

Gemeenteraad

Zitting van 22 juni 2021
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2021_RAAD_00030 - Vaststellen bestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6 - 8 - besluitvormen

Overlegd met

Jan Mulder, Auke Tiersma en Alen Bašić

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

T. Bijl

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 vier 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 Oldemarkt. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders en is inmiddels gepubliceerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend zodat het plan kan worden voorgelegd aan uw gemeenteraad.

Beschrijving

Inleiding

Op 16 juni 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6 - 8. Dit plan voorziet in 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 vier woningen in plaats van drie woningen te realiseren. De wijziging sluit beter aan op de woonbehoefte in Oldemarkt en de doelgroep. Het gaat nu om 2 woningen en 2 appartementen (vier woningen). Deze wijziging is gecommuniceerd met Plaatselijke belang Oldemarkt. De herontwikkeling van het terrein zorgt voor een passende functie binnen de dorpskern van Oldemarkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 juni 2020 tot en met 11 augustus 2020 ter inzage gelegen; hierop zijn geen zienswijzen gekomen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. In te stemmen met, de in de 'Nota van wijzigingen' aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en deze nota vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6 - 8, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML/bestand NL.IMRO.1708.ODMHoofdstr6en8BP-VA01, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, gewijzigd vast te stellen;

3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Het vastgestelde bestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6 - 8 met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Argumenten

Stedenbouw

Het plan past stedenbouwkundig binnen de kern van Oldemarkt.

Woonvisie

Het initiatief voorziet in het realiseren van 2 woningen en 2 appartementen 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. Het plan is passend 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 toelichting (Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen).

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.

Opmerking

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

Duurzaamheid en social return

In het plan 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 bestemmingsplan 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 kennis te nemen van het gewijzigde plan.

Corona

Niet van invloed.

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

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit om:

1. In te stemmen met, de in de 'Nota van wijzigingen' aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en deze nota vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6 - 8, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML- bestand NL.IMRO.1708.ODMHoofdstr6en8BP-VA01, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Het vastgestelde bestemmingsplan Oldemarkt - Hoofdstraat 6 - 8 met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.