

Politieke Markt

Vergadering van 3 oktober 2023
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Gewijzigd vaststellen ontwerp bestemmingsplan Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen

Auteur

Lascal Boer

Overlegd met

Jantsje Vriesema, Alen Basic

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 11 sociale woningen mogelijk binnen de nieuwbouwwijk Bergstein, gelegen in de kern Tuk in de gemeente Steenwijkerland. Momenteel zijn er volgens het vigerend bestemmingsplan alleen woningen en voorzieningen ten behoeve van de zorgfunctie toegestaan. Het plan omvat echter de ontwikkeling van reguliere woningen, wat niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Het betreft een wijziging van de verbeelding en het aanpassen van de regels bij de bestemming 'Groen'. De gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

Het perceel waarop de beoogde woningbouw gerealiseerd gaat worden, is geregeld in het bestemmingsplan 'Tuk Bergstein', zoals vastgesteld op 12 januari 2007. De gronden zijn in dat bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - Bijzondere woonvorm' en 'Tuin'. Binnen deze bestemmingen is de bouw van reguliere woningen niet mogelijk, omdat met een bijzondere woonvorm woningen en voorzieningen ten behoeve van de zorgfunctie worden bedoeld. Daarom is een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van de beoogde 11 sociale woningen mogelijk te maken.

Gewenst resultaat

Het vaststellen van een juridisch planologisch kader om in het plangebied de beoogde ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 - 3.1

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor het realiseren van 11 woningen. In de huidige situatie zijn in het plangebied enkel woningen en voorzieningen ten behoeve van de zorgfunctie toegestaan. De behoefte naar andere woningen in dit gebied is in de jaren echter gewijzigd en er nu vraag naar een ander type woningen en doelgroep. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 11 sociale huur woningen. Dit sluit aan op de vraag die er in de gemeente Steenwijkerland is naar dit type woningen. Onderhavig plan is in lijn met regionaal en lokaal gemaakte afspraken. Er wordt namelijk invulling geven aan de woningbehoefte door 11 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit past binnen de huidige plancapaciteit.

4.1

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om daar van af te wijken. Dit is mogelijk als bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anders verzekerd is. In dit geval ligt er een anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttekeningen en risico's

De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de ontwikkelaar.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing

Financiële toelichting

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee komen de kosten van het initiatief geheel voor rekening van de initiatiefnemers. In de overeenkomst is ook een regeling m.b.t. planschade opgenomen.

Communicatie en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei 2021 t/m 06 juli 2021 ter inzage gelegen voor inspraak. In totaal zijn er 7 inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is het planvoornemen aangepast op 4 onderdelen. Deze aanpassing zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen en was eenieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming van de gemeenteraad en worden geïnformeerd over de mogelijkheden van het indienen van een beroep.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking, een dag na afloop van de inzagetermijn.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen' vast te stellen en de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform deze reactienota van een reactie te voorzien.
2. De nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen' vast te stellen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.TUKbergstein2BP-ON01, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van de in beslispoint 1 bedoelde nota, gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
5. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Bergstein Wethouder Slootstraat/De Erfgenamen' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.