

## Raadsvoorstel



Jaar                      Zaaknummer

2023                      318548-2023

### Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Nieuw- Dordrecht, Oosterwijk WZ 56"

**Portefeuillehouder:** R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling a.i.

S.M. Schürmann, telefoonnummer 140591

### Aan de gemeenteraad

#### Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Oosterwijk WZ 56; NL.IMRO.0114.2022026-B701" vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Oosterwijk WZ 56; NL.IMRO.0114.2022026-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

#### Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Oosterwijk WZ 56" (toelichting, regels en bijlagen)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Oosterwijk WZ 56"

#### Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 7 november 2023 en de daarbij behorende stukken.

jaar            Zaaknummer

---

2023            318548-2023

## **1. Inleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de woning aan de Oosterwijk WZ 56. Dit voormalige schoolgebouw is een aantal jaren geleden door de gemeente verkocht en vervolgens door initiatiefnemer door middel van een omgevingsvergunning verbouwd en in gebruik genomen als woning. Omdat de gronden ter plaatse van het plangebied op basis van het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, linten Oranjedorp en Bladderswijk O.Z. c.a." zijn voorzien van een maatschappelijke bestemming, is het gewenst om de bestemming te actualiseren naar een passende woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan regelt een bestaande en vergunde situatie.

## **2. Beoogd effect**

Dit bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Oosterwijk WZ 56" heeft in de eerste plaats als doel om de juridisch planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke/vergunde situatie. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader voor toekomstige vergunningverlening en overige toetsing.

## **3. Argumenten**

*1.1 Het gebruik van de voormalige school en bijbehorende gronden tot woning met tuin wordt planologisch geactualiseerd.*

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt een klein deel van het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, linten Oranjedorp en Bladderswijk O.Z. c.a." (vastgesteld 21 november 1991). De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'maatschappelijke doeleinden' met een bouwvlak en wordt conform het vergunde gebruik omgezet naar een woonbestemming.

*1.2 Het plan is passend binnen het beleid.*

Het omzetten van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming past binnen het gemeentelijk woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie. Dit bestemmingsplan maakt geen (fysieke) wijzigingen in het plangebied mogelijk, het regelt planologisch een woonbestemming zoals feitelijk al vergund en aanwezig. In deze specifieke situatie betreft het de legalisatie van een bestaande situatie. Het toevoegen van een wooneenheid op deze locatie was toegestaan op basis van de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten". De maatschappelijke bestemming wordt omgezet naar woonbestemming. Dit betekent de planologische toevoeging van een wooneenheid in het lint. Echter veranderd er niets aan de verschijningsvorm.

Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het geldende gemeentelijke- en provinciale beleid, wanneer rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige en milieutechnische inpassing. In het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige en milieutechnische randvoorwaarden voor woongebruik van het gehele perceel daarom vastgelegd.

*1.3 Het plan doet geen afbreuk aan de mogelijkheden van omliggende percelen.*

Het plangebied ligt aan de Oosterwijk WZ 56 in Nieuw-Dordrecht. Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein A37. Op enige afstand ten zuiden van het plangebied ligt de A37. In de directe nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk woonpercelen aanwezig. Het plangebied staat kadastraal bekend als Emmen, sectie AE, nummer 1475. Op het perceel staat een woning (voormalige school) en een bijgebouw van circa 118 m<sup>2</sup>. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.260 m<sup>2</sup> goot. Aan de achterzijde van de voormalige school is een dorpshuis gelegen, de gronden behorende bij dit perceel van het dorpshuis behouden de maatschappelijke bestemming. Het omzetten van deze maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op deze kavel heeft geen nadelige invloed op het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. Uit de uitgevoerde milieutechnische analyse blijken geen belemmeringen

voor het gebruik van het schoolgebouw als woning en om aan het gehele perceel een woonbestemming toe te kennen. Het dorps huis bevindt zich nog steeds op het naastgelegen terrein en ontsluit zich op de Oosterwijk WZ middels recht van overpad, via het plangebied. Het dorps huis behoudt zijn maatschappelijke bestemming.

*1.4. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 augustus 2023 tot en met 3 oktober 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

*2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.*

De gemeente maakt alleen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan. Hiervoor is een bedrag opgenomen in de legesverordening. De planontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de aanvragers. Ook is met de aanvragers een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal anders is geregeld.

#### **4. Kanttekeningen**

Niet van toepassing

#### **5. Financiën**

Niet van toepassing

#### **6. Uitvoering**

Na vaststelling dient het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage te worden gelegd. Beroep kan worden ingesteld door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende zes weken, na vaststelling door uw raad en bekendmaking, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daarna van kracht en onherroepelijk. Als beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Het kan dan al wel van kracht worden maar dat is afhankelijk van een eventuele schorsingsprocedure. Als het wel van kracht wordt maar nog niet onherroepelijk, kunnen omgevingsvergunningen op basis van het bestemmingsplan wel worden verleend.

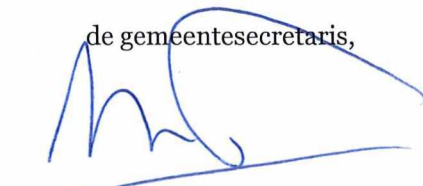
De vaststelling wordt gepubliceerd in InEmmen en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast kan het plan worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 7 november 2023.

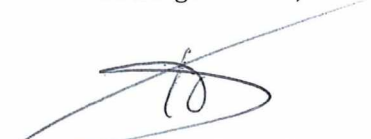
Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout

Jaar            Zaaknummer

---

2023            318548-2023

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 23 augustus 2023 tot en met 3 oktober 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingebracht;
- het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

### **besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Oosterwijk WZ 56; NL.IMRO.0114.2022026-B701" vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Oosterwijk WZ 56; NL.IMRO.0114.2022026-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2023.

de griffier,



S. Engelen

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout