Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2023	9396-2023

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan “Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ 100-101”

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling
S.M. Schürmann, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. Het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ 100-101” met planidentificatienummer “NL.IMRO.0114.2022010-B701" vast te stellen; 2. Bij het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ 100-101” met planidentificatienummer “NL.IMRO.0114.2022010-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n)
1. Bestemmingsplan “Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ 100-101” (toelichting, regels en bijlagen)
2. Verbeelding bestemmingsplan “Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ 100-101”

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 24 januari 2023 en de daarbij behorende stukken

jaar	Zaaknummer
2023	9396-2023

1. Inleiding:
Er is een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanherziening voor het perceel Bladderswijk OZ 100-101 in Nieuw Dordrecht. De reden voor deze aanvraag is dat de woning is gebouwd als een woning met inwoning en destijds ook als zodanig is vergund. Naar aanleiding van een bezwaarprocedure is door initiatiefnemer verzocht om de woning te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden.
In de loop der tijd is het perceel kadastraal gesplitst en verbouwd tot twee afzonderlijke wooneenheden. Door de woningsplitsing ook planologisch vast te leggen wordt de ontstane situatie geactualiseerd en gelegaliseerd en de mogelijkheid geboden om afzonderlijk bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken te kunnen bouwen.

2. Beoogd effect:
Het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ 100-101" heeft tot doel het omzetten van een vrijstaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden.

3. Argumenten:
1.1 Het splitsen van de vrijstaande woning tot twee afzonderlijke wooneenheden wordt mogelijk gemaakt en de bestemming wordt geactualiseerd.
Het plangebied is nu bestemd als 'Wonen - Vrijstaand'. Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' mag één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak. Dit wordt door dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming "Wonen - Aaneengesloten" om de woningsplitsing in twee aparte wooneenheden planologisch vast te leggen. De bouwregels zijn afgestemd op de bouwregels die van toepassing zijn op woningen in het lint.

1.2 Het plan is passend binnen het Woonbeleid.
Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het geldende gemeentelijke- en provinciale beleid. De ontwikkelingen zoals genoemd in dit bestemmingsplan passen in de woonvisie ‘Buitengewoon Thuis in Emmen’ 2022-2030 zoals vastgesteld op 27 oktober 2022.
Vanuit het woonbeleid wordt het bouwen in de linten begrensd. Tussen 2018 en 2028 is er ruimte voor de bouw van maximaal 50 woningen. In de beleidsnotitie Bouwen in de linten staat beschreven waar gebouwd mag worden (woningen mogen worden toegevoegd). Het perceel valt binnen deze beleidsnotitie. De locatie Nieuw Dordrecht, Bladderswijk OZ 100-101 is gelegen in een lint aangeduid als 'Lint binnen kern'. De linten zijn door de jaren verdicht geraakt, waardoor de fysieke ruimte voor het toevoegen van woningen beperkt is. Opvulling van de nog aanwezige open plekken heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen op de omgeving. Deze plekken komen dan ook in aanmerking voor bebouwing. Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en hoogten.
Het gaat hier niet om de toevoeging van een nieuwe woning maar het opsplitsen van een bestaand perceel met een woning in twee afzonderlijke eenheden. Juridisch en stedenbouwkundig kan daarom worden aangesloten bij deze beleidsnotitie die het toevoegen van een woning mogelijk maakt. Het toevoegen van een wooneenheid door woningsplitsing op deze kavel heeft geen nadelige invloed op het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. Uit de uitgevoerde milieutechnische analyse blijken geen belemmeringen voor de splitsing van de woning tot twee afzonderlijke wooneenheden.

1.3. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 november 2022 tot en met 20 december 2022 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 aanvrager. Ook is met de aanvrager 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. daarnaast kan het plan worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 24 januari 2023.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M. Plantinga-Leenders	H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2023	9396-2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 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 9 november 2022 tot en met 20 december 2022 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, Bladderswijk OZ 100-101” met planidentificatienummer “NL.IMRO.0114.2022010-B701" vast te stellen;
2. Bij het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ 100-101” met planidentificatienummer “NL.IMRO.0114.2022010-B701" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 maart 2023.

de wnd. griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout