



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/22042015

Documentnr.: RV15.0105

Roden, 15 april 2015

Onderwerpvaststelling bestemmingsplan Woonwijken Roden

Onderdeel programmabegroting: nee

Voorstel

Het bestemmingsplan Woonwijken Roden NL.IMRO.1699.2013BP040-vg01, gewijzigd vaststellen

Inleiding

De woonwijken van Roden liggen overwegend ten westen van het centrumgebied. Aan de noordoostzijde wordt het gebied voor de woonwijken begrensd door het bedrijventerrein terwijl het dorp Nieuw-Roden een begrenzing aan de westzijde geeft. Voor het overige wordt het gebied omgeven door het buitengebied. In een eerder stadium is er ook een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Gebleken is dat in dit plan een aantal onvolkomenheden waren opgenomen waardoor besloten is de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan tijdelijk stil te leggen. Bij brief van 29 april 2014 hebben wij u hiervan op de hoogte gesteld. Nu ligt een nieuw ontwerpbestemmingsplan Woonwijken Roden ter besluitvorming voor.

Doelstelling/probleemstelling/ oplossing

Op dit moment zijn de woonwijken van Roden in zes verschillende ruimtelijke plannen opgenomen. Hiervan is het oudste plan bijna tien jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. Ook de resterende vijf plannen zijn binnen afzienbare tijd aan vervanging toe. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen eens in de 10 jaar geactualiseerd worden. Het ligt in de rede om voor deze plannen één bestemmingsplan te maken. Nadat het voorliggende bestemmingsplan voor de woonwijken van Roden in werking is getreden, vervallen de plannen Woonwijken Roden (d.d. 28/07/05), Roderveld IV (11/06/14), Groenstrook Woldzoom (26/05/05) en de herziening (25/03/07), Zonnehoeve Roden (31/05/07) en een klein gedeelte van het Centrumgebied Roden (19/06/13).



Bij de opstelling van het bestemmingsplan is rekening gehouden met een aantal uitgangspunten welke in de Notitie van Uitgangspunten is opgenomen. Hierin is ook aangegeven dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, waarbij behoud en versterking van de ruimtelijke structuur, zowel in functie als vorm, van de verschillende gebieden van belang is. Nieuwe ontwikkelingen, behalve ontwikkelingen die al op grond van het vigerende plan mogelijk zijn, komen niet voor. Verder is het plan conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld.

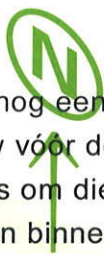
Maatschappelijk draagvlak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 januari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gelijktijdig is er een inloopbijeenkomst georganiseerd en zijn de verschillende wijkbelangenverenigingen in het plangebied hiervan in kennis gesteld. Verder is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met de wettelijke overlegpartners. Alle opmerkingen zijn meegenomen bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 december 2014 tot 4 februari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

Zienswijze H. Nijland

De heer Nijland te Roden heeft op 3 februari 2015 aangegeven dat, hoewel het bestemmingsplan is aangepast, dit nog niet tegemoet komt aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. In dit "oude" plan is de mogelijkheid opgenomen om vóór de voorgevel een carport in de vorm van een bijgebouw ,voorzien van meerdere wanden, te bouwen.

Hierbij merken wij het volgende op. In het vigerende bestemmingsplan voor de woonwijken was er sprake van een woongebied met bebouwingsvlakken, waarbinnen de bebouwing gerealiseerd kon worden. Dit gaf regelmatig discussie over de situering van de woning en de overige bebouwing. Op het moment van interpretatie van de Regels bleek dat er veel minder mogelijk was, als de Verbeelding in eerste instantie deed vermoeden. Daarom is bij de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een andere systematiek van bestemmen en verbeelden. In grote lijn komt dit er op neer dat duidelijk onderscheid is gemaakt tussen het bouwvlak voor de woning (hoofdgebouw) en het vlak voor de bijgebouwen. Daarnaast is aan de voorzijde van het perceel een tuinbestemming neergelegd waar geen bebouwing gerealiseerd mag worden. Hierbij kan een uitzondering gemaakt worden voor erkers, toegangsportalen danwel een carport met ten hoogste één wand. Hoewel maatwerk is geleverd, bleek lopende het proces dat deze systematiek niet voor iedere situatie toegepast kon worden. Het vigerend bestemmingsplan biedt Rusthoven 16 de mogelijkheid om vóór de voorgevel een carport in de vorm van een bijgebouw te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan is de Verbeelding hierop aangepast, echter er heeft geen doorvertaling naar de Regels plaatsgevonden. Betrokkene merkt dan ook terecht op dat het ontwerpbestemmingsplan voor zijn perceel geen oplossing biedt. In het voorliggende plan



wordt nu de mogelijkheid geboden om alsnog een bijgebouw vóór de voorgevel toe te staan. Op zich is het toestaan van een bijgebouw vóór de voorgevel een uitzonderingssituatie die in ruimtelijk opzicht niet wenselijk is. Het is om die reden dat ervoor gekozen wordt om dit niet bij recht toe te staan maar middels een binnenplanse afwijkingsprocedure.

Zienswijze H.G. Koolman

→ De heer Koolman geeft in zijn zienswijze aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om op het terrein Nijlandspark buiten de bouwvlakken bebouwing toe te staan. Dit wordt als ongewenst ervaren. Hierbij merken wij op dat eventuele bebouwing binnen de bouwvlakken gerealiseerd moet worden. Wel is het mogelijk, middels een binnenplanse afwijkingsprocedure, éénmalig het bouwvlak te overschrijden met ten hoogste 10 %. Deze mogelijkheid was echter ook opgenomen in het vigerend bestemmingsplan voor de woonwijken van Roden. Er is geen aanleiding dit te wijzigen.

Verder is betrokkene van mening dat het niet de bedoeling kan zijn om voor zijn woning de mogelijkheid te bieden om schuurtjes, kippenhokken etc. toe te staan. Hierbij merken we op dat uit de Verbeelding blijkt dat de aanwezige erker aan de voorzijde van zijn woning is aangeduid met "bijgebouwen" oftewel "bg". Het overige gebied aan de voorzijde heeft een tuinbestemming gekregen. Zoals ook verwoord in de zienswijze van dhr. Nijland mag hier geen bebouwing gerealiseerd worden. Slechts de realisatie van erkers, toegangsportalen alsook één overkapping in de vorm van een carport kan middels een binnenplanse afwijking worden toegestaan. Hiermee worden schuurtjes, kippenhokken etc. dus uitgesloten. Dit komt tegemoet aan de wens van betrokkene zodat een aanpassing van het bestemmingsplan niet aan de orde is.

Tot slot wordt een opmerking over het onderhoud van de boomsingel rond het Nijlandspark gemaakt. Hoewel dit niet ruimtelijk relevant is, kan worden meegedeeld dat dit onderwerp inmiddels met de wijkbelangenvereniging is besproken.

Ambtshalve wijzigingen

Voor het overige hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Het gaat de percelen Roderweg 28 waar de LPG-veiligheidszone met aanduidingen is verwijderd, Roderweg 30 die dientengevolge een woonaanduiding heeft gekregen en Maatlanden 2 welke is toegevoegd aan de lijst voor karakteristieke panden. Verder heeft er een aanpassing van de Regels over aan-, uit- en bijgebouwen plaatsgevonden. Aanleiding hiervoor is het feit dat in een enkele situatie de uitleg van het begrip "bebouwingsgebied" negatieve gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden van aan-, uit- en bijgebouwen heeft. Derhalve wordt dit begrip vervangen door "bijgebouwengebied".

Bovenstaande wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan leiden ertoe dat het bestemmingsplan voor de Woonwijken van Roden gewijzigd vastgesteld kan worden.

Kosten

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden betaald uit het algemene budget voor bestemmingplannen (6470410/35477).

Tijdpad

Nadat het bestemmingsplan Woonwijken Roden gewijzigd is vastgesteld zal instemming van de provincie verkregen moeten worden. Vervolgens ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage waarbij de mogelijkheid bestaat in beroep te gaan bij de Raad van State. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Ter inzage liggende stukken

- Bestemmingsplan Woonwijken Roden, NL.IMRO.1699.2013BP040-vg01;
 - Zienswijzen;
 - Overige relevante stukken.
-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld,

J.H. van der Laan, burgemeester

J.H. Bakker, secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de Raadscommissie van 8 april 2015. De Commissie kan zich met het voorstel verenigen.

Dit voorstel wordt als een niet te bespreken punt geagendeerd voor de raadsvergadering van 22 april 2015.

M. Brink - Veerman, voorzitter

W.F.C. Damman, griffier

No: 5.1/22042015

Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Woonwijken Roden

N

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 17 en 25 maart 2015;

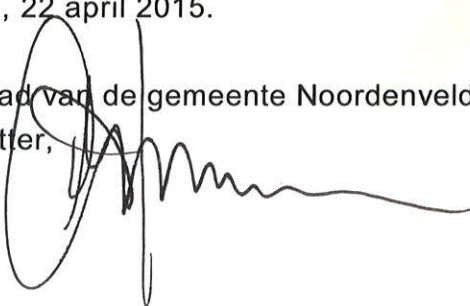
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T

- Het bestemmingsplan Woonwijken Roden NL.IMRO.1699.2013BP040-vg01 gewijzigd vast te stellen conform de inhoud van het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 17 en 25 maart 2015.

Roden, 22 april 2015.

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter,



griffier,



