Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 18-01-22
Kenmerk: ADV/21 - 16074
Zaaknr: Z/STH20/012604
Datum voorstel: 21-12-2021
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. P. Nieuwenhuis

Onderwerp: Vaststellen BP Oude Rijksweg 480-482 en 508-512

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 480, 482, 508, 510 & 512'.
2. het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 480, 482, 508, 510 & 512' met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102021001-VS01, op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ongewijzigd vast te stellen.
3. op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.2102021001-VS01 vast te stellen.
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan ziet op enkele verzoeken vooroverleg die samenkomen. Concreet gaat het om splitsing van de Oude Rijksweg 480 in 3 wooneenheden, bouw nieuwe woning achter Oude Rijksweg 480 nadat de bedrijfswoning Oude Rijksweg 508 is gesloopt (wordt weg bestemd) en de bouw van één nieuw hoofdgebouw met daarin 4 wooneenheden op de vrijkomende bedrijfslocatie Oude Rijksweg 482. Het bedrijf zelf krijgt achter Oude Rijksweg 510 en 512 ruimte om uit te breiden. Beide ontwikkelgebieden worden landschappelijk en cultuurhistorisch ingepast in de omgeving.

Ten aanzien van elk verzoek vooroverleg hebben wij (onder voorwaarden) een positief standpunt ingenomen. Aansluitend aan elk verzoek vond de EPOS-raadsconsultatie plaats. U heeft tegen geen van de ontwikkelingen een verzoek tot agenderen ingediend.

Argumenten

1.1 | Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één is ingetrokken

In de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast lag het ontwerp bestemmingsplan vanaf 15 september 2021 zes weken ter inzage. Iedereen had toen de mogelijkheid om de plannen te bekijken, vragen te stellen en indien nodig een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen, waarvan er later nadat betrokkenen met elkaar in overleg zijn getreden één op 4 november 2021 schriftelijk is ingetrokken.

De andere ingekomen zienswijze is opgenomen in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 480, 482, 508, 510 & 512' en voorzien van een reactie, zie

bijlage 4. Samengevat is reclamant van mening dat voorliggend plan leidt tot verlies van vrij uitzicht en het karakter van het landelijk wonen in samenhang met aantasting van de privacy. De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 | De overlegpartners kunnen instemmen met het plan
Het bestemmingsplan is verzonden aan de provincie en het waterschap, voor het (wettelijke verplichte) vooroverleg. Beide kunnen instemmen met het plan.

2.3 | Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden/het beleid
De aan de positieve standpunten gekoppelde voorwaarden zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Deze zagen met name in het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen. Dit in volgordelijkheid van de plannen (eerst sloop bedrijfswoning 508 alvorens nieuwbouw achter 480) en in de realisatie van de Inrichtingsplannen. Daarnaast past het plan binnen de kaders van het Transformatiebeleid en het splitsingsbeleid.

2.4 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan
Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw aan de Oude Rijksweg 480 en 482. Voor locatie nummer 482 heeft de provincie ingestemd met het ingediende bodemsaneringsplan. De toelichting van het bestemmingsplan onderbouwt verder dat de ontwikkeling mogelijk is binnen de omgeving en andersom geredeneerd geen onevenredige hinder veroorzaakt voor omliggende percelen / bedrijven. Dit geldt ook voor de bedrijfsuitbreiding achter de Oude Rijksweg 510 en 512. Tot slot zijn de milieuaspecten in het bestemmingsplan beoordeeld en de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

2.5 | Er zijn hogere grenswaarden voor geluid vastgesteld
De percelen Oude Rijksweg 480 en 482 liggen binnen de geluidszones van de A28 en de Oude Rijksweg. Daarom is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) op de gevel van de nieuwe woningen wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt niet overschreden. Daarnaast is de geluidsniveau binnenin de nieuwe woningen gewaarborgd door eisen uit het Bouwbesluit.

De Wet geluidhinder biedt, onder voorwaarden, ons college de mogelijkheid om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken en een hogere geluidsbelasting toe te staan. Hiervoor is, samen met de bestemmingsplan procedure, een procedure hogere waarde doorlopen. Op 16 november 2021 zijn de benodigde hogere grenswaarden vastgesteld.

3.1 | Vaststelling digitale ondergrond
Vaststelling van de ondergrond voor de verbeelding is van belang voor toetsing en handhaving. Voor de ondergrond van de verbeelding moet gebruik worden gemaakt van de meest actuele versie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT). Na verloop van tijd kan een verschil ontstaan tussen de oorspronkelijke kaartondergrond en de actuele kaartondergrond. Het kan dan wenselijk zijn om terug te vallen op de oorspronkelijke ondergrond binnen dezelfde omgeving. De oorspronkelijke kaartondergrond voor het desbetreffende plangebied is in een afzonderlijke laag oproepbaar. Juridisch gezien wordt deze kaartondergrond daarom als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.

4.1 | Het verhaal van de kosten is via een andere wijze voldoende verzekerd
Ingevolgde artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden, waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgezien indien het verhaal van

kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Aangezien het hier gaat om een particulier initiatief en door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst het kostenverhaal gedekt is, kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen
Geen.

Keuze en effect
Geen.

Beleid- en regelgeving
Het plan komt tot stand met toepassing van het Transformatiebeleid en het splitsingsbeleid.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten voor aanleg, ontwikkeling en eventuele planschade, komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten.

De kosten voor het in behandeling nemen van het nieuwe bestemmingsplan worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uitvoering
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gelegd. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde vergunning(en) worden aangevraagd en verleend.

Communicatie
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, de Staphorster, op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze krijgen persoonlijk bericht. Het vastgestelde plan ligt vervolgens zes weken ter inzage. Iedereen heeft dan de mogelijkheid het plan te bekijken en vragen te stellen. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden;
- niet-belanghebbenden die binnen de termijn een zienswijze hebben ingediend;
- niet-belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 480, 482, 508, 510 & 512' (5 pdf bestanden: : toelichting, bijlagen bij toelichting, regels, bijlagen bij regels en verbeeldingen) (o)
2. Inrichtingsplan Oude Rijksweg 480-482 te Rouveen (o);
3. Inrichtingsplan Oude Rijksweg 508-512 te Rouveen (o);
4. Ingekomen zienswijze (geanonimiseerd) (o);
5. Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 480, 482, 508, 510 & 512' (o);
6. (NO) Overzicht indieners zienswijzen **(no)**;
7. Raadsvoorstel en (concept) raadsbesluit (o).

Handtekeningen behoren bij het Raadsvoorstel vaststellen BP Oude Rijksweg 480-482 en 508-512

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.