

Gemeenteraad

Vergadering van 16 juni 2026

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2026_RAAD_00033 Vaststellen gewijzigd TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22N Sint Jansklooster - Schaarweg 22

Overlegd met

Team Ruimtelijke ontwikkeling en projecten

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

Het voorliggende omgevingsplan voorziet in de bouw van 23 woningen aan de Schaarweg in Sint Jansklooster.

Het aanwezige agrarische bedrijf aan de Schaarweg 22 stopt. De agrarische bedrijfsfunctie wijzigt in de functie wonen. Op het erf wordt één extra woning toegevoegd. Op het aangrenzende perceel ten zuiden van de Schaarweg 22 wordt met dit plan de bouw van 22 woningen mogelijk gemaakt.

Het te ontwikkelen gebied wordt landschappelijk ingepast.

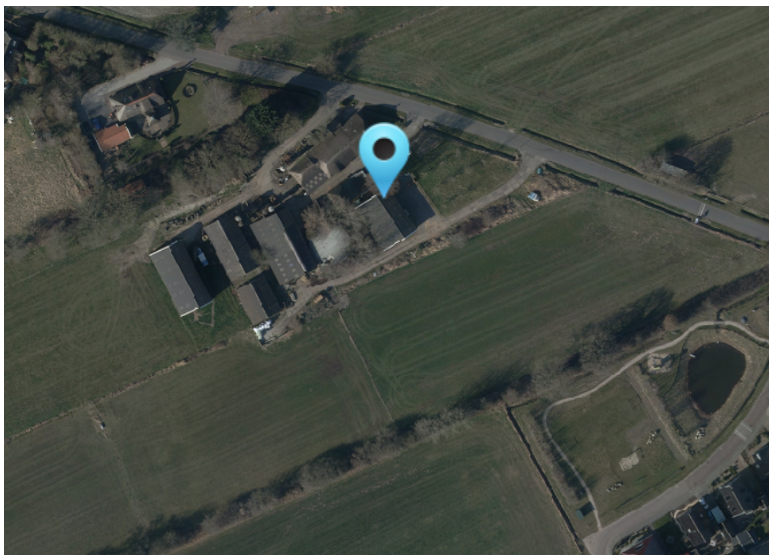
Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Beschrijving

Inleiding

Aan de Schaarweg 22 te Sint Jansklooster is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf gaat stoppen. Het bestaande erf aan de Schaarweg 22 wordt getransformeerd tot een woonerf. Op het aangrenzende perceel ten zuiden van het erf worden 22 nieuwe woningen gerealiseerd.

Huidige situatie:



Toekomstige situatie:



Er vindt sloop van voormalige agrarische opstallen plaats op het perceel Schaarweg 22. Op het erf wordt er 1 nieuwe woning toegevoegd.

Verder worden op het aangrenzende perceel ten zuiden van het erf 22 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit gebeurt op het perceel kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie N, nummer 58 (gedeeltelijk):

- 1 vrijstaande woning;
- 4 twee onder één kapwoningen;
- 3 drie onder één kapwoningen;
- 14 rijwoningen.

Beide locaties worden landschappelijk ingepast.

Het plan draagt bij aan de lokale behoefte naar woningen.

Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk. Het ontwerp omgevingsplan heeft ter inzage gelegen. Op het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Gewenst resultaat

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22N Sint Jansklooster - Schaarweg 22' gewijzigd vast te stellen, waardoor de bouw 23 woningen juridisch mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 In de nota beantwoording wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en zijn voorzien van een reactie in de nota beantwoording zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben er niet toe geleid dat het plan wordt aangepast. De motivering wordt op een aantal punten aangescherpt.

2.1 In de nota van wijzigingen wordt voorgesteld om het omgevingsplan aan te passen

De aanpassing heeft betrekking op het waterhuishoudkundig plan dat voor deze locatie is opgesteld. Dit plan is aangepast in overleg met het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

3.1 Uit de toelichting van het TAM-omgevingsplan blijkt dat de wijziging van de functies kan voldoen aan de daarvoor gestelde wettelijke eisen en dat het voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

3.2 Uit de toelichting van het TAM-omgevingsplan en het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn bij de beoogde ontwikkeling en dat deze ontwikkeling in het kader van milieu inpasbaar is.

3.3 Het plan voorziet in de woningbouwbehoefte conform de woonagenda

Het plan voorziet in het realiseren van 22 woningen op bestaande agrarische gronden en één op het huidige agrarische erf, in de nabijheid van de woonwijk Molenkampen II in Sint Jansklooster.

3.4 De hindercontour wordt verwijderd

Met de transformatie van het agrarisch bedrijf naar een woonerf wordt de hindercontour van het agrarische bedrijf verwijderd. Dit zorgt ervoor dat bij het toekomstig ontwikkelen van de woonwijk Molenkampen IV geen afstand hoeft te worden gehouden ten opzichte van het agrarische bedrijf.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd via een anterieure overeenkomst

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk via een met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Met deze anterieure overeenkomst wordt geregeld dat eventuele verzoeken om nadeelcompensatie voor rekening komen van de initiatiefnemer. Hierdoor loopt de gemeente geen economisch risico.

5.1 Het is een wettelijke verplichting om het vastgestelde TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen, zodat derden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen.

Kantttekeningen en risico's

Er zijn geen kantttekeningen bij dit voorstel.

Duurzaamheid en social return

De ontwikkeling draagt bij aan duurzaamheid en natuurdoelen door een forse reductie van stikstofuitstoot (meer dan 95%). De groenstructuren in het plan worden aangelegd of versterkt, waardoor de ecologische waarden en biodiversiteit in het gebied verbeteren.

Financiële toelichting

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

In de planvoorbereiding is intensief overleg gevoerd zowel initiatiefnemer als gemeentelijke disciplines.

Op 18 december 2025 is er inloopbijeenkomst voor belangstellenden in Sint Jansklooster geweest. Deze bijeenkomst is druk gezocht. Tijdens deze bijeenkomst zijn zij geïnformeerd over het

plan en kregen zij de gelegenheid om vragen te stellen en eventuele aandachtspunten mee te geven. Het plan is goed ontvangen door de omgeving.

Met de indieners van de zienswijzen zijn gesprekken gevoerd. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing in het ontwerp van het plangebied. De motivering wordt wel op een aantal punten aangescherpt. De stikstofreductie is berekend en het waterhuishoudkundig plan is aangepast.

Uitvoering en planning

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan gepubliceerd en wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan treedt in werking vier weken na bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling. Indien er na de termijn van zes weken geen beroepsschrift is ingediend, is het TAM-omgevingsplan onherroepelijk.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de Reactienota op de zienswijzen.
2. In te stemmen met de nota van wijzigingen.
3. Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22N Sint Jansklooster - Schaarweg 22, als vervat in GML bestand NL.IMRO.1708.STJSchaarweg22OP-ON1, met bijbehorende toelichting, regels en bijlagen, en met inachtneming van de in beslispoint 2 bedoelde nota, gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22N Sint Jansklooster - Schaarweg 22 met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Externe bron

<https://Steenwijkerland.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO1708STJSchaarweg22OP-ON1>