

Politieke Markt

Zitting van 8 december 2020
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sint Jansklooster, Monnikenweg 52 - besluitvormen

Auteur

Maaïke Benthem van

Overlegd met

Auke Tiersma, Juuk Slager

Portefeuillehouder

T. Bijl

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Scheringa

Samenvatting

Het plan betreft een herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Monnikenweg naar een woongebied met vier twee-onder-een kappers en een rijwoning bestaande uit drie woningen. Vier woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd, bij de overige drie is dit als extra optie opgenomen. De keuze is aan de koper.

Om de woningbouw mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de bestemming wordt gewijzigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Beschrijving

Inleiding

In Sint Jansklooster op de hoek van de Monnikenweg / Vossenweg staat nu een bedrijfspand met bedrijfswoning, deze is niet meer actief. De initiatiefnemer wil de gehele locatie herontwikkelen naar wonen. Op de locatie worden vier twee-onder-een kappers en drie rijwoningen gerealiseerd. De twee-onder-een kapper worden levensloopbestendig uitgevoerd, voor de rijwoningen is dit als optie opgenomen.

De vigerende bestemming van het perceel is 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'Milieu - grondwaterbeschermingsgebied'. De bestemming 'Bedrijf' moet worden gewijzigd om de woningbouw mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 augustus tot en met 29 september 2020 ter inzage gelegen en tegen dat plan is één zienswijze ingediend.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. de Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Monnikenweg 52' vast te stellen en de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan conform deze notitie van reactie te voorzien;

2. in te stemmen met, de in de 'Nota van wijzigingen' aangegeven wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en deze nota vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Monnikenweg 52' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STJMonnikenweg52BP-VA01, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van beslispunt 1 en 2 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
5. het vastgestelde bestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Monnikenweg 52' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Argumenten

1. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 Awb voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich in het algemeen op belemmering van het vrije uitzicht en de waardevermindering van diens woning. De zienswijze heeft geleid tot een ambtelijke wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte die is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan is teruggebracht naar bouwhoogte van 8,5 meter en een goothoogte van 3 meter. Hiermee wordt voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarde van een laag met een kap.
2. Door in te stemmen met de voorgestelde wijziging en de 'Nota van wijzigingen' vast te stellen kan de voorgestelde wijziging in het bestemmingsplan worden opgenomen.
3. De de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan is er sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
4. 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. Iedereen 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 en de bestemming te wijzigen. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

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 de vaststelling van het bestemmingsplan. Het onderhavig bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, wat betekent dat een ieder beroep kan aantekenen tegen de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In geval er sprake is van een spoedeisend belang kan degene die beroep heeft ingesteld, een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Duurzaamheid en social return

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

Financiële toelichting

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

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin de initiatiefnemer verklaart garant te staan voor de kosten. Voor de gemeente heeft de vaststelling van het bestemmingsplan geen financiële gevolgen.

Participatie en communicatie

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.

Corona

Ten aanzien van Covid-19 heeft onderhavig bestemmingsplan geen gevolgen.

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 is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan de voorgenomen woningbouwontwikkeling worden uitgevoerd.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

1. de Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Monnikenweg 52' vast te stellen en de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan conform deze notitie van een reactie te voorzien;
2. in te stemmen, met, de in de 'Nota van wijzigingen' aangegeven wijziging, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en deze nota vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Monnikenweg 52' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.STJMonnikenweg52BP-VA01, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van beslispunt 1 en 2 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
5. het vastgestelde bestemmingsplan 'Sint Jansklooster, Monnikenweg 52' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.