

Raadsvoorstel



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk' en de in het conceptbesluit genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. Het bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk', gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1895.11BP0005-0401.gml, met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie februari 2016;
3. De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in 6.12 lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat hoort bij de wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro ten behoeve van een van de wijzigingsbevoegdheden uit voorliggend bestemmingsplan, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Inleiding en doel

Op 20 september 2016 hebben wij het bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk' als ontwerp vastgesteld.

Op dit moment geldt voor de woonpercelen aan de Hamdijk het bestemmingsplan 'Benedenloop Westervoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos'. Voor de percelen met de bestemming 'Wonen' geldt dat er maximaal 150 m² per bouwperceel mag worden bebouwd met een maximum van 50%. Binnen het plangebied zijn meerdere woningen die een grotere oppervlakte hebben. Er staan ook karakteristieke voormalige boerderijpanden. Voorheen waren de bouwmogelijkheden ruimer. Er is een planologisch nadeligere situatie ontstaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herstel van de bouwmogelijkheden. De nieuwe regeling sluit aan bij de Omgevingsverordening Groningen, die stelt dat bij woningen in het buitengebied de omvang van hoofd- en bijgebouwen maximaal 300 m² mag zijn. Bestaande afwijkingen mogen blijven bestaan. Om te zorgen dat bij het herstel van karakteristieke panden altijd de oorspronkelijke oppervlakte mag worden teruggebouwd is dit expliciet in de regels opgenomen.

Het ontwerp van het plan heeft vanaf 29 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen van bewoners van de Hamdijk. Op deze zienswijzen is ingegaan in de bijgevoegde reactienota (bijlage 2). Een korte weergave zal hieronder besproken worden.

De zienswijzen richten zich met name op de volgende punten:

1. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor meervoudige bewoning van karakteristieke, voormalige boerderijen. Verzocht wordt om de regeling aan te passen aan de huidige situatie, zodat een doelmatige regeling ontstaat.



Datum commissievergadering
16 januari 2017, voortgezet 17 januari 2017



Datum raadsvergadering
30 januari 2017



Onderwerp
Bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans - Hamdijk'



Portefeuillehouder
Laura Broekhuizen



Contactpersoon
Jeanine de Kleine



Agendapunt
8b



Casenummer
16.00511



Documentnummer
16.0040245

Reactie: De wijzigingsbevoegdheid is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

2. Uit de zienswijzen blijkt dat er op sommige plekken onduidelijkheid is over voor welke gronden en panden de aanduiding karakteristiek geldt.

Reactie: Met afbeeldingen is in de reactienota zichtbaar gemaakt om welke gronden en panden het gaat.

3. Een bewoner vindt het jammer dat het college de bestemmingsplanwijziging aangrijpt om regels toe te voegen of te verzwaren. Bijvoorbeeld regels met betrekking tot archeologie.

Reactie: nieuwe regelgeving verplicht ons om bijvoorbeeld regels te stellen met betrekking tot archeologie, dit was in het oude bestemmingsplan nog niet het geval. Los van nieuwe regelgeving zijn er geen verzwaringen in de regels toegepast. Er zijn juist extra gebruiksmogelijkheden toegevoegd.

Raadsc commissie BMR, 16 januari 2017:

Op 16 januari 2017 heeft de heer Wit bij de raadsc commissie ingesproken over dit raadsvoorstel. Naar aanleiding van zijn bijdrage heeft overleg met de heer Wit plaats gevonden. We zijn het met elkaar eens dat de regeling in het bestemmingsplan voldoende waarborgt dat het oorspronkelijke hoofdgebouw op het perceel Hamdijk 25 in de toekomst kan worden terug gebouwd. De situatie op het perceel Hamdijk 25 is afwijkend ten opzichte van andere percelen in het plangebied. Het oorspronkelijke hoofdgebouw staat nog maar deels overeind. Op de kadastrale ondergrond is alleen nog het voorhuis ingetekend, deze weergave bij het kadaster is gebruikelijk. Het verzoek van de heer Wit is om de contouren van het oorspronkelijke hoofdgebouw zichtbaar te hebben op de verbeelding van het bestemmingsplan. We hoeven dit niet te doen, maar het is een gebaar richting de eigenaar van het perceel. Wij stellen u voor tegemoet te komen aan dit verzoek. De wijziging is opgenomen in het concept raadsbesluit.

Argumenten

1. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Een korte weergave van de zienswijze heeft u hiervoor kunnen lezen. Voor de volledige verwerking verwijzen wij u naar de reactienota zienswijzen (bijlage 2). Naar aanleiding van de zienswijzen is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.8 aangepast. De voorwaarde dat meervoudige bewoning uitsluitend is toegestaan in het oorspronkelijke woonhuis komt te vervallen. De voorwaarde dat het pand minimaal 180 m² moet zijn, geldt voor het oorspronkelijke hoofdgebouw en de schuur samen. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn in het conceptbesluit weergegeven.
2. Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het herstel van de bouw mogelijkheden voor de bestemming 'Wonen', hiermee is de destijds ontstane planschade anderszins verzekerd. In het ontwerp bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van meervoudige bewoning van karakteristieke panden. Meervoudige bewoning draagt bij aan het bevorderen van het behoud van cultureel erfgoed. Door deze mogelijkheid onder te brengen in een wijzigingsbevoegdheid kan in de toekomst sneller aan dit soort initiatieven worden meegewerkt.
3. Op grond van de Wro moet in principe bij een nieuw bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument. Het is een plan op basis waarvan de gemeente kosten van grondexploitatie kan verhalen bij de particuliere ontwikkelaar en op basis waarvan de gemeente eisen en regels kan stellen aan de ontwikkeling van de locatie. In een beperkt aantal gevallen hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wanneer het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe bouwplannen of het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is, is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan is er geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Dit omdat er geen nieuwe bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegestaan.

Op grond van de Wro moet ook bij ieder wijzigingsplan, waarbij sprake is van een bouwplan, een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op grond van artikel 6.12 lid 3 Wro kan deze bevoegdheid worden gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. In het bestemmingsplan is in artikel 4.8 een wijzigingsbevoegdheid voor meervoudige bewoning opgenomen. De bouw van een woning is een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro. Voorgesteld wordt om voor deze wijzigingsbevoegdheid de bevoegdheid van het vaststellen van een exploitatieplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

Niet van toepassing

Integrale consequenties

Niet van toepassing

Raadsvoorstel

Communicatie en burgerparticipatie

- De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.
- De overlegpartners en indieners van een zienswijze worden op de hoogte gesteld van uw besluit.

Vervolg

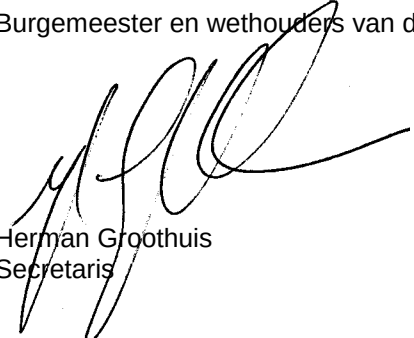
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

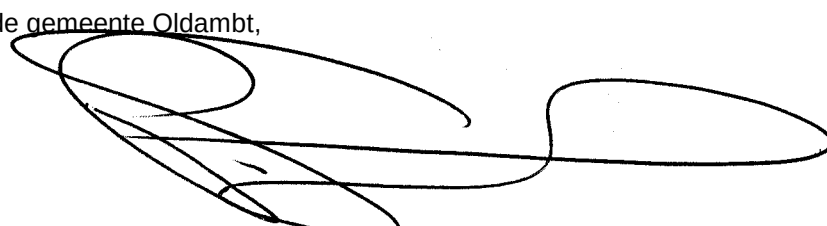
1. Bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk';
2. Reactienota zienswijzen.

Winschoten, 13 december 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Herman Groothuis
Secretaris



Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2016,
gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk' en de in het conceptbesluit genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. Het bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk', gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1895.11BP0005-0401.gml, met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie februari 2016;
3. De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in 6.12 lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat hoort bij de wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro ten behoeve van een van de wijzigingsbevoegdheden uit voorliggend bestemmingsplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Op de verbeelding wordt een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – oorspronkelijk hoofdgebouw' toegevoegd. De contour van deze aanduiding is het oorspronkelijke hoofdgebouw op het perceel Hamdijk 25.

Aan de begrippen wordt de volgende regel toegevoegd:

- 1.42 oorspronkelijke oppervlakte: de oppervlakte van een gebouw behorend tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin het woongedeelte en de stal/schuur was ondergebracht en dat oorspronkelijk als de hoofdvorm van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

Aan artikel 4.2.1 wordt de volgende regel toegevoegd:

- in afwijking van het bepaalde in lid a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – oorspronkelijk hoofdgebouw' de oorspronkelijke oppervlakte worden teruggebouwd indien de oppervlakte meer bedraagt dan 300 m².

Artikel 4.8 wordt als volgt gewijzigd:

- Nieuwe formulering artikel 4.8.1 onder d: woningsplitsing in maximaal twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw, bijgebouwen en aan- en uitbouwen gezamenlijk meer bedraagt dan 180 m²;
- De voorwaarde dat meervoudige bewoning uitsluitend is toegestaan in het



Datum raadsvergadering
30 januari 2017



Onderwerp
Bestemmingsplan 'Bad
Nieuweschans - Hamdijk'



Agendapunt
8b



Casenummer
16.00511



Documentnummer
16.0040245

Raadsbesluit

oorspronkelijke woonhuis komt te vervallen. (artikel 4.8.1 onder e)

Winschoten, 30 januari 2017

De raad van de gemeente Oldambt,

Pieter Norder
Griffier

Pieter Smit
Voorzitter