gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 21-09-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/21 - 15741
Zaaknr: Z/STH21/013065
Datum voorstel: 7-9-2021
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. P. Visser

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Oude Rijksweg 325 te Rouveen

---

Voorstel

1. het bestemmingsplan De Streek, partiele herziening Oude Rijksweg 325 te Rouveen, met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102020005-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) gewijzigd vast te stellen.
2. op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180. 2102020005-VS01 vast te stellen.
3. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 28 maart 2020 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de herontwikkeling op het perceel Oude Rijksweg 325 te Rouveen. Samengevat wil initiatiefnemer de bestaande boerderij splitsen in maximaal 2 wooneenheden en een hooibergwoning realiseren achter op het perceel. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 19 mei 2020 hebben wij onder voorwaarden een positief standpunt ingenomen over dit plan. Aansluitend vond EPOS-raadsconsultatie plaats. U heeft geen verzoek tot agenderen ingediend.

Voorliggend bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het plan.

Argumenten

1.1 | Het plan wordt gewijzigd vastgesteld op verzoek van initiatiefnemer

In het ontwerpbestemmingsplan was het uitgangspunt om 3 wooneenheden in de bestaande boerderij te realiseren. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is uit contact met omwonenden en potentiele kopers gebleken dat zij liever 2 wooneenheden gerealiseerd zien worden in de bestaande boerderij. Uit planologisch oogpunt is er geen reden om hier niet aan tegemoet te komen. Omdat het verzoek afwijkt van het vooroverleg, is dit ook voorgelegd aan Het Oversticht, die geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen wijziging. De initiatiefnemer wil dit ook in het bestemmingsplan regelen, zodat niet zonder bestemmingsplanprocedure een derde woning aan de bestaande boerderij kan worden toegevoegd.

1.2 | 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.

1.3 | Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden/het beleid
Aan ons positieve standpunt van 19 mei 2020 hebben wij de volgende voorwaarden gesteld:

1. het ontwerp van de hooibergwoning een duidelijke oplevert (welstand)

Aan deze voorwaarden is voldaan. Daarnaast past het plan binnen de kaders van beleidsnotitie Open plekken Staphorst.

1.4 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan
Het bestemmingsplan voorziet in de splitsing van de bestaande boerderij in 2 woningen. Daarnaast wordt er achter op het perceel een hooibergwoning gerealiseerd. De toelichting van het bestemmingsplan onderbouwt dat de ontwikkeling mogelijk is binnen de omgeving en andersom geredeneerd geen hinder veroorzaakt voor omliggende percelen / bedrijven. Daarnaast zijn de milieuaspecten in het bestemmingsplan beoordeeld en de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

2.1 | 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.

3.1 | 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
1.1 | Plan wijkt af van de concept aanvraag
Op grond van het verzoek van de initiatiefnemer wijkt het bestemmingsplan af van het plan waarover wij eerder een positief standpunt ingenomen hebben. In het positieve collegestandpunt was de bestaande boerderij gesplitst in 3 wooneenheden, dit is gewijzigd naar 2 wooneenheden.

Keuze en effect
Voorliggend bestemmingsplan maakt de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden en de realisatie van een hooibergwoning mogelijk.

Beleid- en regelgeving
Het plan past binnen de beleidsnotitie Open plekken Staphorst.

Het overige van toepassing zijnde (rijks, provinciaal en gemeentelijk) beleid is verwoord in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

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
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.

Omdat geen zienswijzen zijn ingediend wordt geen beroep verwacht. 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 digitale Gemeenteblad, de Staphorster, op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer 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 De Streek, partiele herziening Oude Rijksweg 325 te Rouveen (o)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.