

Gemeenteraad

Vergadering van 4 april 2023

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2023_RAAD_00016 Vaststelling bestemmingsplan Kallenkote, Gruttoweg 1

Portefeuillehouder

M. Smit

Beschrijving

Inleiding

Op 29 juni 2021 heeft het college ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Dit plan heeft betrekking op een tweetal percelen, namelijk perceel H610 en H611 (beide aan de Gruttoweg 1, Kallenkote).

Het initiatief op het perceel H610 ziet op het wijzigen van de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming om hier een woon-zorg locatie van te maken. Hierbij is het de bedoeling om de bestaande bebouwing van de voormalige veehouderij te saneren en hier een nieuw gebouw voor in de plaats te brengen. Het nieuwe woon-zorg gebouw moet plaats bieden aan 13 bewoners. Er wordt 24-uurszorg verleend aan de bewoners door permanente aanwezigheid van in ieder geval één zorgmedewerker.

De reguliere woning (voormalige bedrijfswoning) op perceel H611 behoudt de woonbestemming en blijft in eigendom van de huidige eigenaar.

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

Gewenst resultaat

Het bestemmingsplan Kallenkote, Gruttoweg 1, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.1708.KALgruttoweg1BP-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 (stikstofberekening) 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 volgens 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. Het huidige totale verharde oppervlak (verouderde bebouwing + terreinverharding) van 6416m² wordt teruggebracht naar 2888m². Dit is een afname van 3528m² (55%).

3.1. Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier 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. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden verhaald op de initiatiefnemer. Verder zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure 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

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.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de nota van wijzigingen – bestemmingsplan Kallenkote, Gruttoweg 1 (gewijzigde stikstofberekening).
2. Het bestemmingsplan Kallenkote, Gruttoweg 1, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.1708.KALgruttoweg1BP-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.