

Politieke Markt

Vergadering van 28 maart 2023
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan Steenwijkerwold, Oldemarktseweg 103 en 103a

Auteur

Christian Buiter

Portefeuillehouder

M. Smit

Beschrijving

Inleiding

Dit plan heeft betrekking op het perceel M904 aan de Oldemarktseweg 103 en 103a in Steenwijkerwold. De ontwikkeling betreft het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming om hier een nieuwe woonerf te realiseren.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op dit perceel zijn al geruime tijd beëindigd. Hierdoor had de agrarische bedrijfsbebouwing geen vervolgfunctie meer, waardoor niet langer in onderhoud werd geïnvesteerd. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van alle landschap ontsierende bebouwing en het verwijderen van overvloedige erfverharding.

Ter compensatie voor de hoeveelheid die gesloopt wordt en de aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, kunnen een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande schuurwoning gebouwd worden. Daarnaast wordt de bestaande (voormalige) bedrijfswoning gesplitst in twee wooneenheden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Gewenst resultaat

Het bestemmingsplan Steenwijkerwold, Oldemarktseweg 103 en 103a, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.1708.SWWolwg103en103aBP-ON01, met bijbehorende toelichting, regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van beslispunt 1 bedoelde nota, gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De Aerius berekening (stikstof) is echter wel aangepast. Sinds 26 januari 2023 is de nieuwe versie van Aerius in gebruik genomen. Bij stikstofberekeningen geldt geen overgangstermijn. Om deze reden moest de (verouderde) stikstofberekening bijgewerkt worden. Deze update is uitgevoerd.

2.1. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het milieu. De uitgevoerde analyse in de toelichting van het bestemmingsplan geeft voldoende inzicht over de milieuaspecten.

2.2. Het initiatief beoogt een goede ruimtelijke ordening, omdat deze voldoet aan de verschillende milieuaspecten, past binnen de kaders van de Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland en omdat er een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan het plangebied in overeenstemming met de 'kwaliteitsimpuls groene omgeving' (KGO) van de provincie Overijssel.

2.3. Het initiatief beoogt een grote afname van het totaal oppervlak aan verharding en bebouwing wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Daarnaast worden alle hekwerken rondom het perceel verwijderd.

2.4. Gebruiksintensiteit van het perceel neemt af, aangezien de bestemming 'Agrarisch bedrijf 1' en de functieaanduiding 'Caravanstalling' verwijderd worden.

3.1. Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anders is verzekerd, namelijk via een planschadeovereenkomst. Met deze planschadeovereenkomst is geregeld dat eventuele verzoeken om planschade (n.a.v. deze ontwikkeling) voor rekening komen van de initiatiefnemer. Hierdoor loopt de gemeente geen economisch risico.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Zowel de kosten voor de bestemmingsplanprocedure als eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden ingelicht over het initiatief. Tevens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld te reageren op dit plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden het plan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en voor een termijn van zes 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 afloop van deze termijn onherroepelijk.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de nota wijzigingen – bestemmingsplan Steenwijkerwold, Oldemarktseweg 103 en 103a (gewijzigde stikstofberekening).
2. Het bestemmingsplan Steenwijkerwold, Oldemarktseweg 103 en 103a, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.1708.SWWolwg103en103aBP-ON01, met bijbehorende toelichting, regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van beslispunt 1 bedoelde nota, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.