# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 12 december 2023
Kenmerk: ADV/23 - 17514
Zaaknr: Z/STH20/012363
Datum voorstel: 28-11-2023
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Vlakkenweg 2

---

**Voorstel**

1. het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Vlakkenweg 2, met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102019008-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 met inachtneming van de volgende wijzigingen:
   - aanpassen bouwvlak overeenkomstig de contour van de te bouwen woning op het erfinrichtingsplan;
   - toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – voor wonen bestemde gebouwen' op verbeelding;
   - aanvullen artikel 4.1 met een extra sublid: *i. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van wonen uitgesloten – voor wonen bestemde gebouwen´ voor wonen, met inbegrip van inwoning, kamerverhuur en mantelzorg, niet is toegestaan.*
   - ambtshalve wijziging begripsomschrijving (artikel 1.3 Veegplan i.p.v. Vleegplan)

   een en ander zoals weergegeven in de bij het raadsvoorstel behorende stukken.
2. op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.2102019008-VS01 vast te stellen.
3. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

**Inleiding**

Op 20 juni 2017 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de bouw van een woning op de open plek achter de woning aan de Vlakkenweg 2 in Staphorst. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 30 januari 2018 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 | De ingediende zienswijze is ingetrokken*

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 13 oktober 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.

Gedurende de periode dat het bestemmingsplan ter inzage lag, is een zienswijze ingediend. Partijen zijn met elkaar in overleg getreden en dit heeft geresulteerd in intrekking van de zienswijze. Initiatiefnemer wil nu graag dat de planprocedure wordt voortgezet. Omdat er enige tijd tussen het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling zit, heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden opnieuw geïnformeerd over de aanstaande besluitvorming door de gemeenteraad. Daarbij zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Vanuit de gemeente stellen wij vast dat sinds de tervisielegging in 2021 het van toepassing zijnde beleid niet is gewijzigd. Daarom wordt het plan nu alsnog (binnen dezelfde procedure) voor vaststelling aan uw raad voorgelegd.

*1.2 | Er is aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen*
De (ingetrokken) zienswijze maakte wel inzichtelijk dat het bouwvlak niet correct op de kaart lag. De naastgelegen percelen (Vlakkenweg 2 en 4) hebben ieder een bedrijfsbestemming. Tussen woon- en bedrijfspercelen gelden zogenaamde richtafstanden, in dit geval een afstand van 10 meter t.o.v. de beide bedrijfsbestemmingen. Gebleken is dat het bouwvlak voor de woning in het ontwerpbestemmingsplan met enige marge is ingetekend en daardoor niet helemaal aan die richtafstanden voldoet. Voorstel is het bouwvlak bij vaststelling conform het erfinrichtingsplan strak om de te bouwen woning te leggen, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Een tweede wijziging is dat in de planregels i.c.m. een aanduiding op de verbeelding een regeling wordt opgenomen die voorkomt dat eventuele bebouwing (zoals aanbouwen of bijgebouwen) binnen deze zogenaamde 10 meter zones voor bewoning wordt gebruikt. Tot slot wordt ambtshalve een verschrijving in artikel 1 (begrippen) hersteld.
Deze wijzigingen van verbeelding en regels betreffen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en leiden tot gewijzigde vaststelling.

Daarnaast zijn in de toelichting een aantal onvolkomenheden aangepast en is deze op onderdelen geactualiseerd.

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

*1.4 | Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden*
Aan ons positieve standpunt van 30 januari 2018 hebben wij een aantal voorwaarden gesteld:

1. De bedrijfsbestemming op perceel Vlakkenweg 2 moet worden ingekort, zodat de nieuw te bouwen woning op tenminste 10 meter afstand van de bedrijfsbestemming op Vlakkenweg 2 komt te liggen. Dat betekent dat de bedrijfsbestemming op het achterste deel van perceel Vlakkenweg 2 moet vervallen; dit deel van het perceel moet een woonbestemming zonder bouwvlak krijgen.
2. Bij de erfindeling moet rekening worden gehouden met de aanwezige bomen op dit perceel en op het naastgelegen perceel. Verder moet de grens tussen Vlakkenweg 2 en de nieuw te ontwikkelen kavel moet visueel worden gemaakt (bijvoorbeeld door de voortuin groen vorm te geven in aansluiting op de Nota Belvedère).

Aan deze voorwaarden is voldaan.

*1.5 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan*
Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wordt voorkomen dat het naastgelegen perceel wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Verder zijn er geen (milieu)belemmeringen die het plan 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. De milieuaspecten zijn 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 de bouw van een woning 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**
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 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, partiële herziening Vlakkenweg 2 (5 pdf bestanden, te weten Verbeelding, Regels, Toelichting, Bijlagen bij Regels en Bijlagen bij Toelichting) (o)

2. Erfinrichtingsplan Vlakkenweg 2 in Staphorst (o);

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z/STH20/012363

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28-11-23

Gelet op:
dat het plan voorziet in de bouw van een woning op de open plek achter Vlakkenweg 2 in Staphorst;

dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 13 oktober 2021 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat tijdens deze periode een zienswijze is ingediend, maar dat die zienswijze op een later moment weer is ingetrokken;

dat het van toepassing zijnde beleid sinds de tervisielegging niet is gewijzigd;

dat er aanleiding is om het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te passen;

dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd is;

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

B E S L U I T: De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “De Streek, partiële herziening Vlakkenweg 2”, met de identificatiecode NL.IMRO.0180. 2102019008-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 met inachtneming van de volgende wijzigingen:

    - aanpassen bouwvlak overeenkomstig de contour van de te bouwen woning op het erfinrichtingsplan;
    - toevoegen aanduiding ‘specifieke vorm van wonen uitgesloten – voor wonen bestemde gebouwen’ op verbeelding;
    - aanvullen artikel 4.1 met een extra sublid: i. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van wonen uitgesloten – voor wonen bestemde gebouwen´ voor wonen, met inbegrip van inwoning, kamerverhuur en mantelzorg, niet is toegestaan;
    - ambtshalve wijziging begripsomschrijving (artikel 1.3 Veegplan i.p.v. Vleegplan), een en ander zoals weergegeven in de bij het raadsvoorstel behorende stukken.

2. Op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180. 2102019008-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 12-12-23

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier