Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 12-03-24
Kenmerk: ADV/24 - 17878
Zaaknr: Z/STH23/017597
Datum voorstel: 27-2-2024
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 257 Rouveen'

---

1. het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 257 Rouveen’ met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102023005-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.
2. op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.2102023005-VS01 vast te stellen.
3. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Op 20 juni 2023 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor een herontwikkeling van het perceel Oude Rijksweg 257 Rouveen. De initiatiefnemer wil de boerderij met monumentale waarde aan de Oude Rijksweg 257 renoveren, de niet-monumentale aangebouwde opstallen verwijderen, een nieuwe aan- c.q. bijbouw realiseren en het geheel als 3-onder-1-kapwoning indelen. Daarnaast voorziet het plan op de realisatie van een drie-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning in het kader van het transformatiebeleid. Het plan voorziet hiermee in de toevoeging van zes nieuwe woningen en de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 29 augustus 2024 hebben wij, conform het advies van de Omgevingskamer, een positief standpunt ingenomen over dit plan.

Voorliggend bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het plan.

Argumenten
1.1 | Er zijn geen zienswijzen ingediend
In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 5.3 verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast lag het ontwerp bestemmingsplan vanaf 20 december 2023 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 geen zienswijzen ontvangen.

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

1.3 | Het plan voorziet in transformatie en de invulling van een open plek
Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden uit het transformatiebeleid/open plekken beleid +. In het huidige plan worden in totaal 7 woningen gerealiseerd, waarvan er

één al bestaand is. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in drieën en een drie-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning worden toegevoegd. Er vindt een forse toevoeging van ruimtelijke kwaliteit plaats op het perceel. De toevoeging aan ruimtelijke kwaliteit rechtvaardigt de toename van twee nieuwe hoofdgebouwen, waarbij de bebouwingscontour niet wordt overschreden. Het plan voorziet daarnaast in de woonbehoefte van starters in Rouveen. De Omgevingskamer heeft kunnen instemmen met het plan. Het plan is landschappelijk ingepast en voegt ruimtelijke kwaliteit toe. Dit is verder uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd door de voorwaardelijke verplichting met bijbehorende landschappelijk ontwikkelingsplan.

1.4 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan
Het bestemmingsplan voorziet in een toename van woningen en de sanering van een agrarisch bedrijf. 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
geen

Keuze en effect
Voorliggend bestemmingsplan maakt een landschappelijk ingepaste ontwikkeling voor de bouw van twee nieuwe hoofdgebouwen met bijpassende bijgebouwen voor in totaal zeven woningen mogelijk.

Beleid- en regelgeving
Het van toepassing zijnde (rijks, provinciaal en gemeentelijk) beleid is verwoord in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën, 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. 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 Gemeenteblad, de Staphorster, op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. De initiatiefnemer en 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.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening bestemmingsplan Oude Rijksweg 257 Rouveen' (1 pdf bestand) (o);
2. Landschappelijk ontwikkelingsplan (o).

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z/STH23/017597

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-02-24

Gelet op:

dat het plan voorziet in het splitsen van de woonboerderij in drieën en de nieuwbouw van een drie-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning op het perceel Oude Rijksweg 257 te Rouveen;

dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 20 december 2023 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat tijdens deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp plan ongewijzigd is;

het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 257 Rouveen', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102023005-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.
2. op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.2102023005-VS01 vast te stellen.
3. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 12-03-24

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier