

Gemeenteraad

Vergadering van 4 juli 2023

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2023_RAAD_00042 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Leeuwte 47"

Overlegd met

Lianda Vis

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

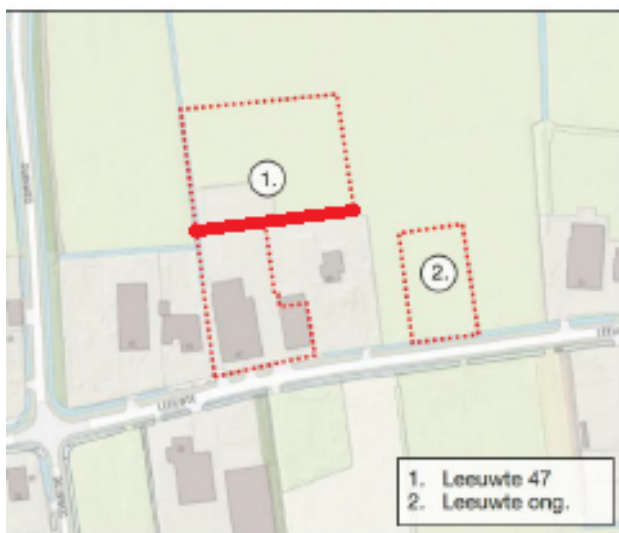
Het ontwerp bestemmingsplan "Leeuwte 47" heeft van 16 november 2022 tot en met 28 december 2022 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gedeeltelijk verplaatsen van een bedrijfsbestemming ten noorden van het bedrijf naar de locatie naast Leeuwte 49 te Sint Jansklooster. Daarnaast wordt de bouw van een loods mogelijk gemaakt op de nieuwe bedrijfslocatie.

Er is één zienswijze tegen het plan ingediend. Deze zienswijze leidt tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze zijn verwoord in de nota van wijzigingen bestemmingsplan "Leeuwte 47". Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

Aan de Leeuwte 47 te Sint Jansklooster is een rietdekkersbedrijf gevestigd. De bedrijfsbestemming ligt voor een groot gedeelte ten noorden van het bedrijf. (zie afbeelding locatie 1; deel omrand met rode stippellijn is de huidige bedrijfsbestemming).



De initiatiefnemer wil graag een loods bouwen voor de opslag van riet. De boerderij die op het perceel staat ligt met de achterzijde naar de Leeuwte. De nieuwe te realiseren bedrijfsbebouwing zou dan voor de voorkant van de boerderij Leeuwte 47 en voor de voorkant van de woning Leeuwte 49 (het perceel ten oosten van Leeuwte 47) komen te staan. Het bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van een gedeelte van de bedrijfsbestemming van Leeuwte 47 (het gedeelte ten noorden van de doorgetrokken rode lijn) naar het perceel ten oosten van Leeuwte 49 (locatie 2 op de afbeelding). Op de nieuwe locatie wordt de bouw van een loods mogelijk gemaakt. Beide bedrijfslocaties worden door een koppelteken aan elkaar gekoppeld in het bestemmingsplan. Er vindt geen nieuwvestiging van een bedrijf plaats.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In het kort richt de zienswijze zich op de positie van de nieuwe locatie vergeleken met de woning aan de Leeuwte 49. (Onderstaande afbeelding geeft de situatie weer.)



Ook richt de zienswijze zich tegen de goot- en nokhoogte van de te bouwen loods. De zienswijze leidt tot enkele aanpassingen van het plan. Voorgesteld wordt om een lagere goot- en nokhoogte toe te staan. En om de bedrijfsbestemming en het daarbij behorende landschapsplan minder diep te maken. Door deze aanpassingen blijven de zichtlijnen die nu vanuit de woning Leeuwte 49 aanwezig zijn behouden. De loods wordt minder massief waardoor de ruimtelijke impact kleiner zal zijn.

De aanpassingen zijn in overleg met betrokken partijen tot stand gekomen. De indiener van de zienswijze is van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn standpunten. We hebben de situatie op verschillende manieren bekeken en vinden dat de nu voorgestelde wijzigingen een acceptabel resultaat geeft voor alle betrokkenen.

Gewenst resultaat

Het bestemmingsplan "Leeuwte 47" als vervat in NL.IMRO.1708.SJKLeeuwte47BP-VA01 met bijbehorende regels en bijlagen, gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 *De beoordeling van de zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.* Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om de goot- en nokhoogte van het plan te wijzigen. En om bedrijfsbestemming minder diep te maken waarbij ook het landschapsplan wordt aangepast. Hierdoor blijven de zichtlijnen van de woning Leeuwte 49 grotendeels behouden. Daarnaast wordt de te bouwen loods minder hoog waardoor er minder impact zal zijn op de woning Leeuwte 49.

3.1 *De kosten van de bestemmingsplanprocedure en de aanvullende onderzoeken komen ten laste van de initiatiefnemer.* Het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 a sub b van het Besluit ruimtelijke ordening is daarom niet nodig.

4.1 *Het gedeeltelijk verplaatsen van de bedrijfsbestemming levert een gunstige bedrijfsvoering voor de eigenaar van het bedrijf op.* De nieuwe locatie is makkelijker te bereiken dan de huidige locatie ten noorden van het boerderij.

4.2 *Door de wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan blijvende zichtlijnen van de woning van Leeuwte 49 grotendeels behouden.* Door het minder diep maken van de bedrijfsbestemming en het aanpassen van het landschappelijke inpassingsplan blijft het uitzicht vanuit de woning Leeuwte 49 behouden. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming die nu voor de woning van Leeuwte 49 ligt verwijderd.

4.3 *De totale oppervlakte van de bedrijfsbestemming neemt af.* Dit is gunstig voor het leefklimaat van de omgeving.

Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

Duurzaamheid en social return

De nieuwe bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast door het aanleggen van een houtsingel. Dit zorgt ervoor dat naast het aanbrengen van een landschapselement een bijdrage wordt geleverd aan de biodiversiteit.

Financiële toelichting

Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. De gemeente ontvangt leges conform de legesverordening.

Communicatie en participatie

Er zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze. Deze overleggen hebben geleid tot de wijzigingen van het bestemmingsplan zoals aangegeven in de nota van wijzigingen.

De indiener van de zienswijze is van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn standpunten. We hebben de situatie op verschillende manieren bekeken en vinden dat de nu voorgestelde wijzigingen een acceptabel resultaat geeft voor alle betrokkenen.

Uitvoering en planning

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan worden het plan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na de ter inzagetermijn, onherroepelijk.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Leeuwte 47" vast te stellen.
2. De nota van wijzigingen "Leeuwte 47" vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

4. Het ontwerp bestemmingsplan "Leeuwte 47" als vervat in NL.IMRO.1708.SJKLeeuwte47BP-VA01, met bijbehorende toelichting, regels en bijlagen gewijzigd vast te stellen.

5. Het vastgestelde bestemmingsplan "Leeuwte 47" met bij behorende stukken ter inzage te leggen en bekend te maken.

Bijlagen

1. nota van wijzigingen def.pdf
2. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwte 47 def.pdf