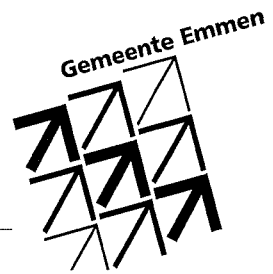


Raadsvoorstel

jaar 2009 stuknr. Raad categorie/agendanr. stuknr. B. en W.



Onderwerp:

Bestemmingsplan "Erica"

Portefeuillehouder: xxxx

Dienst Beleid
Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
xxxx

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

Gemeenteraad voorgesteld besluit:

1. De ingekomen zienswijzen nrs. 1 tot en met 3 ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijze nr. 3 gedeeltelijk te delen;
3. De overige zienswijzen niet te delen;
4. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
5. Het ontwerpbestemmingsplan "Erica en verbeelding met nummer 07.115" en bijbehorende stukken nav de zienswijzen /ambtshalve wijzigingen aan te passen tot een vast te stellen bestemmingsplan;
6. Het bestemmingsplan "Erica en verbeelding met nummer 07.115" en bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen;
7. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan "Erica en verbeelding met nummer 07.115".

Samenvatting

Algemeen

Op 4 november 2008 heeft uw college ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan en de verzending van het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Vervolgens heeft op 16 december 2008 voor het bestemmingsplan Erica een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. In de vergadering van uw college van 10 februari 2009 heeft uw college besloten om het bestemmingsplan Erica voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan Erica heeft vanaf 25 februari zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzaglegging zijn drie zienswijzen ingekomen.

Één zienswijze heeft een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg, namelijk voor wat betreft het perceel kadastraal bekend xxxx. Hierbij wordt de vigerende bestemming gehandhaafd. Dit betekent dat het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen en het overige deel van het betreffende perceel wordt bestemd voor het bouwen van bijgebouwen. Qua bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bouwmogelijkheden behorende bij het perceel aan de xxxx.

Ambtshalve wijziging

Daarnaast is er sprake van één ambtshalve wijziging. De ambtshalve wijziging komt voort uit een recent gevoerde artikel 19 lid 1 WRO procedure voor een woon-zorgcomplex op de hoek De Bente/Heidebloemstraat. Een verklaring van geen bezwaar is afgegeven door Gedeputeerde Staten op 9 april 2009. Het woon-zorgcomplex bestaat uit 5 eenheden met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter met hierin totaal 34 woningen. Daarnaast worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Exploitatieplan

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit laatste is het geval bij het bestemmingsplan Erica.

- Bijlagen: . 1. Bestemmingsplan "Erica"
2. Nota van Beantwoording "Erica"

Stukken ter inzage:

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009			

1. Aanleiding voor het voorstel

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen is voor het dorp Erica een actueel bestemmingsplan opgesteld. Met dit nieuwe bestemmingsplan komen 32 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk te vervallen.

In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 10 februari 2009 heeft uw college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Erica voor zienswijzen ter inzage te leggen. Om die reden heeft het bestemmingsplan vanaf 25 februari 2009 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van deze ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan. Deze zijn verwoord en behandeld in het voorliggende raadsvoorstel onder punt 5 zienswijzen.

Als gevolg van één van de zienswijzen dient het bestemmingsplan Erica gewijzigd vastgesteld te worden. Tevens dient het bestemmingsplan ambthalfvee aangepast te worden naar aanleiding van een recent gevoerde vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 WRO. Deze ambtshalve wijziging betreft de bouwmogelijkheid van een woon-zorgcomplex op de hoek De Bente/Heidebloemstraat waarvoor een artikel 19 lid 1 WRO procedure is gevoerd. Een verklaring van geen bezwaar is afgegeven door Gedeputeerde Staten op 9 april 2009. Het woon-zorgcomplex bestaat uit 5 eenheden met een maximale bouwhoogte van 10, 5 meter met hierin totaal 34 woningen. Daarnaast worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld en bekend worden gemaakt met het bestemmingsplan. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, en het bepalen van een tijdvak of fasering dan wel het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het bestemmingsplan is een actualisatie van 32 bestemmingsplannen, die nu nog vigerend zijn in het gebied. Het doel van het actualiseren van de bestemmingsplannen is het verkrijgen van één actueel bestemmingsplan, welke aansluit op de eisen van deze tijd, nieuw beleid, nieuwe omstandigheden, nieuwe wetgeving en de feitelijke situatie in het plangebied.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro. Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder meer wordt verstaan de bouw van een of meer woningen, de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen of de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Is het kostenverhaal van alle eigendommen verzekerd en is het stellen van locatie-eisen alsmede het bepalen van een tijdvak en fasering niet noodzakelijk, dan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Wij stellen u voor om bij het bestemmingsplan t.b.v. het actualiseren van de plaats Erica geen exploitatieplan vast te stellen aangezien:

- de gemeente de gronden waarop nog gebouwd kan worden reeds aan derden heeft uitgegeven en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, die de bouw van de woningen mogelijk maakt, bij het opstellen van dat bestemmingsplan via de gronduitgifte heeft verhaald op de kopers en derhalve het verhalen van de kosten anderszins verzekerd is;

- de gemeente geen eisen of regels of een uitwerking van de regels stelt als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b, c of d Wro.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Het actualiseren van de bestemmingsplannen vloeit voort uit het actualiseringstraject bestemmingsplannen, waarvoor de raad in november 2002 budgetten beschikbaar heeft gesteld. Een voortzetting van deze prioriteit blijkt uit het vaststellen van het plan van aanpak actualiseren in de raadsvergadering van april 2007.

Op 10 februari 2009 heeft uw college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, dient samen te vallen met het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen. Kortom, het ene besluit kan niet zonder het andere besluit.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse partijen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken geweest o.a.: het waterschap Velt en Vecht, de provincie Drenthe en interne afdelingen van de gemeente. Tevens heeft op 16 december 2008 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij belangstellenden informatie konden inwinnen en een reactie konden geven op het bestemmingsplan.

5. Zienswijzen

Het bestemmingsplan Erica heeft vanaf woensdag 25 februari 2009 (periode van zes weken) voor de zienswijzenprocedure als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en zijn dus ontvankelijk. Ook is een brief binnengekomen van de familie xxx waarin wordt aangegeven dat de familie xxx nog een aantal vragen heeft betreffende het ontwerpbestemmingsplan. In een gesprek met de familie xxx op 7 april 2009 is door de gemeente aangegeven dat de door de familie gestuurde brief niet kan worden aangemerkt als zienswijze maar als een verzoek om informatie.

De ingekomen zienswijzen, zijn afkomstig van:

	naam	adres
1.		xxx
2.		xxxx
3.		xxxx

De inhoud van de zienswijze wordt per indiener samengevat weergegeven en beantwoord.

Zienswijzen:

1., xxxxx

De zienswijze van de familie xxxx is binnengekomen op 1 april 2009. De zienswijze van de familie xxxx is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Erica met betrekking tot het gebied rond de molen aan de xxxx. De zienswijze is gebaseerd op de volgende punten: - bebouwing van huizen (minder privacy)

- verdwijning flora en fauna

- Totaal andere leefomgeving (rust)

Er wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

, xxxxx

De zienswijze van de heer xxx is binnengekomen op 7 april 2009. De zienswijze betreft het perceel aan de xxxx. De bestemming van het genoemde perceel wordt in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd van agrarisch naar voormalige agrarische bebouwing (W-VAB) met een mogelijkheid tot wijziging van de bestemming naar een woonfunctie voor maximaal 2 wooneenheden.

De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid tot wijziging voor slechts twee woningen. Het perceel biedt volgens de familie xxxvoldoende plaats aan in totaal tenminste vijf vrijstaande of dubbele woningen waarvan twee op het zuidelijke gedeelte van het perceel en drie op het noordelijke gedeelte. Dit zou volgens de heer xxxx goed in het straatbeeld van zowel de xxxxx als de xxxx

passen. Het plaatsen van slechts 2 woningen brengt volgens de heer xxx de volgende nadelen met zich mee:

- Twee woningen op een dergelijke groot perceel past niet in het beeld van de omliggende bebouwing, wat bestaat uit compacte bouw van voornamelijk aaneengesloten en aan de rand vrijstaande bebouwing.
- Het plaatsen van twee woningen met een daarbij behorend groot erf/weiland geeft de gelegenheid tot het (hobbymatig) houden van dieren wat tot overlast, hinder, rommelerven of een verwaarloosde omgeving kan leiden.
- De ruimte en de mogelijkheid voor een bepaalde bedrijvigheid is in de omgeving zeer beperkt gezien het woon- en recreatiekarakter van de omgeving, vooral in relatie tot de veiligheid van het grote aantal jeugdige bezoekers van het tegenoverliggende zwembad.

De familie xxxx is vanaf januari 2009 in gesprek met de gemeente over de bouw van tenminste drie vrijstaande of dubbele woningen aan de zuidzijde van het perceel. Bijgevoegd bij de zienswijze is een beschrijving van de aanpak en uitgangspunten die in overleg met de gemeente is opgesteld. Daarnaast is bijgevoegd een brief van de afdeling FRO van de gemeente gedateerd op 1 mei 2006 waarin een principe akkoord gegeven zou zijn over het plaatsen van drie dubbele woningen op de noordelijke helft van het perceel. De familie xxxx wil de mogelijkheid tot bouw van 5 woningen opgenomen zien in het bestemmingsplan zodat geen aparte bestemmingsplanwijziging hoeft te worden gevoerd.

3., xxxx

A. De zienswijze van mevrouw xxx en mevrouw xxxx is binnengekomen op 7 april 2009. De zienswijze is gericht op de gegeven bestemming detailhandel zonder bebouwingmogelijkheden op het perceel kadastraal bekend als nr. xxxx, alsmede het weghalen van het bouwblok op het betreffende perceel. De bezwaren die mevrouw xxx en mevrouw xxxx tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben betreffen het feit dat het ontwerpbestemmingsplan niet aansluit op het geldende planologische regime en dat het meer in de rede gelegen is om de mogelijkheid te bieden tot woningbouw op het betreffende perceel in aansluiting op de daar al bestaande woningbouw. Dit mede gezien de trend dat in kleine kernen de detailhandel in omvang afneemt en het streven van de gemeente om van dubbele naar enkelvoudige bestemmingen te gaan. De bestemmingswijziging zou leiden tot benadeling omdat bebouwingmogelijkheden van winkels en woningen en een vigerende woningbouwmogelijkheid op het perceel kadastraal bekend nr. 9819 zouden komen te vervallen. Dit zou niet stroken met het conserverende karakter van het bestemmingsplan en met het provinciaal beleid dat nieuwbouw in kleine kernen mogelijk maakt. Ook zou het voornemen tot woningbouw op het betreffende perceel al voorzienbaar zijn, gezien het bijgevoegd gespreksverslag met de wethouder ruimtelijke ordening (gedateerd 1 april 1999) en het mondeling kenbaar maken van de plannen aan de betrokken ambtenaren. Mevrouw xxxx en mevrouw xxxx geven aan dat naar hun mening het perceel kadastraal bekend nr. xxxx de bestemming Woning vrijstaand (W-V) zou moeten krijgen dan wel de vigerende bestemming moet worden gehandhaafd.

B. Op 15 april 2009 is er een tweede zienswijze per fax binnengekomen. Qua inhoud komt deze tweede zienswijze exact overeen met de eerste zienswijze. Omdat deze zienswijze is ontvangen buiten de wettelijke termijn als bedoeld in artikel 3:16 Awb wordt deze niet-ontvankelijk verklaard.

Beantwoording zienswijzen

Beantwoording zienswijze 1

- I. Het ontwerpbestemmingsplan Erica is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt overgenomen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden buiten beschouwing gelaten. De ontwikkeling waar de familie xxxx op doelt, is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Indien er uitvoering wordt gegeven aan deze ontwikkeling zal er te zijner tijd een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd waartegen een zienswijze kan worden ingediend. De zienswijze van de familie xxxx wordt als ongegrond beoordeeld.
- II. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Beantwoording zienswijze 2

- I. Het ontwerpbestemmingsplan Erica dient de actualisatie en is een conserverend plan. Het uitgangspunt van dit ontwerpbestemmingsplan is het vastleggen van de huidige bestaande situatie. Het agrarisch bedrijf op het perceel xxxxx heeft bestaan tot in de jaren '80. het agrarisch bedrijf op het perceel xxx is beëindigd. Om die reden is de agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming "Wonen – Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)". Binnen deze bestemming is het mogelijk conform artikel 24.6 lid 1 onder a, de (bedrijfs)bebouwing van het voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende erven te wijzigen in maximaal 2 wooneenheden. Dit betekent dus niet dat ter vervanging van deze voormalige (bedrijfs)bebouwing 2 woningen mogen worden gerealiseerd. De wijziging betekent dat er binnen de voormalige (bedrijfs)bebouwing twee wooneenheden mogen worden gerealiseerd.
- II. Het mogelijke maken van de bouw van 5 vrijstaande of dubbele woningen is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Ten behoeve van een dergelijke ontwikkeling dient een specifieke ruimtelijke onderbouwing te worden gemaakt waarvoor diverse onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Hierbij moet worden gedacht aan onderzoeken op het terrein van Flora- en Fauna, Geluid, Externe veiligheid, Bodem en Archeologie. Nieuwe ontwikkelingen roepen regelmatig weerstand op van omwonenden waardoor de bestemmingsplanprocedure vertraging kan oplopen door middel van bezwaar- en beroepsprocedures. Ook om die reden worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen in actualisatieplannen. Dergelijke vertragingen frustreren de actualisatie. Daarnaast kunnen deze omwonenden een verzoek tot planschade indienen: een toevoeging van vijf vrijstaande of dubbele woningen in je naaste omgeving betekent immers inbreuk op iemands privacy. Om al deze redenen worden ruimtelijke ontwikkelingen niet meegenomen in actualisatieplannen. Het conserverende karakter van een actualisatieplan staat centraal.
- III. De gemeente Emmen heeft op geen enkele wijze toezeggingen gedaan voor het plaatsen van tenminste drie vrijstaande woningen of dubbele woningen op de noordelijke helft van het perceel xxxxx. In de brief van 1 mei 2006 (die overigens is behandeld door de afdeling Vergunningen, namens Burgemeester en Wethouders, en niet door de afdeling FRO), wordt alleen medewerking verleend voor de bouw van één woning aan de oostzijde van de bestaande woning middels een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 WRO. Deze bouwmogelijkheid is dan ook in het ontwerpplan meegenomen. Voor de bouw van de overige gewenste woningen ten noorden en achter de huidige woning kon op dat moment geen medewerking worden verleend in verband met de woningcontingentering op dat moment. In de brief wordt geadviseerd om voor 2010 een nieuw verzoek hiervoor in te dienen waarbij opnieuw het een en ander zal worden onderzocht. Een toezegging vanuit de gemeente Emmen is dus geenszins gedaan. De meegezonden bijlage met daarin verwoord de beschrijving van de aanpak alsmede de uitgangspunten is opgesteld door xxxx, een bureau stedenbouw, architectuur & duurzaam bouwen te xxx en ondertekend door xxxx. Op geen enkele wijze blijkt dat deze bijlage in overleg met gemeentelijke medewerkers is opgesteld of ondertekend is voor akkoord door het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek voor het toevoegen van 5 vrijstaande of dubbele woningen op het bedoelde perceel kan ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervoor kan de heer xxxx zich richten tot het Klant Contact Centrum van de gemeente Emmen. Het college zal vervolgens het verzoek beoordelen. De zienswijze van de heer xxxx wordt als ongegrond beoordeeld.
- IV. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Beantwoording zienswijze 3

- I. Deze zienswijze wordt overgenomen voor wat betreft het handhaven van de vigerende bestemming van het perceel kadastraal bekend sectie G nr. xxx. Er zal hierbij zoveel mogelijk worden aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Het bouwblok uit het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen en het overige deel van het perceel wordt bestemd voor het bouwen van bijgebouwen. Qua bouwmogelijkheden wordt er aangesloten bij de mogelijkheden behorende bij het perceel aan xxxxx. Indien men alsnog een mogelijkheid tot woningbouw op het betreffende perceel wenst kan een verzoek hiertoe worden ingediend bij het college. Hiervoor kan een verzoek worden gericht tot het Klant Contact Centrum van de gemeente Emmen. Het college zal vervolgens het verzoek beoordelen. De mogelijkheid tot woningbouw moet worden gezien als een ontwikkelingsmogelijkheid en wordt vanwege het conserverende karakter van het

ontwerpbestemmingsplan niet in dit ontwerpbestemmingsplan overgenomen. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

II. Het bestemmingsplan en de plankaart worden naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

Ambtshalve wijziging:

De ambtshalve wijziging komt voort uit een recent gevoerde artikel 19 lid 1 WRO procedure voor een woon-zorgcomplex op de hoek De Bente/Heidebloemstraat. Een verklaring van geen bezwaar is afgegeven door Gedeputeerde Staten op 9 april 2009. Het woon-zorgcomplex bestaat uit 5 eenheden met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter met hierin in totaal 34 woningen. Daarnaast worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt uit gelden van het project actualisering

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 7 juli 2009

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

