gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 30-05-23
Kenmerk: ADV/23 - 17229
Zaaknr: Z/STH22/016201
Datum voorstel: 16-5-2023
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Rijksweg 2 te Staphorst

---

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Rijksweg 2 te Staphorst';
2. het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Rijksweg 2 Staphorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102022007-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.0180.2102022007-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 18 januari 2021 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de herontwikkeling van het perceel Rijksweg 2 in Staphorst. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een bedrijf met showtuin dat gericht is op de handel in sierbestrating. Samengevat wil de initiatiefnemer zijn bedrijf beëindigen en het gehele perceel omzetten naar een woonbestemming. Daarbij worden in de bestaande monumentale boerderij, naast de bestaande woning, nog drie appartementen gerealiseerd. Verder is het plan om op dit perceel nog een dubbele woning en een appartementengebouw met vier appartementen realiseren, evenals een bijgebouw. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 31 mei 2023 hebben wij een positief standpunt ingenomen over dit plan. Aansluitend vond EPOS-raadsconsultatie plaats op 29 juni 2022.

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 5.3 verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast lag het ontwerp bestemmingsplan vanaf 11 januari 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 is één zienswijze ontvangen.

De ingekomen zienswijze is opgenomen in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Rijksweg 2 te Staphorst' en voorzien van een reactie, zie bijlage 4. Samengevat is de reclamant van mening dat de locatie niet geschikt is als woonperceel vanwege de geluidsbelasting en schadelijke- en gevaarlijke stoffen afkomstig van de A28 en de Rijksweg.

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 | Het bestemmingsplan wordt aangevuld met een QuickScan ecologie
Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de EPOS-werkwijze na een toetsing op hoofdlijnen ter inzage gelegd. Gedurende de inzagetermijn is het plan nader beoordeeld. Daarbij is helaas gebleken dat paragraaf 4.11 'Flora en Fauna' van de toelichting van het bestemmingsplan onvolledig is. De toelichting wordt daarom aangevuld met een QuickScan Ecologie.

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

2.2 | Met de door uw raad meegegeven aandachtspunten is rekening gehouden
Tijdens de EPOS-raadsconsultatie op 29 juni 2022 heeft u aandacht gevraagd voor een mogelijk toekomstige ontsluiting op de Molenweg. In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met een mogelijke uitrit naar de Molenweg. De infrastructuur is zo aangelegd dat met relatief eenvoudige ingrepen het perceel aan die zijde kan worden ontsloten. Ook is aandacht gevraagd voor het overeenkomen van een zelfbewoningsplicht met de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat een zelfbewoningsplicht gaat gelden voor de nieuwe woningen. De gemeente kan het echter niet privaatrechtelijk afdwingen. Het is daarom aan de initiatiefnemer zelf om een zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomst op te nemen.

2.3 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan
Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel. 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.

2.4 | Er zijn hogere grenswaarden voor geluid vastgesteld
Het perceel aan de Rijksweg 2 in Staphorst ligt binnen de geluidszones van de A28 en de Rijksweg/ Achthoevenweg. 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 is, samen met de bestemmingsplan procedure, een procedure hogere waarde doorlopen. Op 4 mei 2023 zijn 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 herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar een woonperceel met 10 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. 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 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 Rijksweg 2 te Staphorst (3 pdf bestanden) (o);
2. Erfinrichtingsplan Rijksweg 2 te Staphorst (o);
3. Ingekomen zienswijze (geanonimiseerd) (o);
4. Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 2 te Staphorst (o);
5. Overzicht indieners zienswijzen **(no)**;

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.