

Gemeenteraad

Vergadering van 28 november 2023
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2023_RAAD_00068 Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Mauritsstraat Blokzijl

Auteur

Lascal Boer

Overlegd met

Jan Mulder; Jantsje Vriesema

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Het bestemmingsplan Mauritsstraat Blokzijl voorziet in een totaal van vier woningen. Het plan voorziet erin om twee woningen toe te voegen, het kantoorgebouw te slopen en daar een woning te realiseren en de huidige bedrijfswoning (Mauritsstraat 23) een woonbestemming te geven. De woningen zijn georiënteerd op het water en krijgen aan deze zijde een tuin. De afzonderlijke kavels zijn bereikbaar vanaf de Mauritsstraat, via een ontsluiting die langs het bestaande zuiveringsgebouw loopt. Rondom dit gebouwtje wordt ruimte gecreëerd om te parkeren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is geen zienswijze ingediend. De gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

Ter plaatse van het noordelijk deel van de Mauritsstraat in Blokzijl bevindt zich een locatie die voorheen gebruikt werd door een bedrijf dat rondvaarten verzorgde. Binnen het plangebied zijn nog een bedrijfswoning (Mauritsstraat 23) en een kantoorijtje, behorende bij het voormalige bedrijf, aanwezig. Verder bestaat een deel van het plangebied uit groen en bevindt zich aan de noordzijde een deel eigen water dat werd gebruikt voor de aanleg van boten.

Aangrenzend aan het perceel bevindt zich een waterzuiveringsgebouw. Deze waterzuivering is nog in bedrijf. Het kantoorijtje en de bedrijfswoning hebben hun functie verloren. Daarom is gezocht naar een passende nieuwe invulling van het plangebied. Die invulling is gevonden in de vorm van woningbouw. Het plan voorziet erin om 2 woningen toe te voegen, het kantoorgebouw te vervangen door een woning en de huidige bedrijfswoning (Mauritsstraat 23) een woonbestemming te geven.

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

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de voorziene woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Om uitvoering te geven aan het woningbouwplan dient het vigerend bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor het realiseren van in totaal 4 woningen.

2.1

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 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 ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder was in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden 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. Het ontwerpbestemmingsplan 'Blokzijl - Mauritsstraat' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.BZLmauritsstraatBP-ON01, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Blokzijl - Mauritsstraat' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Externe bron

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1708.BZLmauritsstraatBP-ON01>

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/1708/NL.IMRO.1708.BZLmauritsstraatBP-ON01>