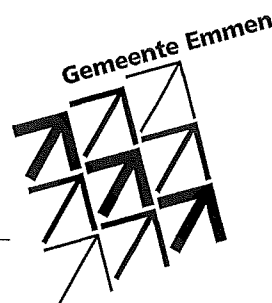


Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0042	A 9	11/368



Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht'

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid	Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
B. Derksen, telefoon (0591)68 53 57	

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

Gemeenteraad voorgesteld besluit:

1. De ingekomen zienswijzen nrs 1 tot en met 4 ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen nrs 1, 2 en 3 te delen;
3. De ingekomen zienswijze nr. 4 niet te delen;
4. In te stemmen met de aanpassingen;
5. Het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht en verbeelding met nr. "NL.IMRO.0114.2009047-0702" en "Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf" naar aanleiding van de zienswijzen en aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
6. Bij het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht en verbeelding met nr. "NL.IMRO.0114.2009047-0702" en "Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf" geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen is voor het dorp Nieuw-Dordrecht een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit nieuwe bestemmingsplan komen 13 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk te vervallen.

Op 29 juni 2010 hebben wij ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan en de verzending van het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Vervolgens heeft op 23 november 2010 voor dit bestemmingsplan een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Wij besloten op 13 december 2010 om het bestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht" en verbeelding met nummer NL.IMRO.0114.2009047-0502 heeft vanaf 12 JANUARI 2011 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn vier zienswijzen binnengekomen. Drie zienswijzen hebben een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg. Daarnaast is er sprake van twee ambtshalve wijzigingen.

Zienswijze 1 betreft een verzoek om een gevoerde artikel 19-procedure voor de bouw van een woning aan de Herenstreek 151 alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Dit verzoek is gehonoreerd.

Zienswijze 2 betreft een verzoek om aangrenzende gronden ten noorden en oosten van Herenstreek 31 op verzoek van deze bewoners de bestemming Agrarisch - Grondgebonden te geven. Dit verzoek is gehonoreerd.

Zienswijze 3 heeft betrekking op Vastenow 7 en 8. Hier is sprake van een zeer specifieke situatie. Per abuis waren beide adressen aangezien voor één woning, terwijl sprake blijkt te zijn van twee vastgoedobjecten. Vastenow 7 is nu bestemd als Detailhandel met een bedrijfswoning. Vastenow 8 valt nu onder Wonen Vrijstaand 1 (vrijstaande bungalow).

Zienswijze 4 betreft een verzoek om twee-aaneenwoningen in elk geval nabij Klazienaveensestraat 17 gelijk te stellen aan vrijstaande woningen voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor het hoofdgebouw. Dit verzoek is afgewezen.

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. Voor het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht heeft de gemeente van het opstellen van een exploitatieplan afgezien omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

- Bijlagen: 1. digitaal: het bestemmingsplan
2. digitaal: nota van Beantwoording bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 29 maart 2011 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2011	RA11.0042	A	9	11/368

1. Aanleiding voor het voorstel

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen is voor het dorp Nieuw-Dordrecht een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit nieuwe bestemmingsplan komen 13 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk te vervallen.

Wij besloten op 13 december 2010 om het bestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht" en verbeelding met nummer NL.IMRO.0114.2009047-0502 heeft vanaf 12 januari 2011 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van de ter inzage legging zijn 4 zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn verwoord en behandeld in het voorliggende raadsvoorstel onder punt 5 Zienswijzen.

Als gevolg van de zienswijze dient het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht gewijzigd vastgesteld te worden. Tevens dient het bestemmingsplan ambthalfvee aangepast te worden.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening 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. Voor het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht is het niet noodzakelijk dat een exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het doel van het actualiseren van de bestemmingsplannen is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan dat aansluit op de eisen van de tijd, nieuw beleid, nieuwe omstandigheden, nieuwe wetgeving en de feitelijke situatie in een gebied. Hierbij speelt het aspect deregulering mede een rol. Het bestemmingsplan wordt eenvoudiger te lezen, waarbij geprobeerd is om zoveel mogelijk bij recht toe te staan.

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 29 juni 2010 hebben wij ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan en de verzending van het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Vervolgens heeft op 23 november 2010 voor dit bestemmingsplan een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Wij besloten op 13 december 2010 om het bestemmingsplan 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. Het ene besluit kan niet zonder het andere besluit.

Op 13 december 2010 hebben wij ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Diverse partijen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken geweest, waaronder de waterschappen Velt en Vecht en Hunze en Aa's, de provincie Drenthe, de Hulpverleningsdienst Drenthe, Plaatselijk Belang Nieuw-Dordrecht en diverse afdelingen van de gemeente. Tevens heeft op 23 november 2010 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij belangstellenden informatie konden inwinnen en een reactie konden geven op het bestemmingsplan. Deze reacties zijn verwoord in de Nota van Beantwoording die als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De Nota van Beantwoording geeft ook aan tot welke aanpassingen van het bestemmingsplan dit heeft geleid.

5. Zienswijzen

Het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht heeft vanaf woensdag 12 januari 2011 gedurende zes weken voor de zienswijzenprocedure als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen op het bestemmingsplan ingekomen. Drie zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Awb, en zijn dus ontvankelijk. Zienswijze 4 is via de brievenbus een dag na sluiting van de termijn in de brievenbus aangetroffen (op 23 februari), maar is mogelijk nog de 22^e gepost. We gaan ervan uit dat deze brief binnen de wettelijke termijn is ingediend.

De ingekomen ontvankelijke zienswijzen zijn afkomstig van¹:

Zienswijzenummer	Naam reclamant	Adres
1.	[Geanonimiseerd]	[Geanonimiseerd]
2.	[Geanonimiseerd]	[Geanonimiseerd]
3.	[Geanonimiseerd]	[Geanonimiseerd]
4.	[Geanonimiseerd]	[Geanonimiseerd]

De inhoud van de zienswijze wordt per indiener samengevat weergegeven onder “a.” Vervolgens vindt onder “b.” de beantwoording plaats. Onder “c.” is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

1 Zienswijze 1: Bouw van een woning aan Herenstreek 151 conform artikel 19

- a. Voor het perceel Herenstreek 151 (en omgeving) is op het ontwerp-bestemmingsplan geen woning ingetekend, terwijl in 2008 een artikel 19-procedure is afgerond die de bouw van een woning met een grote schuur van 130 m2 mogelijk maakt. Reclamant verzoekt om deze bouwmogelijkheid alsnog op te nemen in het bestemmingsplan. Verder verzoekt reclamant de verplaatsing van de in de artikel 19-procedure vergunde grote vrijstaande schuur circa 5 meter in zuidwestelijke richting te mogen verplaatsen.
- b. Het verzoek van reclamant wordt gehonoreerd. De afgeronde artikel 19-procedure is bij de productie van het ontwerp-bestemmingsplan over het hoofd gezien, deze fout wordt hersteld.
Het verzoek van reclamant om de in de artikel 19 tevens vergunde schuur met vijf meter in zuidelijke richting te mogen verplaatsen, houdt verband met de actuele vraag in welke vorm het te koop staande bouwperceel daadwerkelijk wordt verkocht. Reclamant heeft interesse in de koop van het bouwperceel. De verkopende makelaar, de heer Duijndam van Duijndam Makelaardij te Weiteveen, bevestigde dat een noordoostelijke strook grond van vijf meter breed momenteel als extra optie wordt aangeboden bij het te koop staande bouwperceel². De partij die het bouwperceel koopt, heeft volgens de makelaar de eerste optie tot koop. Maar als deze partij deze optie niet wil of kan verzilveren, zal de strook te koop worden aangeboden aan de eigenaar van het naastgelegen perceel.
- c. De afgeronde artikel 19-procedure nemen we op in het bestemmingsplan. De eventuele verplaatsing van de vergunde grote schuur meter wordt hierin geregeld door maximaal 130 m2 aan bijgebouwen toe te staan. Gelet op de specifieke situatie wordt deze woning in een aparte woonbestemming geregeld. (Wonen – Vrijstaand 2).

2 Zienswijze 2: Verzoek tot aanpassing bestemming nabij Herenstreek 31

- a. Reclamant geeft aan in 2009 aan de Herenstreek 31 een perceel te hebben gekocht inclusief een te slopen woonhuis. Het betrof de oostelijke helft van het toenmalige perceel F 10336 [red.: zie ook de afbeeldingen onder b. met de kadastrale situatie ter verduidelijking]. Inmiddels is de bouw van de nieuwe woning gestart. Reclamant geeft aan informatie te hebben opgevraagd bij de gemeente Emmen over de westelijke helft van toenmalig perceel F 10336. Destijds is verteld dat op deze helft niet bebouwd mag worden, met het advies om wel goed in de gaten te houden wanneer het bestemmingsplan zou worden gewijzigd. Reclamant constateert na bestudering van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Dordrecht dat het resterende deel van het oorspronkelijke perceel F 10336 nog steeds de bestemming Wonen – Vrijstaand heeft, terwijl er geen bouwperceel op staat [red.: die de bouw van een

¹ Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb) zijn de namen en adressen in digitale versies van dit document geanonimiseerd.

² Telefoongesprek op 23 februari 2011 tussen de heer B. Derksen (gemeente Emmen) en de heer Duijndam.

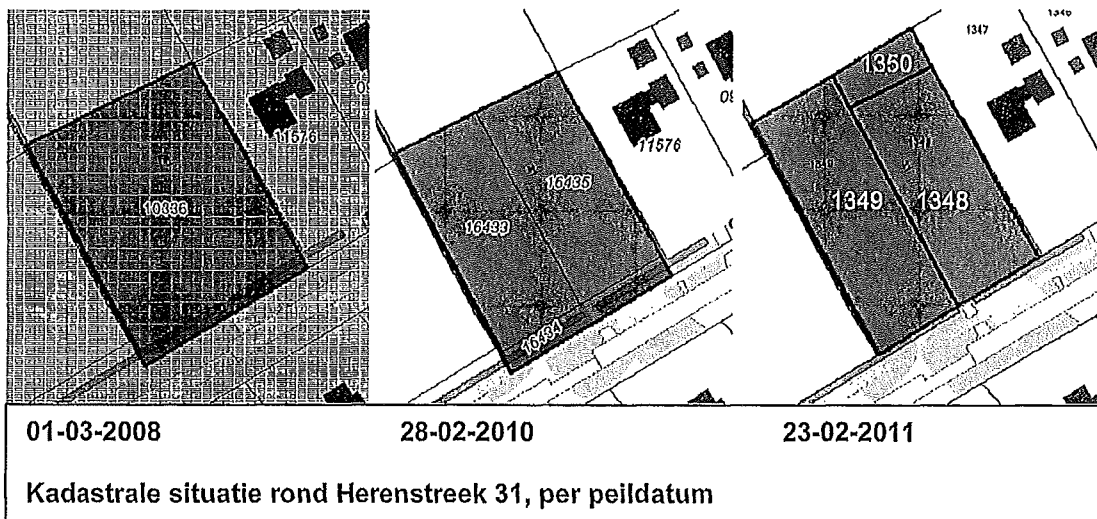
woning mogelijk zou maken]. Het oorspronkelijke kavel F 10336 is na uitsplitsing thans perceel AE 1349 en AE 1350. Navraag bij de gemeente leerde reclamant dat dit niet correct is. Bij splitsing van de kavel had dit volgens reclamant aangepast moeten worden. Reclamant ziet graag dat de bestemming van de beide percelen AE 1349 en AE 1350 aangepast wordt naar de bestemming Agrarisch, om de volgende redenen:

- 1 Deze percelen zijn al jaren een braakliggend terrein waarop geen onderhoud plaatsvindt en waar alleen wat oude bouwmaterialen opgeslagen liggen;
- 2 Reclamant is bang dat de percelen verder zullen "verrommelen", ook omdat de eigenaar, *de heer* (hierna te noemen: *de heer G.*) in Elburg woont, op leeftijd is en fysiek beperkt is. Verder zorgt het onkruid voor opslag in de omgeving.
- 3 De grootste angst van reclamant is dat de eigenaar dingen op zijn percelen gaat doen, waardoor het vrije uitzicht van reclamant zodanig wordt belemmerd dat reclamant er niet meer met plezier kan wonen.

Reclamant onderbouwt deze angst met een beschrijving van de wijze waarop de grondtransactie heeft plaatsgevonden.

Bij het tekenen van de akte van levering op 25-08-2009 door reclamant bij de notaris bleek dat *de heer G.* de dag ervoor kavel F 10336 alvast had laten splitsen door het kadaster. De notaris kreeg telefonisch van het kadaster door dat het nieuwe perceelsnummer AE 1348 was geworden en paste de akte van levering ter plekke aan. Enige tijd daarna werd reclamant gebeld door de eigenaar van de resterende halve kavel (*de heer G.*) met de melding dat wanneer reclamant belang had bij de strook grond achter ons perceel, reclamant zich bij hem moesten voegen. Reclamant is toen op onderzoek uitgegaan en tot de zéér vervelende conclusie gekomen dat *de heer G.* het perceel niet in tweeën had laten delen, maar een aparte kavel had laten maken van de voorste strook grond betreffende "sloot en fietspad" waardoor hij bij kavelruil eigenaar zou worden van wat reclamant tot op dat moment beschouwd hadden als de achterste helft van zijn achtertuin.

Hierop heeft reclamant een kort geding aangespannen, waarin de rechter helaas niet kon helpen omdat reclamant als extra moeilijkheid heeft dat hij de kavel niet rechtstreeks van de oorspronkelijke eigenaar (*de heer G.*) gekocht heeft, maar van iemand anders, *de heer* (hierna te noemen: *de heer K.*) die de kavel al van *de heer G.* gekocht had, maar deze pas bij de notaris geleverd kreeg een half uur voordat *de heer K.* de kavel aan ons doorleverde. Reclamant kan dus niet rechtstreeks de eigenaar aanspreken, maar moeten "zijn" verkoper *de heer K.* aanspreken welke op zijn beurt de oorspronkelijke eigenaar *de heer G.* weer moet aanspreken. In dit kort geding bleek dat de rechter niet iets kan afdwingen bij een derde partij. Vervolgens is reclamant daarom een bodemprocedure gestart. Maar omdat in 2010 inmiddels de ruilverkaveling heeft plaatsgevonden kan reclamant juridisch gezien geen aanspraak meer maken op levering van de strook grond. Reclamant kan nu alleen nog een geldelijke vergoeding eisen voor geleden schade doordat niet aan hem geleverd is wat hij gekocht had. Reclamant is dus zijn halve achtertuin kwijt en loopt nu ook nog het risico om zijn vrije uitzicht kwijt te raken.





Straatfoto februari 2007



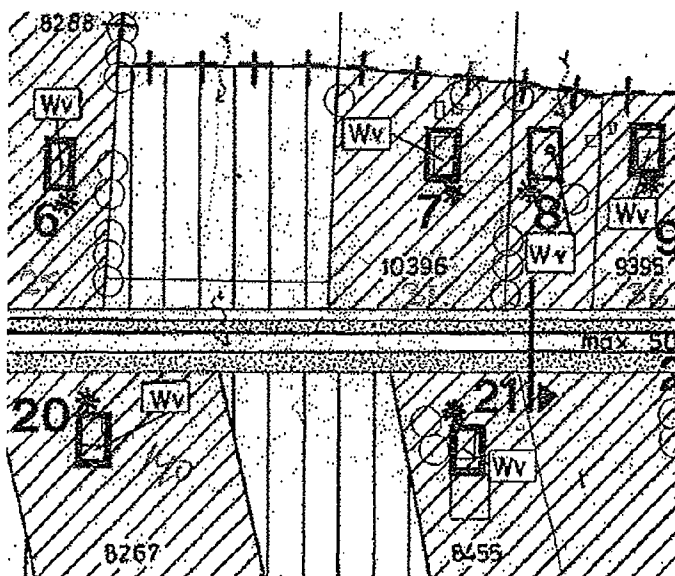
Straatfoto februari 2009



Straatfoto mei 2010

b. **Vigerende bestemming**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Nieuw-Dordrecht, Herenstreek” (vastgesteld op 14 juli 1988, plankaartnr 83.305)) is op de locatie Herenstreek 31, binnen het oorspronkelijke kadastrale perceel, de bouw van één vrijstaande woning mogelijk.



Kaart: Uitsnede plankaart 83.305 nabij locatie Herenstreek 31 (=perceel 10396)

De achterliggende gronden ten noorden van perceel “10396” (thans de percelen AE 1350 en een deel van AE 1349) hebben op grond van het daarop vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Gemeente Emmen” (vastgesteld op 16 juli 1987, plankaartnr 84.250) een agrarische bestemming.

Gevolgen Ruilverkaveling

Bij de recente ruilverkaveling is een strook grond achter de woningen Herenstreek 33 en 35 overgedragen aan de eigenaren van de bijbehorende woning en tegelijkertijd is een strook grond vóór deze woningen door de eigenaren overgedragen op de gemeente Emmen (deze gronden had de gemeente daarvoor in bruikleen). Kadastraal zijn de achterliggende gronden samengevoegd met het perceel waarop de woning staat, tot één nieuw kadastraal perceel per woning. Maar het adres Herenstreek 31 vormt hierop een uitzondering. Want kavel 1350 behoort niet toe aan de eigenaar van perceel 1348 waarop de nieuwe woning "Herenstreek 31" wordt gebouwd (de reclamant), maar aan de eigenaar van perceel 1349 (de heer G.). Dit strookt met het betoog in de zienswijze van reclamant. De gang van zaken bij deze grondtransacties wordt nu in een civiele procedure door de rechter beoordeeld, op verzoek van reclamant.

Vergunningsaanvragen perceel Herenstreek 31

In het recente verleden zijn enkele aanvragen ingediend, eerst door *de heer K.*, later door reclamant.

Zaaknr.	Soort vergunning	Ontvangst	Besluit	Aanvrager	Omschrijving bouwwerk	Aard besluit
20080250	Vooroverleg	03-03-'08	19-06-'08	De heer K.	Bouwen een woning	Vervolg met aanvraag
20090438	Principeverzoek	20-04-'09	22-10-'09	De heer K.	Bouwen een dubbele woning *	Zie *
20091008	Sloopvergunning	02-10-'09	15-10-'09	Reclamant	Slopen een woning	Akkoord
20100062	Bouwvergunning	02-06-'10	13-08-'10	Reclamant	Herbouwen een woning	Akkoord
Zaak-4388	Omgevingsvergunning	21-10-'10	08-12-'10	Reclamant	Bouwen een schuur	Akkoord
20100062	Vooroverleg	25-01-'10	02-06-'10	Reclamant	Herbouwen een woning	Vervolg met aanvraag

De heer K. vroeg als vervolg op een in maart 2003 opgestart vooroverleg in april 2009 middels een principeverzoek om toestemming tot de bouw van een dubbele woning op de locatie Herenstreek 31, ter vervanging van de vrijstaande woning.

Hierop volgde het volgende ambtelijk advies: een dubbele woning is niet gewenst, omdat het afwijkt van het stedenbouwkundige beeld van vrijstaande woningen. De 'uitbreiding' zou plaats vinden binnen een te handhaven open ruimte, op basis van de op 7 juli 2005 door de raad vastgestelde notitie "Bouwen in de linten".

De wethouder RO besloot in af te wijking van het ambtelijk advies medewerking te verlenen. Hij was van oordeel dat de dubbele woning zich presenteerde als één bouwmassa, waarbij de vervanging nagenoeg plaatsvond op de oude locatie van de vrijstaande woning.

Tussen het ambtelijk advies en het besluit van de wethouder heeft de aanvrager bij het Klanten Contact Centrum van de gemeente Emmen de stand van zaken opgevraagd. Hierbij is de aanvrager geïnformeerd over het voorliggende ambtelijke advies. Naar aanleiding van deze informatie heeft de aanvrager, voor zover ons bekend is, de helft van het kavel Herenstreek 31 verkocht – of is in elk geval een daaraan gelijk te stellen verbintenis aangegaan. Nadat de aanvrager *de heer K.* toestemming had gekregen voor de realisatie van een dubbele woning, vroeg hij toestemming om in plaats hiervan twee vrijstaande woningen te realiseren. Dit verzoek is niet gehonoreerd, vanwege de strijdigheid met de uitgangspunten van de notitie Bouwen in de linten. Vervolgens is de door Reclamant geschetste situatie ontstaan.

Oordeel college

Naar ons oordeel hebben Reclamant, *de heer K.* en *de heer G.* nagelaten om met elkaar en met de gemeente tot heldere en bindende afspraken te komen over de inrichting en het gebruik van

de gronden en eigendomsverhoudingen. De gevolgen komen dan ook in de eerste plaats voor rekening van deze betrokkenen zelf. Wij constateren daarbij het volgende:

- Door het oostelijk deel van het perceel te verkopen mét het recht tot oprichting van een vrijstaande woning, is in elk geval de bouw van een dubbele woning, waaraan wij eerder onze principemedewerking hadden toegezegd, niet langer aan de orde.
- Wij willen in dit plan een eventuele oprichting van een tweede vrijstaande woning op perceel AE 1349 niet regelen, omdat wij dit in strijd achten met de uitgangspunten van de beleidnotitie Bouwen in de linten.
- De gronden op het westelijke perceel AE 1349 staan niet langer ten dienste van een woning, op dit perceel mag immers geen (tweede) vrijstaande woning worden opgericht. Uit het verzoek van Reclamant tot omzetting naar een bestemming Agrarisch maken wij op dat reclamant er ook niet op uit is deze gronden op termijn te betrekken bij zijn nieuwe woning Herenstreek 31, mocht hij deze gronden überhaupt kunnen of willen verwerven.
- De achterliggende strook grond die door de ruilverkaveling is verworven, waaronder perceel AE 1350, heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Emmen" een agrarische bestemming. Omdat deze gronden in handen zijn van de eigenaar van het westelijke perceel AE 1349, *de heer G.*, constateren we dat deze gronden niet ten dienste staan van een woning. Dit achten we in deze specifieke situatie ook niet gewenst. Zouden we de bestemming wijzigen van Agrarisch naar Wonen, dan verwachten we bovendien een ongewenste aanleiding tot planschade bij Reclamant.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Dit alles overwegende, kiezen wij voor een insteek op basis van een doelmatig gebruik van de gronden, met inachtneming van de uitgangspunten van de notitie Bouwen in de linten.

Dit houdt in dat de achterliggende gronden die uit de ruilverkaveling voortkomen de vigerende agrarische bestemming behouden, te weten perceel AE 1350 en het noordelijk deel van perceel AE 1349. Dit doet recht aan het belang van reclamant en voorkomt bovendien een ongewenste aanleiding voor planschade als gevolg van belemmering van uitzicht.

Het westelijk deel van het oorspronkelijke perceel F 18336 willen wij tevens de bestemming Agrarisch - Grondgebonden geven, omdat deze gronden niet langer ten dienste van een woning (kunnen) staan. De bestemming Agrarisch - Grondgebonden sluit het meest aan op het feitelijke en op het gewenste gebruik.

- c. Op de percelen AE 1350 en AE 1349 wijzigt de bestemming in Agrarisch - Grondgebonden.

3 Zienswijze 3: Verzoek tot handhaven bestemming Detailhandel op adres Vastenow 7

- a. Reclamant verzoekt om voor het pand Vastenow 7 de bestemming Detailhandel aan te houden, in plaats van de woonbestemming in het ontwerp-bestemmingsplan.
- b. Het verzoek van reclamant wordt gehonoreerd. Bij de inventarisatie is een fout gemaakt. Bij nadere bestudering blijkt op Vastenow 7 en 8 sprake te zijn van een zeer specifieke (legale) situatie. Er zijn twee vastgoedobjecten, maar per abuis waren beide adressen aangezien voor één woning.
- c. Vastenow 7 is nu bestemd als Detailhandel met een aanduiding bedrijfswoning. Vastenow 8 is aangemerkt als vrijstaande bungalow en valt nu onder de bestemming Wonen Vrijstaand 1.

4 Zienswijze 4: Verzoek tot oprekken bouwvlak voor twee-onder-een-kap-woning op adres Klazienaveensestraat 17

- a. Reclamant verzoekt het bouwvlak op te rekken naar 15 meter, gelijk aan vrijstaande woningen. Reclamant voert diverse argumenten aan om 2-onder-1-kap-woningen dezelfde rechten te geven als vrijstaande woningen. Hij voert verder aan dat in het vigerend bestemmingsplan de woningen (het hoofdgebouw) 500 m³ mag omvatten en dat op basis van het voorliggende plan straks maximaal 350 m³ aan hoofdgebouw

mogelijk is. Het bouwvlak omvat een oppervlakte van +/- 48 m² (8x6 meter). Binnen deze oppervlakte is een hoofdgebouw met alle hedendaagse woonfuncties volgens reclamant niet mogelijk en daarom veel te klein om aan de hedendaagse woonwens te voldoen. Immers, men zit vast aan één bouwlaag met kap.

Mocht de aanpassing geen doorgang vinden dan ziet Reclamant zich genoodzaakt een verzoek tot planschade in te dienen, omdat hij bestaande rechten meent te verliezen.

b. **Hedendaagse woonfuncties**

We delen de mening dat woningen aan de eisen van de tijd aangepast moeten kunnen worden. De systematiek voor aan- en bijgebouwen is hierop geënt. Zo onderkennen we dat vooral bij kleinere woningen er een extra behoefte kan bestaan om middels een uitbreiding de gebruikswaarde te verbeteren. Een afwijkingsbepaling regelt dat een bijgebouw (niet zijnde een vrijstaand bijgebouw) 1,5 keer groter mag zijn dan het hoofdgebouw indien de oppervlakte van een hoofdgebouw kleiner of 50m² bedraagt. De woonoppervlakte op de begane grond kan bij de woning Klazienaveensestraat zo dus op basis van het voorliggende plan worden vergroot/verruimd tot 120 m². Ter illustratie: de huidige oppervlakte bedraagt circa 95 m². Verder bieden onze plannen de mogelijkheid om op grond van een WMO-verklaring nog eens 30 m² extra aan te kunnen bouwen, bijvoorbeeld voor een noodzakelijk verblijf op de begane grond.

We onderkennen ook dat de uitbreidingsmogelijkheden van elke woning uiteindelijk begrenst zijn. Op enig moment komt dan toch de vraag aan de orde of men niet moet overwegen te verhuizen naar een groter huis.

Realiseerbaar volume

Het daadwerkelijk realiseerbaar volume van de woning ligt in het vigerende plan genuanceerder dan alleen de maximale maat van 500m³. Zo dient de afstand van de huizen tot de zijerfscheiding minimaal 3 m te bedragen, is een plat dak niet toegestaan en worden er eisen gesteld aan de dakhelling. Gelet op de kavelbreedte van 10 meter, vereist een uitbreiding van de woning aan de achterzijde daardoor vrijwel altijd een gelijktijdige uitbreiding van de aangrenzende woning van de buurman.

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan is per saldo een bouwvolume van meer dan 500m³ mogelijk. Uitgaande van 120m² vloeroppervlak op de begane grond, een bovenverdieping van 48m² en een bouwlaaghoogte van 3 meter, komt het volume al boven de 500m³ uit.

Motivatie onderscheid Wonen-Vrijstaand en Wonen-Tweeaaneen

Graag geven wij wel een motivatie van onze keuze om in onze geactualiseerde bestemmingsplannen een onderscheid maken tussen (onder andere) Wonen – Vrijstaand (W-V) en Wonen – Tweeaaneen (W-TAE).

Het bouwvlak begrenst zowel bij W-V als bij W-TAE de omvang en locatie van het hoofdgebouw. Daarnaast zijn buiten dit bouwvlak nog aan- en bijgebouwen toegestaan. Een fundamenteel verschil tussen de twee woningtypen is dat bij W-V een uitbreiding van het hoofdgebouw altijd op afstand van de perceelsgrens plaatsvindt. We borgen in onze plannen dat deze afstand ten minste 3 meter bedraagt. Verder borgen we – ook bij aan- en bijgebouwen – dat de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrens niet meer dan 3,5 meter mag bedragen (=de 3/3,5-regel). In Nieuw-Dordrecht achten we het verantwoord om bij de meeste vrijstaande woningen een bouwvlak van 10 bij 15 meter toe te passen. Dit geeft veel eigenaren naar de toekomst toe meer vrijheid om hun woning naar eigen inzicht aan te passen.

Bij W-TAE beperkt een aantal aspecten de wenselijkheid van extra grote bouwvlakken voor hoofdgebouwen:

- 1 Bij uitbreidingen naar achteren toe wordt het belang van de buurman al snel onevenredig geschaad (wie wil er een hoge muur op de erfgrens hebben staan?)
- 2 Uitbreidingen van het hoofdgebouw naar opzij, en vaak ook uitbreidingen naar achteren, zorgen snel voor een onevenredig verlies van de architectonische eenheid van de twee woningen. Dit gaat te zeer ten koste van het straatbeeld en de ruimtelijke kwaliteit.
- 3 De bouwkevels van twee-onder-een-kapwoningen zijn meestal te smal om te voldoen aan de genoemde 3/3,5-regel

Wij menen dat een vergroting van het hoofdgebouw bij twee-onder-een-kapwoningen in sommige situaties acceptabel kan zijn, zolang het geheel in samenhang wordt gezien, bijvoorbeeld als beide woningen gezamenlijk naar achteren willen uitbreiden. Maar deze situaties zijn zo specifiek en bovendien afhankelijk van twee eigenaren, dat dergelijke verzoeken per situatie bekeken en geregeld moet worden.

Ambtshalve wijziging:

Bij een laatste check van het ontwerpbestemmingsplan bleek dat een laatste aanpassing noodzakelijk is, voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden:

- de bestemmingen Verkeer en Groen zijn nabij de rotonde aangepast aan de feitelijke situatie.
- De gronden voor de woningen aan de noordzijde van de Herenstreek 31 die op basis van de recente ruilverkaveling zijn overgedragen aan de gemeente Emmen, hebben de bestemming Verkeer gekregen.
- De (hoofd)watergang aan de oostzijde van het plangebied en die beheerd wordt door Waterschap Hunze en Aa's, heeft de bestemming Water gekregen. Dit sluit aan op de methodiek van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Emmen, Buitengebied.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht worden gedekt uit het budget van het actualiseren bestemmingsplannen. Bij uitwerking van de uitwerkingsmogelijkheden dient degene die het plan verder wil uit werken aan te tonen dat de exploitatie van de uitwerking en verdere planontwikkeling financieel gedekt is en dus economisch uitvoerbaar.

Het is niet nodig om een exploitatieplan op te stellen, want het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

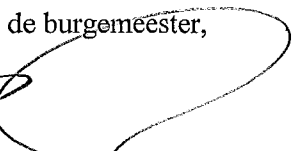
Emmen, 29 maart 2011.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de secretaris,

de burgemeester,


A.J. Mewe


C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2011	RA11.0042	A 9	11/368

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2011, nummer: 11/368;

overwegende dat;

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- tegen het voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan 4 zienswijzen zijn ingebracht door:

Zienswijzennummer	Naam reclamant	Adres
1.	[Geanonimiseerd]	[Geanonimiseerd]
2.	[Geanonimiseerd]	[Geanonimiseerd]
3.	[Geanonimiseerd]	[Geanonimiseerd]
4.	[Geanonimiseerd]	[Geanonimiseerd]

- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- in de aangevoerde zienswijzen 4 niettemin onvoldoende termen zijn gevonden om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen;
- de zienswijzen 1,2 en 3 en de ambtshalve wijziging het aanpassen van het bestemmingsplan tot gevolg heeft op de volgende punten:
 - wijziging van de bestemming Wonen in Detailhandel op het adres Vastenow 7;
 - het mogelijk maken van de bouw van een woning met bijbehorende schuur in lijn met een eerder verleende artikel 19 WRO vrijstelling op het adres Herenstreek 151;
 - gedeeltelijke wijziging van de bestemming Wonen in Agrarisch - Grondgebonden voor het gebied aan de noordzijde van het adres Herenstreek 31;
 - gedeeltelijke wijziging van de bestemming Wonen in Agrarisch - Grondgebonden voor het gebied aan de westzijde van het adres Herenstreek 31;
 - gedeeltelijke wijziging van de begrenzing van de bestemmingen Verkeer en Groen nabij de nieuwe rotonde in Nieuw-Dordrecht en aan de noordzijde van de Herenstreek;
 - gedeeltelijke wijziging van de bestemming Agrarisch - Grondgebonden in de bestemming Water ten oosten van Herenstreek 38;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen nummers 1 tot en met 4 ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen nummers 1, 2 en 3 te delen;
3. De ingekomen zienswijze nummer 4 niet te delen;
4. In te stemmen met de aanpassingen;
5. Het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht" en verbeelding met nummer "NL.IMRO.0114.2009047-0702" met bijbehorende ondergrond "Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf" naar aanleiding van de zienswijzen en aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
6. Bij het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht" en verbeelding met nummer "NL.IMRO.0114.2009047-0701" en bijbehorende ondergrond "Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 mei 2011.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



C. Bijl

