



Zaak en documentnummer : Z/19/086510/DV.21-314

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 13 juli 2021

Datum raadsvergadering: 22 september 2021

Portefeuillehouder : Wethouder B. Huizing

Volgnummer : 11

Omschrijving bijlagen: Toelichting
Regels
Verbeelding
Zienswijzen
Nota zienswijzen
Verslag zitting hoorcommissie

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bourtange, Bourtanger Tuinen'

Besluit

1. De in de bij het raadsbesluit behorende bijlage "Nota zienswijzen" vermelde zienswijzen ontvankelijk te verklaren en die overeenkomstig de daarbij aangegeven reactie ongegrond te verklaren;
2. de in artikel 4.2.2, sub d van de bestemmingsplanregels opgenomen afstand te wijzigen van "5 m" naar "6 m";
3. de in artikel 4.2.2, sub e van de bestemmingsplanregels opgenomen afstand te wijzigen van "5 m" naar "3 m";
4. artikel 4.2.3, sub b van de bestemmingsplanregels te laten vervallen;
5. de artikellieden 4.2.3, c, d en e van de bestemmingsplanregels te vernummeren tot 4.2.3, b, c en d;
6. het bestemmingsplan "Bourtange, Bourtanger Tuinen" (planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2001-vs01) met verwerking van hiervoor bedoelde wijzigingen, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Sinds een aantal jaren ligt er in Bourtange een gebiedje met een agrarische bestemming die kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Er ligt nu een initiatief voor om op een deel van dat terrein woningbouw te plegen. Bij de planontwikkeling wordt een drietal percelen betrokken waarop thans al woningbouw mogelijk is. Het is de bedoeling om in totaal zeven woningen op te richten, wat betekent dat er per saldo vier woningen worden toegevoegd.

Relatie met Programmabegroting/beleid

De planontwikkeling is in overeenstemming in de gemeentelijke woonvisie.

Motivering / alternatieven

De ruimte voor de nieuwbouw (toevoeging) van woningen in Bourtange is beperkt. Alleen in het gebied tussen de Van Sonoystraat en de Vlagtwedderstraat zijn -na wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming- mogelijkheden. Aansluitend aan dit terrein liggen drie bouwkavels waar bij recht woningbouw mogelijk is.

De initiatiefnemer wenst het hem in eigendom toebehorende deel van het gebied waarop de wijzigingsmogelijkheid ligt te benutten voor woningbouw. Daarnaast heeft hij de percelen waarop woningbouw bij recht mogelijk is in eigendom verworven. In totaliteit wil hij graag zeven woningen bouwen, een toevoeging dus van vier woningen.

Om hem meer vrijheid te geven in de kavelindeling (zodat hij niet gebonden is aan de ligging en omvang van de drie al voor wonen bestemde kavels) is besloten een bestemmingsplanprocedure door te voeren voor het gehele terrein van de initiatiefnemer. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan "Bourtange, Bourtanger Tuinen" zoals dat nu ter vaststelling voorligt.

Financiën

De uitvoeringskosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met hem is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Er is daarom geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.

Aanpak / uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is een zienswijzennota opgesteld. In deze nota is per zienswijze een reactie gegeven. Onze conclusie is dat de zienswijzen geen doel treffen en dat zij geen aanleiding vormen voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld te worden gehoord door de Hoorcommissie bestemmingsplannen Westerwolde. Drie indieners hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De hoorzitting heeft op 24 juni jl. plaatsgevonden en van de zitting is een verslag gemaakt. Onze conclusie is dat de zienswijzen geen doel treffen en dat er wat dat betreft geen aanleiding is het plan aan te passen.

Wel is gebleken dat het wenselijk is dat een paar in het ontwerpplan genoemde maten wordt aangepast. Het betreffen de afstand van de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen tot de openbare weg (artikel 4.2.2, sub d van de regels) en de afstand van -een niet aaneengebouwde zijde van- het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens (artikel 4.2.2, sub e van de regels). Gebleken is dat de initiatiefnemer helemaal goed uit komt met de in het ontwerpplan opgenomen maten. Omdat daartegen geen ruimtelijke bezwaren bestaan, stellen wij voor deze maten iets aan te passen. Voorgesteld wordt de afstand van de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw tot de openbare weg te vergroten van vijf naar zes meter en de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen van 5 naar 3 m. Verder wordt voorgesteld artikel 4.2.3, sub b van de regels te laten vervallen. In deze bepaling is een minimale afstand tussen een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens van 2 meter opgenomen, maar omdat bijbehorende bouwwerken vaak vergunningsvrij tot op de perceelgrens kunnen worden opgericht, betreft dit een overbodige regel. Het vorenstaande heeft tot gevolg dat een paar artikelleden moeten worden vernummerd.

Wedde, 13 juli 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

H. Scheper,
gemeentesecretaris

J.W. Velema,
burgemeester

No. 11.

De raad van de gemeente Westerwolde;

op voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 13 juli 2021, no. Z/19/086510/DV.21-314, afdeling Ruimte;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Bourtange, Bourtanger Tuinen" (NL.IMRO.1950.BP1903-on01) overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 april 2021 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend;

dat wordt ingestemd met de reactie op de zienswijzen zoals is aangegeven in de bijlage "Nota zienswijzen" bij dit raadsbesluit;

voorts overwegende dat het wenselijk is de artikelen 4.2.2 en 4.2.3 van de bestemmingsplanregels op enkele onderdelen te wijzigen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de in de bij het raadsbesluit behorende bijlage "Nota zienswijzen" vermelde zienswijzen ontvankelijk te verklaren en die overeenkomstig de daarbij aangegeven reactie ongegrond te verklaren;
2. de in artikel 4.2.2, sub d van de bestemmingsplanregels opgenomen afstand te wijzigen van "5 m" naar "6 m";
3. de in artikel 4.2.2, sub e van de bestemmingsplanregels opgenomen afstand te wijzigen van "5 m" naar "3 m";
4. artikel 4.2.3, sub b van de bestemmingsplanregels te laten vervallen;
5. de artikelliden 4.2.3, c, d en e van de bestemmingsplanregels te vernummeren tot 4.2.3, b, c en d;
6. het bestemmingsplan "Bourtange, Bourtanger Tuinen" (planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2001-vs01) met verwerking van hiervoor bedoelde wijzigingen, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 september 2021.

De raad voornoemd,

raadsgriffier

voorzitter