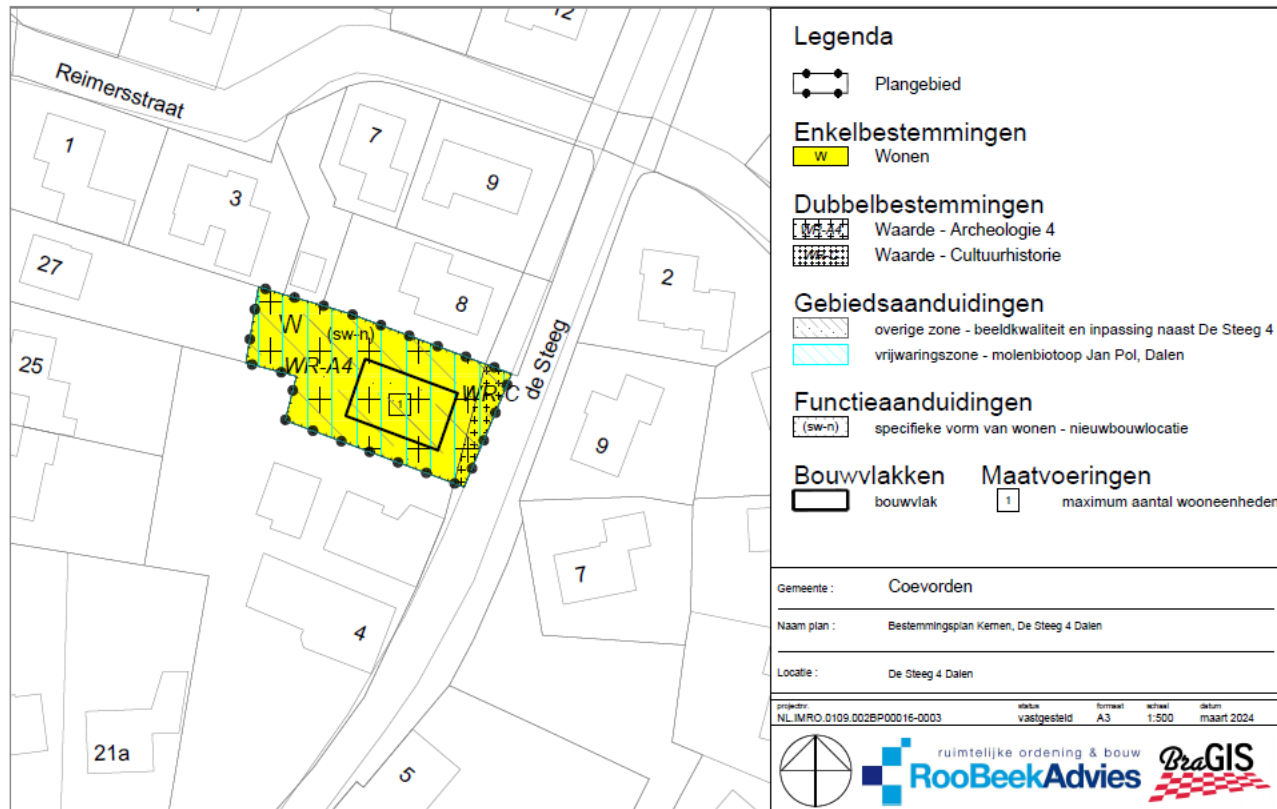


Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	18 juni 2024
Versie	3
Agendapunt	5.8
Naam rapporteur	Dhr. S.A. Outshoorn
Rv.nr.	1932
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. E. Holties
Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Coevorden Kernen, locatie De Steeg 4 Dalen.
Voorgesteld besluit	1. Het bestemmingsplan 'Coevorden Kernen, locatie De Steeg 4 Dalen' met de identificatiecode NL.IMRO.0109.002BP00016-0003 gewijzigd vast te stellen; 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding



Het beoogde plan aan de Steeg 4 te Dalen voorziet in het realiseren van een woning op een deel van het kadastrale perceel gemeente Dalen, sectie M, nummer 343. De intentie is om het noordelijke deel van het perceel af te splitsen van het zuidelijke deel en hier een woning op te bouwen. Het perceel aan de Steeg 4 te Dalen ligt in een gebied met grote cultuurhistorische waarden. De bebouwing op het

noordelijke deel vormt samen met de karakteristieke bebouwing op het zuidelijke deel een agrarisch ensemble met grote cultuurhistorische waarde. Voor het realiseren van een woning is het nodig om het voormalig houthok/een kapschuur te slopen. Dit houthok is zelf niet aangewezen als karakteristiek object in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen', maar is wel onderdeel van eerder benoemd ensemble.

De aanwezigheid van karakteristieke bebouwing en het feit dat het perceel onderdeel is van het ensemble behorende bij deze gebouwen, maakt dat het aspect cultuurhistorie een belangrijk onderdeel is van de beoordeling van het plan. Hier komt nog eens bovenop dat de planlocatie onderdeel is van een gebied dat is aangewezen als een gebied met hoge cultuurhistorische waarden. Dit wordt onderstreept door het advies dat de provincie Drenthe op 29 juni 2021 heeft gegeven. In dit advies wordt het belang van het behouden van de cultuurhistorische waarden en het provinciaal belang erkend. Gesteld wordt dat de cultuurhistorische waarden van dit ensemble goed moeten worden onderzocht en als context en uitgangspunten in het nieuwe, naastgelegen bouwkundige ontwerp moeten worden meegenomen, zodat de stedenbouwkundige aspecten en erfinpassing vanuit cultuurhistorie goed onderbouwd wordt.

Na meermaals een beeldkwaliteitsplan (BKP) te hebben ontvangen, welke beoordeeld zijn vanuit verschillende disciplines, zijn we tot een BKP gekomen waarin de cultuurhistorische waarden goed vastgelegd zijn. Deze waarden zijn vervolgens verwerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Daarmee voldoet het ontwerpbestemmingplan aan de wensen van de verschillende partijen en kan dit ontwerpbestemmingsplan verder in procedure worden genomen.

Op 28 november 2023 heeft het college van B&W van de gemeente Coevorden besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft ter inzage gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze geven op het plan. Er is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen naar een definitief bestemmingsplan, welke nu door de raad vastgesteld dient te worden.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Een minnelijke oplossing naar aanleiding van een zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Tijdens de terinzagelegging is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend, deze is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de indiener en de initiatiefnemer in gesprek gegaan om tot een minnelijke oplossing te komen. Dit gesprek heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingplan. Deze aanpassingen hadden voornamelijk betrekking op de maximale goot- en bouwhoogte evenals de afstanden tot de perceelgrenzen die het bestemmingplan binnenplans mogelijk zou maken. Indien bij de bouw van de beoogde woning gebruik zou worden gemaakt van deze mogelijkheden, zou dit voor de indiener gevolgen hebben gehad ten aanzien van de privacy en bezonning van zijn perceel/woning.

De wijzigingen zijn, onder andere, dat het bouwvlak niet langer richting de noordelijke perceelgrens overschreden kan worden (artikel 3.4 onder a). Ook is de mogelijkheid om af te wijken van hetgeen bepaald in het bestemmingsplan ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte (respectievelijk 6,00 en 10,50 meter) komen te vervallen (artikel 3.4 onder b). Daarnaast is bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan opgenomen dat de afstand van de woning tot de noordelijke perceelgrens minimaal 6,00 meter dient te zijn gemeten aan de voorzijde van de woning. Tenslotte is in de gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan expliciet opgenomen dat de goothoogte aan noordelijke zijde van de woning maximaal 2,60 mag bedragen aan een de zuidzijde maximaal 4,50 meter, in het ontwerpplan kon dit ook andersom zijn. Naast deze wijzigingen zijn er ook enkele tekstuele wijzigingen en correcties doorgevoerd.

Alle door de indiener gewenste wijzigingen aan het bestemmingsplan, zoals benoemd in de zienswijze, zijn verwerkt in het gewijzigde bestemmingsplan. Omdat volledig aan de wensen van de indiener van de zienswijze tegemoet is gekomen heeft deze de zienswijze ingetrokken (zie bijlage). Derhalve is er geen zienswijzenota opgesteld en bijgevoegd als onderdeel van de besluitvorming ter vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 De te verwachten gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat er een verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met een grondexploitatieplan kan de gemeente de kosten verhalen van vastgestelde werkzaamheden en werken die uitgevoerd moeten worden voor de ontwikkeling van het plangebied. Het genoemde artikel biedt echter ook de mogelijkheid om van de geldende verplichting af te zien, mits het verhalen van de kosten op een andere manier verzekerd is.

In onderhavig geval is hiertoe een verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin wordt geregeld dat zowel de te verwachten gemeentelijke kosten als de eventuele planschadekosten verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer.

Kosten, baten, dekking

Aangezien het een particulier initiatief betreft, zijn voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure leges verschuldigd conform de legesverordening, welke na afloop van de procedure geïnd zullen worden. De gemeentelijke kosten kunnen middels de gesloten verhaalsovereenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer. De bedragen die uitgekeerd moeten worden met betrekking tot planschadevergoedingen kunnen eveneens verhaald worden op de initiatiefnemer op basis van de gesloten verhaalsovereenkomst.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling wordt het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan voor een termijn van zes weken digitaal ter inzage gelegd. In deze periode kunnen mensen tegen het plan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend is het bestemmingsplan met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt onherroepelijk.

Communicatie

Na de vaststelling wordt het raadsbesluit gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. De wettelijk voorgeschreven instanties worden op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via 'Regels op de kaart' op www.omgevingswet.overheid.nl.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan De Steeg 4, Dalen
2. Zienswijze
3. Verklaring intrekking zienswijze

Samenvatting

Op 28 november 2023 heeft het college van B&W van de gemeente Coevorden besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Coevorden Kernen, locatie De Steeg 4 Dalen' ter inzage te leggen. Het plan heeft ter inzage gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze geven op het plan. Er is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen naar een definitief bestemmingsplan, welke nu door de raad vastgesteld dient te worden.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K.M. Cornelissen

R. Bergsma