

Gemeenteraad

Vergadering van 12 april 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2022_RAAD_00019 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Sint Jansklooster, Oude Beulakerweg 6

Overlegd met

Juuk Slager

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Op het perceel Oude Beulakerweg 6 te Sint Jansklooster bevindt zich een bouwvlak voor een vrijstaande woning. Dit bouwvlak is gesitueerd nabij de erfgrens van de burens met huisnummer 8. De eigenaren van het perceel willen om die reden het bouwvlak verplaatsen naar het midden van het perceel en een vrijstaande woning van maximaal 750 m², realiseren. Op basis van de geldende Beheersverordening buitengebied Steenwijkerland is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Om de situering van het bouwvlak te wijzigen moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Het huidige bouwvlak zal worden verwijderd.

Beschrijving

Inleiding

Op het perceel aan de Oude Beulakerweg 6 te Sint Jansklooster, bevindt zich een onbebouwd perceel met bouwvlak. Het bouwvlak is dicht tegen de erfgrens van de burens gepositioneerd. De eigenaren van het perceel willen het bouwvlak verplaatsen naar het midden van het perceel en een vrijstaande woning realiseren. Het oude bouwvlak zal dan komen te vervallen. De ontwikkeling is alleen mogelijk met een bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 december 2021 tot en met 18 januari 2022 ter inzage gelegen. Er is tegen het plan één zienswijze ingediend.

Voorstel

Het oude bouwvlak verplaatsen naar het midden van het perceel en hier een vrijstaande woning te realiseren. Het oude bouwvlak wordt verwijderd.

Argumenten

1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich voornamelijk op de positionering van het bijgebouw. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Wijziging in de verbeelding

De wijzigingen betreffen de aanpassing van de plangrenzen op de verbeelding en in de toelichting. Reden hiervoor is dat een strook grond is verkocht aan de burens, waardoor het geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied. Dit was in het ontwerpbestemmingsplan niet verwerkt in de plangrenzen op de verbeelding.

1.3 Gewijzigde vaststelling

Door in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen en de 'Nota van wijzigingen' vast te stellen,

kunnen de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Door de wijzigingen, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, is er sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

1.4 Geen exploitatieplan nodig

Dit bestemmingsplan maakt een bouwplan in zin van artikel 6.12 Bro mogelijk. In dit soort gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. Een grondexploitatieplan is niet noodzakelijk.

1.5 Ter inzage leggen

In het kader van de wettelijke procedure moet het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder die tijdig een zienswijze heeft ingediend, kan beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Iedere belanghebbende kan beroep aantekenen tegen de wijzigingen die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn opgenomen.

Kanttekeningen en risico's

Ruimtelijk- en milieutechnische aspecten vormen geen beperkingen om het onderliggende plan te realiseren. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

1.5 Ter inzage leggen

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Degene die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen het de vaststelling van het bestemmingsplan. Het onderhavig bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, wat betekent dat een ieder beroep kan aantekenen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In geval er sprake is van een spoedeisend belang, kan iedere belanghebbende die beroep heeft ingesteld, een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Opmerking

Een gevolg van een recente uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021, is dat iedere belanghebbende beroep kan instellen tegen het bestemmingsplan, ook als deze geen zienswijze heeft ingediend.

Duurzaamheid en social return

Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening worden gehouden met het milieu en het aspect duurzaamheid. Er worden duurzame materialen gebruikt en gasloos gebouwd.

Financiële toelichting

Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. De gemeente ontvangt leges conform de Legesverordening. Tevens is er een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft naastgelegen burens geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zijn er ook gesprekken geweest met de burens om het plan nader toe te lichten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen en was men in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

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, dag na afloop van de inzagetermijn.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

De Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Oude Beulakerweg 6' vast te stellen en de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan conform deze notitie van reactie te voorzien;

in te stemmen met de in de 'Nota van wijzigingen' aangegeven aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en deze nota vast te stellen;

het bestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Oude Beulakerweg 6' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STJoubelakerwg6BP-ON01, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van beslispunt 1 en 2 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen;

geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

het vastgestelde bestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Oude Beulakerweg 6' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.