gemeente Staphorst

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 19-01-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/20 - 15008
Zaaknr: Z/STH19/010330
Datum voorstel: 17-12-20
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: mevr. L. Leewering

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Koedrift 3-5 IJhorst

---

**Voorstel**

1. ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Koedrift 3-5 IJhorst';
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.5102020001-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.0180.5102020001-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

**Inleiding**

Op 7 november 2018 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van meerdere woningen aan de Koedrift 3-5 in IJhorst. Het perceel is een voormalig agrarisch erf met onder andere een boerderij, drie oude kippenstallen en twee werktuigenbergingen. De initiatiefnemer wil de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen slopen. Daarnaast is in de huidige situatie een camping aanwezig. De camping ligt op de locatie van een oude (verdwenen) es. De camping wordt beëindigd en volledig verwijderd en de oude es wordt in ere hersteld. Verder wordt op het perceel een boerenwoonerf gerealiseerd met in totaal 7 woningen. De bestaande boerderij wordt gerenoveerd tot één woning in het voorhuis en twee sociale huurwoningen in het achterhuis. Daarnaast gaat het om 4 vrijstaande woningen. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 7 mei 2019 hebben wij, conform het advies van de Omgevingskamer, 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 / Er is één zienswijze ingediend*

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 8.3 verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast lag het ontwerp bestemmingsplan vanaf 30 september 2020 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 is één zienswijze ontvangen.

De ingekomen zienswijze is opgenomen in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Koedrift 3-5 te IJhorst' en voorzien van een reactie, zie bijlage 4. Conclusie ten aanzien van de ontvangen zienswijze is dat deze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is tevens niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan. Voor meer informatie verwijs ik u graag naar het rapport zienswijzen.

*2.1 | De overlegpartners kunnen instemmen met het plan*
Het bestemmingsplan is verzonden aan onder andere de provincie en het waterschap, voor het (wettelijke verplichte) vooroverleg. De overlegpartners kunnen instemmen met het plan. Meer informatie over het vooroverleg is opgenomen in paragraaf 8.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

*2.2 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan*
Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een boerenwoonerf met in totaal 7 woningen. 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.

*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**
Voorliggend bestemmingsplan maakt het realiseren van een boerenwoonerf met in totaal 7 woningen mogelijk.

**Beleid- en regelgeving**
Het 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**
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 de Staatscourant, 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 is mogelijk indien:

- tijdig een zienswijze is ingediend;
- een belanghebbende kan aantonen dat men redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

**Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken**

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst' (o)
2. Ingekomen zienswijze (geanonimiseerd) (o);
3. Reactie van initiatiefnemer op de ingekomen zienswijze (o):
4. Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Koedrift 3-5 IJhorst' (o);
5. Overzicht indieners zienswijzen **(no)**;
6. Raadsvoorstel en (concept) raadsbesluit (o).

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

G.J. Kok MDR , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.