Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26-11-24
Kenmerk: ADV/24 - 18417
Zaaknr: Z/STH23/017439
Datum voorstel: 22-10-2024
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst.

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024';
2. het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102023003-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024' 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.0180.2102023003-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 22 maart 2022 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de realisatie van een kantoorruimte en 5 woningen in de monumentale boerderij en 4 woningen in een nieuw op te richten gebouw aan de Rijksweg 4 te Staphorst. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 5 juli 2022 hebben wij een positief standpunt ingenomen over dit plan. Aansluitend vond EPOS-raadsconsultatie plaats. U heeft daarna een verzoek tot agenderen ingediend en tijdens de raadsvergadering van 20 september 2022 het plan op hoofdlijnen omarmd.

Voorliggend bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het plan.

Argumenten

1.1 | De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen

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 15 november 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 2 zienswijzen ontvangen.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024' en voorzien van een reactie.

De conclusies ten aanzien van de zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1 | Het plan wordt gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen
Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen na de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan door het waterschap en de omgevingsdienst stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de bijlage bij het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024'.

2.2 | De overlegpartners kunnen instemmen met het plan
De provincie heeft op basis van het ontwerpbestemmingsplan gereageerd dat het plan geen aanleiding geeft om het college van Gedeputeerde Staten te adviseren om een zienswijze in te dienen. De beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan door het waterschap heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op bepaalde onderdelen aan te passen. Het waterschap heeft gereageerd in te kunnen stemmen met de uitwerking van het bestemmingsplan dat nu ter vaststelling voorligt.

2.3 | Er is aangetoond waarom het gerechtvaardigd is af te wijken van het beleid van de gemeente
De Omgevingskamer heeft geconstateerd dat het plan afwijkt van het Transformatiebeleid, maar heeft ook aangegeven dat de initiatiefnemer voldoende heeft aangetoond waarom het realiseren van een extra bouwvolume met daarin betaalbare huurwoningen gerechtvaardigd is. De Omgevingskamer heeft geconcludeerd dat het voorliggende plan ruimtelijk en maatschappelijk een verbetering is ten opzichte van de vergunde situatie, waarbij alleen kantoorruimte wordt gerealiseerd en geen woningen.

2.4 | De milieubelemmeringen kunnen weggenomen worden
Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat een deel van de grond en het grondwater op het perceel verontreinigd is met minerale olie. Door het toepassen van de juiste saneringsmaatregelen kan de verontreiniging weggenomen worden.

2.5 | Er worden hogere grenswaarden voor geluid vastgesteld
Het perceel aan de Rijksweg 4 in Staphorst ligt binnen de geluidszones van de A28 en de Rijksweg. Daarom is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) op de gevels van de nieuwe woningen wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt niet overschreden. Daarnaast is het geluidsniveau binnenin de nieuwe woningen gewaarborgd door eisen uit het Bouwbesluit.

De Wet geluidhinder biedt, onder voorwaarden, ons college de mogelijkheid om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken en een hogere geluidsbelasting toe te staan. Hiervoor wordt, samen met de bestemmingsplanprocedure, een procedure hogere grenswaarde doorlopen. Na vaststelling van dit bestemmingsplan worden de benodigde hogere grenswaarden vastgesteld.

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 de realisatie van een kantoorruimte en 5 woningen in de monumentale boerderij en 4 woningen in een nieuw op te richten gebouw aan de Rijksweg 4 te Staphorst 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
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 'De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst', d.d. 12-9-2024 (14 pdf-bestanden) (o);
2. Overzicht indieners zienswijzen, d.d. 14-10-2024 **(no)**;
3. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd), d.d. 14-10-2024 (2 pdf-bestanden) (o);
4. Ingekomen zienswijzen (niet geanonimiseerd), d.d. 14-10-2024 (2 pdf-bestanden) **(no)**;
5. Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024 (2 pdf-bestanden) (o).

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z/STH23/017439

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22-10-24

Gelet op:
- dat het plan voorziet in de realisatie van een kantoorruimte en 5 woningen in de monumentale boerderij en 4 woningen in een nieuw op te richten gebouw aan de Rijksweg 4 te Staphorst;
- dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 15 november 2023 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;
- dat tezamen met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerp 'Formulier hogere grenswaarden Rijksweg 4 te Staphorst' gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;
- dat tijdens deze periode 2 zienswijzen zijn ingediend;
- dat voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024';
- dat er ambtelijk aanleiding is geweest om het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te passen;
- voor wat betreft de inhoud van de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlage bij het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024';
- dat na de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden worden vastgesteld, zoals opgenomen in het 'Formulier hogere grenswaarden Rijksweg 4 te Staphorst', ten behoeve van de nieuwbouw van de woningen;
- dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 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:
1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024';
2. het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102023003-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst, d.d. 14-10-2024' 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.0180.2102023003-VS01 vast te stellen;
4. 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 10-12-24

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman , griffier