gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 05-10-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/21 - 15766
Zaaknr: Z/STH20/012650
Datum voorstel: 21-9-2021
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. P. Nieuwenhuis

Onderwerp: Vaststellen BP Goudenregenstraat 30

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, Goudenregenstraat 30 te Rouveen';
2. het bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, Goudenregenstraat 30 te Rouveen', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1102021001-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, Goudenregenstraat 30 te 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.0180.1102021001-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 12 december 2019 is een verzoek vooroverleg ingediend voor het vestigen van een huisartsenpraktijk met apotheek en op de verdiepingen 3 woonappartementen op het perceel Goudenregenstraat 30 (hoek Oude Rijksweg 460) te Rouveen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Wij hebben op 14 april 2020 onder voorwaarden een positief standpunt ingenomen over dit plan. Het verzoek is, nadat u hier tijdens de EPOS-raadsconsultatie om verzocht heeft, op 12 mei 2020 opiniërend behandeld. Uiteindelijk heeft dit geleid tot voorliggend bestemmingsplan als planologische uitwerking van het initiatief. Ten aanzien van dit bestemmingsplan hebben wij op 16 maart 2021 vastgesteld dat aan de gestelde voorwaarden is voldaan, waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Argumenten

1.1 | Er zijn 2 zienswijzen ingediend

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 8.3 verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan de burgerparticipatie. Daarnaast lag het ontwerp bestemmingsplan vanaf 30 maart 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.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in het 'Rapport zienswijzen Bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, Goudenregenstraat 30 te Rouveen' en voorzien van een reactie, zie bijlage 4. Eén van de zienswijzen heeft, mede op basis van nader overleg tussen partijen, er toe geleid dat initiatiefnemer het bouwplan op onderdelen wijzigt.

2.1 | Voorstel tot gewijzigde vaststelling
Bovenstaande leidt er toe dat het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vastgesteld moet worden zodat hetgeen partijen hebben afgesproken ook planologisch wordt vastgelegd. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het rapport zienswijzen (zie bijlage 4). Samengevat wordt het bouwvlak aan de zijde van indiener zienswijze met 1 m verkleind en wordt de kelder onder het nieuwe pand anders gepositioneerd en zonder keldertrap naast het pand uitgevoerd. Voor meer informatie verwijs ik u graag naar bijgevoegd rapport zienswijzen.

2.2 | De overlegpartners kunnen instemmen met het plan
Het bestemmingsplan is verzonden aan de provincie en het waterschap. Beide stemmen in met het plan.

2.3 | Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden/het beleid
Aan ons positieve standpunt van 14 april 2020 waren enkele voorwaarden gesteld. In de opiniërende bespreking heeft u ook aandachtspunten meegegeven. Deze zijn door initiatiefnemer opgepakt en wij hebben op 16 maart 2021 vastgesteld dat voorliggend plan aan deze voorwaarden voldoet en daarmee aan het gemeentelijk beleid.

2.4 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan
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. Deze zijn door gemeente en Omgevingsdienst beoordeeld en akkoord bevonden.

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 past binnen het gemeentelijk beleid. Een maatschappelijke functie is al toegestaan op het perceel en ten aanzien van de 3 appartementen is door de Omgevingskamer vastgesteld dat dit past binnen de Woonvisie.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
Het nieuwe bestemmingsplan zelf 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.

De gemeente zal wel, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, over gaan tot verkoop van het perceel aan initiatiefnemer. Hierover hebben wij op 16 juli 2019 voorafgaand aan de procedure positief besloten (ADV/19-13958). Dit besluit is destijds te kennisgeving met u gedeeld. In dit kader wordt opgemerkt dat in het laatste bodemonderzoek wordt geadviseerd om na de sloop de bodem op asbest (nu dit in de bovengrond is aangetroffen) nader te onderzoeken en, indien nodig te (laten) saneren. Dit is volgens zowel het onderzoeksbureau als Omgevingsdienst geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Wel kan het gevolgen hebben voor de uiteindelijke opbrengst van de kavel bij verkoop, omdat de kosten voor het (laten) verwijderen van eventuele verontreinigingen voor rekening van de gemeente zijn. Het is gemeentegrond en gebruikelijk is dat, en ook nu zo met initiatiefnemer is afgesproken, wij schone grond verkopen.

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
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 zienswijzen 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.
- tegen onderdelen die bij vaststelling gewijzigd zijn kan een ieder beroep instellen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, Goudenregenstraat 30 te Rouveen (5 pdf bestanden) (o)
2. Gewijzigde verbeelding en gewijzigd Inrichtingsplan Goudenregenstraat 30 te Rouveen' (o);
3. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd) (o);
4. Rapport zienswijzen Bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, Goudenregenstraat 30 te Rouveen (o);
5. Overzicht indieners zienswijzen **(no)**;

Handtekening behorend bij raadsbesluit Rb Z/STH20/012650 inzake Bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, Goudenregenstraat 30 te Rouveen

Burgemeester en wethouders van Staphorst,



J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.