

Riedsútstel

Ried	:	18 april 2024
Agindapunt	:	14
Status	:	Meningvormend/Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	
Portefúljehâlder	:	Mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Amtner	:	Mevr. L. de Vries
Taheakke	:	1. Toelichting bestemmingsplan 2. Planverbeelding 3. Inpassing
Saak- en stiknûmer	:	RBP2023-0008 / S2024-04203

Underwerp

Hoogstraten 12 Gerkesklooster-Stroobos: vaststellen bestemmingsplan

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos, Hoogstraten 12, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHGSHoogstr12-VG01 met verbeelding, regels toelichting en bijlagen, ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
2. Geen plan-MER vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Koarte gearfetting

Voorliggend stuk betreft een raadsbesluit over het vaststellen van het bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos, Hoogstraten 12. Dit bestemmingsplan voorziet op het wijzigen van de bestemming van tuin naar een woonbestemming met tuin ten behoeve van de realisatie van 1 nieuwe woning op het perceel.

Foech ried/kolleezje

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college is belast met het voorbereiden van het bestemmingsplan.

Ynlieding

Voorliggend plan betreft het verzoek voor het toevoegen van een woning tussen Hoogstraten 4 en 12 te Gerkesklooster. Het perceel dat kadastraal bekend is onder DGH00, A, 854. Voorliggend bestemmingsplan is de uitwerking daarvan, welke de realisatie van de woonbestemming mogelijk maakt. Eerder heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging hiervan. Tijdens de terinzageperiode zijn er geen zienwijzen binnengekomen op het plan.

Ried : 18 april 2024
Punt : 14
Side : 2



Huidige situatie

Te berikken effect

Het tot stand brengen van een planologische regeling om de bestemming van het perceel om te zetten naar een woonbestemming met tuin.

Argumenten

1.1 Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is Bestemmingsplan Gerkesklooster – Stroobos. Het perceel heeft de bestemming 'Tuin' en wordt momenteel gebruikt als weiland/grasland. Om het toevoegen van een woning mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure nodig om de bestemming van 'Tuin' te wijzigen naar 'Wonen'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft nog ter inzage gelegen voor 1 januari 2024 en kan daarmee nog onder het oude planologische regime afgerond worden.

1.2. Voorgenomen initiatief ruimtelijke aanvaardbaar

Het betreffende perceel ligt in de contour van het bestaand stedelijk gebied van de Verordening Romte waardoor het hier gaat om inbreiding. Beleidsmatig kent ontwikkelen binnen of aansluitend op de kernen de voorkeur op ontwikkelen in het buitengebied. De regionale woningmarktanalyse geeft aan dat er in Gerkesklooster-Stroobos nog behoefte is aan een enkele vrijstaande woning, het toevoegen van deze vrijstaande woning wordt daarom passend geacht. De woning is ook opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente Achtkarspelen. Het perceel is nu een open plek in het bebouwingsgebied. Er zijn stedenbouwkundig geen bezwaren om deze plek op te vullen met een nieuwe woning. Het plan leidt daarnaast niet tot aantasting van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden. Het past dan ook in het beleid met betrekking tot behoud van cultuurhistorische waarden.

Daarnaast is vanuit de verschillende andere ruimtelijke aspecten, zoals verkeer, milieu, landschap etc. beoordeeld of er voor de herziening geen planologische belemmeringen zijn ofwel onevenredige hinder oplevert voor omliggende percelen. Ten behoeve hiervan zijn er daarbij diverse onderzoeken uitgevoerd. Conclusie is dat op basis van een goede ruimtelijke ordening meegewerkt kan worden aan het verzoek. Bovengenoemde aspecten zijn onderbouwd en toegelicht in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

Ried : 18 april 2024
Punt : 14
Side : 3

De onderbouwing toont aan dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling, welke niet in strijd is met gemeentelijk en provinciaal beleid.

1.3 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan, het plan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld

Gedurende de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd vastgesteld worden.

2.1 Een plan-MER is niet nodig.

Op basis van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. is een plan-MER niet nodig voor dit bestemmingsplan. Uit onderzoeken is ook gebleken dat voorgenomen initiatief passend is en geen onevenredige hinder oplevert. In het bestemmingsplan is een milieuparagraaf opgenomen waaruit dit blijkt.

3.1 Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Met initiatiefnemer is namelijk ten aanzien van de planschade een planschadeovereenkomst gesloten, waar het initiatief tot waardevermindering zou kunnen leiden bij derden. Voor het overige vinden er geen ingrepen plaats in het openbaar gebied waardoor een exploitatieplan noodzakelijk zal zijn

Alternativen

Niet in te stemmen met het voorgenomen plan, hiervoor zullen ruimtelijke relevante argumenten moeten worden aangedragen.

Kanttekenings/risiko's

De gemeente gaat geen financiële verplichtingen aan. De kosten voor de procedure zullen via de legesverordening worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is een planschadeovereenkomst afgesloten voor eventuele planschadevergoedingen.

Finânsjes

Wordt gedekt via de leges.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De initiatiefnemer heeft de betrokkenen uit de buurt geïnformeerd.

Kommunikaasje

De terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt op de gemeentepagina in De Feanster, en in het Gemeentebled gepubliceerd.

Ferfolchtrajekt

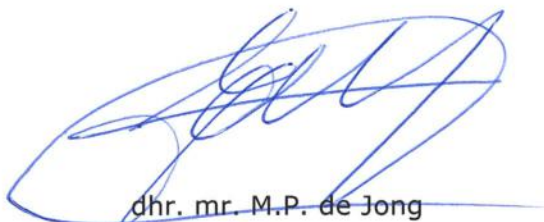
Na instemming van de raad is het bestemmingsplan vastgesteld en kan het plan ter inzage voor een periode van 6 weken.

Buitenpost, 19 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,



dhr. mr. M.P. de Jong



dhr. mr. O.F. Brouwer

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2024,
punt nr.: 14;

Beslút:

1. Het bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos, Hoogstraten 12, overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PHGSHoogstr12-VG01 met verbeelding, regels toelichting en bijlagen, ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsbesluit.
2. Geen plan-MER vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 18 april 2024.

De griffier,

Dhr. mr. G.J. Andringa

De voorzitter,

Dhr. mr. O.F. Brouwer