

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Zitting van 16 juni 2020

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

**2 2020_B&W_00214 Ontwerpbestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6 - 8
- besluitvormen**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder;
de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw H. de Jong, locosecretaris

Afwezig:

mevrouw J. Groot de, Secretaris

Samenvatting

Het plangebied is gelegen in Oldemarkt, Hoofdstraat 6-8. Voorheen stonden op het perceel twee woningen met een winkel en een smederij. Deze zijn al gesloopt. Ook is de grond milieutechnisch gesaneerd. Momenteel is het perceel een braakliggend terrein, waarop de initiatiefnemer voornemens is om drie geschakelde woningen te realiseren. De herontwikkeling van het terrein zorgt voor een passende functie binnen de dorpskern Oldemarkt.

De voorgenomen ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Uw college wordt dan ook voorgesteld een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen die deze planologisch gewenste ontwikkeling mogelijk maakt.

Beschrijving

Inleiding

Op 5 maart 2019 heeft uw college ingestemd met het bouwplan voor drie woningen op de percelen Hoofdstraat 6-8 te Oldemarkt. Voorheen stonden op het perceel twee woningen, een winkel en een smederij. Deze zijn al gesloopt. Momenteel betreft het perceel een braakliggend terrein, waarop de initiatiefnemer voornemens is om drie geschakelde woningen te realiseren. De herontwikkeling van het terrein zorgt voor een passende functie binnen de dorpskern Oldemarkt.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6-8 en het in procedure brengen daarvan;
2. geen exploitatieplan vast te (laten) stellen, omdat er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b Bro;

3. geen aanmeldnotitie op te stellen.

Argumenten

Stedenbouw

Het plan past stedenbouwkundig binnen de kern van Oldemarkt.

Woonvisie

Het initiatief voorziet in het realiseren van drie geschakelde woningen op een terrein waar voorheen twee woningen met een winkel en smederij stonden. Deze zijn al gesloopt en het is momenteel braakliggend terrein.

De herontwikkeling van het terrein zorgt voor een passende functie binnen de dorpskern Oldemarkt. Het plan voorziet in kleinschalige mate in de invulling van de woonbehoefte van 50 woningen van de kern Oldemarkt tot 2025. Het plan sluit aan bij de zestal uitgangspunten gesteld in de Woonvisie 2017 - 2021, doordat het woningbouwprogramma aansluit op de lokale vraag qua woningtypen. Gesteld wordt dat het initiatief passend is binnen de woonvisie en het woningmarktonderzoek. Daarnaast is er een lokale behoefte aan de woningen. Deze behoefte is door de makelaardij aangegeven welke op deze lokale markt de marktkenner is. Tot slot zijn inmiddels al kopers gevonden voor de woningen.

Openbare ruimte

Het plan past bij de openbare ruimte, wat nader is uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing van het plan (ROB Hoofdstraat 6-8, Oldemarkt).

Overeenkomst

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend.

Kanttekeningen en risico's

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. (milieueffectrapportage) in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van de richtlijn van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

Ruimtelijke- en milieutechnische aspecten vormen geen beperkingen om het onderliggend plan te realiseren en de bestemming te wijzigen. De voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Duurzaamheid en social return

In het ontwerpplan wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (Beng). De Beng-eisen vervangen de EPC-normen. Tijdens het ontwerpproces wordt het aspect duurzaamheid verder uitgewerkt.

Financiële toelichting

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden via leges verhaald op de initiatiefnemer.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in de Steenwijkercourant huis-aan-huis en de Staatscourant voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Uitvoering en planning

Nadat uw college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan zal het plan worden gepubliceerd in de Staatscourant, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, de Steenwijkercourant huis-aan-huis en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Na afloop van de ter inzage legging zullen eventuele zienswijzen worden beoordeeld en verwerkt in een nota van zienswijzen. Vervolgens zal aan de gemeenteraad worden gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit:

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6-8 en het in procedure brengen daarvan;
2. geen exploitatieplan vast te (laten) stellen, omdat er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b Bro;
3. geen aanmeldnotitie op te stellen.