gemeente Staphorst

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 22-06-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/21 - 15518
Zaaknr: Z/STH20/012603
Datum voorstel: 01-06-21
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. P. Nieuwenhuis

Onderwerp: Vaststellen BP Oosterparallelweg 31

---

**Voorstel**
De raad voor te stellen:

1. het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oosterparallelweg 31, met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102020004-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.0180.2102020004-VS01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

**Inleiding**
Op 20 december 2019 is een verzoek om vooroverleg ontvangen om de bedrijfsbestemming te herzien naar een woonbestemming op het perceel Oosterparallelweg 31 te Staphorst. Het idee is de bestaande (bedrijfs)woning te slopen en te vervangen door een dubbele woning. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat het wonen de hoofdfunctie gaat worden. Op 10 maart 2020 heeft het college, conform het advies van de Omgevingskamer, onder voorwaarden een positief standpunt ingenomen over dit plan. Dit standpunt is op 13 maart 2020 voor EPOS-raadsconsultatie met u gedeeld en hierop is geen verzoek tot agenderen ingediend.

**Argumenten**
*1.1 Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden/het beleid*
Aan het advies Omgevingskamer waren twee voorwaarden gekoppeld. Vanuit externe veiligheid heeft professional voorafgaand aan de planologische procedure afstemming gezocht met de Veiligheidsregio IJsselland. Dit vanwege de nabije ligging aan het spoor (vervoer gevaarlijke stoffen). Op 3 maart 2021 heeft de Veiligheidsregio richting professional aangegeven dat dit aspect in het bestemmingsplan in voldoende mate is verantwoord.

De tweede voorwaarde betrof het oude bedrijfsgebouw. Deze mag als bijgebouw bij de woningen in een grotere omvang (dan gebruikelijk bij nieuwbouw) blijven bestaan. Wel is conform het gemeentelijk beleid vastgelegd dat per woning maximaal 30 $m^2$ kan worden gebruikt ten behoeve van een bedrijf aan huis.

Aanvullend wordt opgemerkt dat initiatiefnemer bewust voor een zwaardere procedure, een herziening van het bestemmingsplan, gekozen heeft. Het Veegplan De Streek bevat een wijzigingsbevoegdheid om bedrijfslocaties te wijzigen naar de woonbestemming Wonen-1. Dit is de gangbare woonbestemming in het beschermde Dorpsgezicht. De Oosterparallelweg ligt echter buiten het beschermd Dorsgezicht en om deze reden hebben de woningen alhier de bestemming Wonen-2. Initiatiefnemer kiest er voor op de omgeving aan te sluiten (Wonen-2), met een zwaardere procedure (planherziening) tot gevolg.

*1.2 Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan*

Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw. 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. Ook de overlegpartners, de provincie en het waterschap, hebben ingestemd met het plan.

*1.3 Er zijn hogere grenswaarden voor geluid vastgesteld*

Het perceel aan de Oosterparallelweg 31 ligt binnen de geluidszones van het spoortraject Zwolle – Groningen en de Oosterparallelweg zelf. Daarom is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) op de gevel van de nieuwe woningen vanuit beide wegen wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt niet overschreden. Daarnaast is de geluidsniveau binnen in de nieuwe woningen gewaarborgd door eisen uit het Bouwbesluit.

De Wet geluidhinder biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken en een hogere geluidsbelasting toe te staan. Hiervoor is, samen met de bestemmingsplan procedure, een procedure hogere waarde doorlopen. Voorafgaand aan het te nemen raadsbesluit zijn de benodigde hogere grenswaarden vastgesteld.

*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 de nieuwbouw van een dubbele burgerwoning mogelijk op het perceel Oosterparallelweg 31. Dit vervangt de huidige bedrijfsbestemming en bedrijfswoning.

**Beleid- en regelgeving**
Het plan past in het bekende beeld aan Streek waarin (oude) bedrijfsbestemmingen transformeren naar woonlocaties mits passend in de (directe) omgeving. De nadere eisen vanuit het transformatiebeleid zijn, vanwege de ligging buiten het beschermd Dorpsgezicht, hier niet van toepassing.

**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. 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 de Staatscourant, 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. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State. Dit geldt ook voor niet-belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij omtrent het ontwerpbesluit geen zienswijzen kunnen indienen.

**Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken**
1. Bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oosterparallelweg 31(o)
   a. Bestaande uit 5 bestanden: Toelichting, Regels, Plankaart, Bijlage bij Toelichting en Bijlage bij Regels;

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.