld / opmerkingen gemaakt over het karakter van het beeldkwaliteitsplan. Het zou niet genoeg ruimte geven om onderdelen of zaken die bij deze tijd horen uit te kunnen voeren, zonder daarmee afbreuk te doen aan het karakter van het gebied. In overleg met de stedenbouwkundige en de architecten, is het bkp iets aangepast waarmee deze afwegingsruimte wel aanwezig is. Daarnaast hebben eigenaren van twee woningen vragen gesteld over de mogelijkheden qua stedenbouw voor de woningen. Hiervoor is in het bkp een aanvulling opgenomen.

2. het bestemmingsplan "Nieuwe Tuinen - Wijmerspad" gewijzigd vast te stellen;

In het ontwerpbestemmingsplan was nog een pm post opgenomen voor archeologie en bodem. Deze onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd / in uitvoering. Deze zullen afgerond zijn op het moment van aanvragen van de vergunningen van de woningen. Hierdoor zullen de bewoners van Nieuwe Tuinen / Wijmerspad hier geen hinder van ondervinden en zal dit niet tijdens het vergunningenproces onderzocht hoeven te worden.

3. de zienswijzennota vast te stellen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tweezienswijzen ingediend. In de zienswijzennota worden de punten die aangedragen zijn door de indiener van het zienswijzen van antwoord voorzien en is aangegeven of het bestemmingsplan aan de hand van de punten en beantwoording aangepast diende te worden. Hiervan is geen sprake.

Naast eventuele aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen, kan de gemeente bij vaststelling ook ambtshalve wijzigingen doorvoeren. Aanpassingen naar aanleiding van de zienwijze zijn niet aan de orde. De ambtshalve wijzigingen zijn hieronder weergegeven.

Toelichting:

Archeologie en bodem: juridisch geborgd dat er nog onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Regels:

10% afwijking is opgenomen in het bestemmingsplan.

Bij de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens dienen te worden gebouwd.

Bij de algemene afwijkingsregels zijn afwijkingen opgenomen in het kader van de versterkingsopgave.

Verbeelding:

Bij het bouwvlak van Nieuwe Tuinen 2 is het hoekje uit het bouwvlak gehaald, lijn van het Wijmerspad is doorgetrokken.

Beeldkwaliteitsplan:

Voor nummer 13 en 23 zijn er vragen gesteld over mogelijkheden op de percelen. Hiervoor zijn aanvullende kaders opgesteld en opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Verder is er geen aanpassing gedaan.

Kanttelingen

Geen.

Aanpak/uitvoering

Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd samen met het beeldkwaliteitsplan. De bewoners en omwonenden van het plan zullen per brief op de hoogte worden gesteld dat het plan ter inzage ligt. Daarnaast maakt het onderdeel 'bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan' standaard onderdeel uit van het programma wanneer er een bewonersbijeenkomst is.

Rol en bevoegdheid raad

Het betreft het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan, deze is onder de oude wet (Wet ruimtelijke ordening) als ontwerp ter inzage gelegd. Daarom kan de raad deze ook nog onder de oude wetgeving vaststellen.

Financiën

De kosten rondom het bestemmingsplan worden gedekt uit het budget van Aardbevingen de Baas vanuit het project Nieuwe Tuinen / Wijmerspad. Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft hoeft er geen GEX uitgevoerd te worden.

Participatie

De bewoners zijn nauw betrokken bij de planvorming rondom hun eigen woning en er wordt gekeken naar het gehele gebied. Hierover zijn al een aantal bijeenkomsten geweest en hierin is aangegeven dat er gewerkt werd aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt niets nieuws mogelijk, maar is consoliderend van aard en geeft iets meer ruimte bijvoorbeeld qua bouwhoogte in verband de eisen vanuit het Bouwbesluit. Een intensief participatieproces is rondom het bestemmingsplan niet nodig, maar gebeurt wel rondom de plannen voor de woningen en de ruimte eromheen met de bewoners en andere belanghebbenden.

Daarnaast heeft een ieder een zienswijze in kunnen op het ontwerpbestemmingsplan en worden er vaak bijeenkomsten gehouden en nieuwsbrieven verstuurd om een ieder op de hoogte te houden van het proces.

In het ontwerptraject hebben de bewoners één-op-één contact met architect, projectleider van de gemeente en andere betrokkenen vanuit de NCG en gemeente.

Communicatie

Het betreft hier een gewijzigde vaststelling. Na vaststelling zal, bij goedkeuring van de provincie, het raadsbesluit worden gepubliceerd en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het plan zal gepubliceerd worden in de Eemsbode, in het gemeentenuws en de bewoners ontvangen een brief met daarin de werkwijze beschreven en de mogelijkheden tot vragen stellen of het maken van opmerkingen. Daarnaast is het plan digitaal in te zien op regels op de kaart.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta



Burgemeester



Secretaris

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Zienswijzennota

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

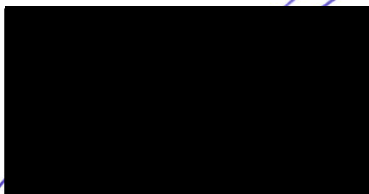
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 mei 2024,

BESLUIT

1. Het beeldkwaliteitsplan Nieuwe Tuinen / Wijmerspad vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Nieuwe Tuinen / Wijmerspad gewijzigd vast te stellen.
3. De zienswijzennota vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 juni 2024.

De raad van de gemeente Eemsdelta



Voorzitter



Griffier