gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 14-06-22
Kenmerk: ADV/22 - 16422
Zaaknr: Z/STH20/011441
Datum voorstel: 31-5-2022
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. P. Nieuwenhuis

Onderwerp: Gewijzigd Vaststellen BP Levensboomlocatie

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen';
2. het bestemmingsplan ´Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1132019001-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen' genoemde aanpassingen, 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) gewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.1132019001-VS01 vast te stellen.
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

U heeft op 28 november 2017 besloten de invulling van de Levensboomlocatie samen met de inwoners (lerende raad) op te gaan pakken. Een experiment op de bovenste trede van de participatieladder in de vorm van een interactieve democratie: het initiatief blijft bij het bestuur, de inwoner mag meedenken. Dit participatietraject is op 21 januari 2019 met een duidelijke winnaar van de verkiezingen geëindigd: 'Rouveen voor Iedereen' (combi met 'Wonen als thuis', welke zich later in 2019 heeft teruggetrokken). De winnende partij is aan de hand van de ontwikkelaar, Junco BV, het plan nader gaan uitwerken. Over de voortgang van dit proces bent u aan de hand van raadsmemo's tussentijds geïnformeerd.

Op 11 mei 2021 heeft uw raad uitgesproken dat het uitgewerkte plan niet voldoet aan de door u vooraf gestelde kaders. Wel zijn voorwaarden meegegeven op basis waarvan het college de Intentieverklaring met partijen kon aan gaan en opdracht is gegeven de bestemmingsplanprocedure te starten. Het nu voorliggende bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het plan.

Argumenten

1.1 | Er zijn 2 zienswijzen ingediend

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 7.1 verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast lag het ontwerp bestemmingsplan vanaf 6 oktober 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 2 zienswijzen ontvangen.

In overleg met één van de indieners zienswijzen zijn aanpassingen aan het bestemmingsplan gedaan op basis waarvan deze partij de zienswijze heeft ingetrokken. De aanpassingen zijn als bijlage opgenomen in het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen', zie bijlage 4.

Met de andere indiener van een zienswijze vinden nog gesprekken plaats om te onderzoeken of er iets op zijn perceel gedaan kan worden op basis waarvan de zienswijze kan worden ingetrokken. Of, en wanneer, dit kan worden bereikt is onzeker. Wel staat vast dat dit het projectplan niet meer wijzigt en dus ook planologisch geen veranderingen meer aanbrengt in het bestemmingsplan. Gelet op de belangen van initiatiefnemers, de marktwerking in de bouw en het naderende zomerreces is er om deze reden voor gekozen de planprocedure alvast voort te zetten. Indien partijen elkaar vinden voorafgaand aan opiniërende behandeling in de raad wordt dit uiteraard met u gedeeld. Deze werkwijze is afgestemd met de adviseur van indiener zienswijze.

De ingekomen zienswijze is opgenomen in genoemd rapport zienswijzen en voorzien van een reactie. De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Samengevat worden de bergingen bij de huurappartementen anders gesitueerd (gedraaid), het nabij gelegen voetpad verlegd en zowel het maximale bebouwingspercentage als de maximale bouwhoogte naar beneden bij gesteld.

2.1 | Het plan wordt gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van ingekomen zienswijzen
Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (zie bijlage 4).

Kort samengevat worden enkele maximale maatvoeringen verlaagd omdat het project deze ruimte niet benut (gebouw blijft gelijk aan ontwerpfase), vinden er passend binnen het stedenbouwkundig advies kleine aanpassingen plaats in het Inrichtingsplan en wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegheid in de bestemming Groen opgenomen om op termijn mogelijk extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit laatste is de grootste wijziging en geniet vanwege de voorwaardelijke bepalingen instemming vanuit Verkeer en Het Oversticht. Definitieve toetsing vindt binnen deze bevoegdheid plaats in de (kleine) Omgevingskamer zodra daadwerkelijk van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Er is dan een omgevingsvergunning nodig, welke rekening dient te houden met het dan geldende beleid.

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. WDO Delta doet dit met de toezegging dat in de plantoelichting de tekst inzake hemelwaterafvoer wordt verduidelijkt (in lijn met het vooroverleg).

2.3 | Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden/het beleid
Uw raad heeft op 11 mei 2021 een planuitwerking getoetst aan de door u vooraf opgestelde kaders. Aan de voorwaarden die u hierbij heeft uitgesproken wordt door het plan, en de overeenkomsten, voldaan. Het college heeft op 31 mei 2022 ingestemd met de Realisatieovereenkomst, welke voorafgaand aan uw besluitvorming inzake het bestemmingsplan wordt (is) getekend. Daarnaast past het plan binnen de kaders.

2.4 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan
Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woonzorgcomplex. De plantoelichting onderbouwt dat de ontwikkeling mogelijk is binnen de omgeving en andersom geredeneerd geen hinder veroorzaakt voor omliggende percelen / bedrijven. Dit geldt ook voor de wijzigingen die nu worden voorgesteld. Daarnaast zijn de milieuaspecten in het bestemmingsplan beoordeeld en de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Ook hieruit kwamen geen belemmeringen naar voren.

Kanttekeningen / Risico's
De Realisatieovereenkomst wordt met enkele andere overeenkomsten in samenhang afgesloten. Hierbij is het altijd een risico dat één van de partijen, door welke omstandigheden dan ook, onder druk komt te staan en/of afhaakt. Doel van het aangaan van de Realisatieovereenkomst dit om dit oveel mogelijk uit te sluiten, maar helemaal dekkend wordt het hierdoor niet.

Keuze en effect
Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een woonzorgcomplex, 20 zorgwoningen en 8 huurappartementen (sociale huur) mogelijk op de voormalige schoollocatie Levensboom.

Beleid- en regelgeving
Op 21 mei 2021 heeft uw raad uitgesproken dat het (uitgewerkte) plan niet voldoet aan de door de raad gestelde kaders inzake de invulling van de Levensboomlocatie. Dit met name ten aanzien van de kaders Geld en Waarde. U heeft hierop enkele voorwaarden meegegeven op basis waarvan toch tot realisatie over kan worden gegaan. Deze voorwaarden zijn nader uitgewerkt en vertaald naar het nu voorliggende bestemmingsplan. Het overige van toepassing zijnde (rijks, provinciaal en gemeentelijk) beleid is verwoord in hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
De kavel wordt door middel van een ABC-overeenkomst verkocht aan woonstichting VechtHorst. In de Intentieverklaring zijn afspraken vastgelegd omtrent de controle op de daadwerkelijke projectkosten. Deze zijn overgenomen in de Realisatieovereenkomst en hierop wordt vanuit VechtHorst in het kader van de turnkey-overeenkomst op toegezien. Uw raad heeft er in 2021 mee ingestemd dat niet de gehele kavel wordt afgenomen. De gronden die openbaar blijven worden wel vanuit het project, en op kosten van ontwikkelaar, ingericht. Dit alles is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en het bijbehorende Programma van Eisen. Tot slot worden de gemaakte kosten inzake het bestemmingsplan verhaald op de ontwikkelaar en worden de reguliere leges voor de planprocedure in rekening gebracht.

Uitvoering
Wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, moet het plan na besluitvorming direct naar de provincie gestuurd worden. De provincie heeft zes weken de tijd om het gewijzigde bestemmingsplan te beoordelen. Na deze zes weken wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde vergunning(en) worden aangevraagd en verleend.

Communicatie
Inzake het tekenen van de Realisatieovereenkomst wordt/is een persbericht uitgebracht. Vandaar dat inzake uw te nemen raadsbesluit de gebruikelijke communicatie wordt ingezet. Dit betekent dat de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad, de Staphorster,

op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijze krijgt 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.
- tegen onderdelen die bij vaststelling gewijzigd zijn kan een ieder beroep instellen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen' (5 pdf bestanden) (o)
2. Nieuwe inrichtingsplan perceel Levensboomlocatie aan de Esdoornlaan in Rouveen (o);
3. Ingekomen zienswijze (geanonimiseerd) (o);
4. Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen' (o);
5. (NO) Lijst indieners zienswijzen (no).

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.