gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 17-01-23
Kenmerk: ADV/22 - 16888
Zaaknr: Z/STH22/015029
Datum voorstel: 3-1-2023
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: mevr. N. le Feber

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'De Streek, Partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 te Rouveen'

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen';
2. het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102022004-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen' 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. 2102022004-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 6 oktober 2021 is een verzoek om vooroverleg ontvangen m.b.t. het ontwikkelen van de percelen achter de Oude Rijksweg 217a en 219 in Rouveen. Samengevat wil de initiatiefnemer de woning op nummer 217a uitbreiden en splitsen en op twee open plekken een dubbele woning realiseren, één achter de Oude Rijksweg 217a en één achter de Oude Rijksweg 219/219a. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 16 november 2021 hebben wij 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 5.3 verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast lag het ontwerp bestemmingsplan vanaf 20 juli 2022 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 namens twee reclamanten.

De ingekomen zienswijze is opgenomen in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen' en voorzien van een reactie, zie bijlage 4. Samengevat zijn reclamanten onder andere van mening dat het voorliggend plan schade aan hun

woon- en leefklimaat brengt doordat het plan leidt tot een verlies aan uitzicht, aantasting van privacy en waardevermindering van hun woningen. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat het voorliggend plan op enkele punten in strijd is met het provinciaal beleid: er zou geen sprake zijn van inbreiding, actueel woningonderzoek ontbreekt en er kan niet gesproken worden van een lokale woningbehoefte. Ook zijn reclamanten van mening dat het voorliggend plan op enkele punten in strijd is met de gemeentelijke Omgevingsvisie en op enkele punten met het Open Plekken beleid (goot- en bouwhoogte, afstand van te realiseren bebouwing achter bestaande voorliggende bebouwing, schade aan zichtlijn). Tot slot, reclamanten zijn van mening dat een aanduiding voor 'bijgebouwen' of een soortgelijke regeling ontbreekt en dat het erfinrichtingsplan deels niet uitvoerbaar is.

Conclusie ten aanzien van de zienswijze is dat de inhoud van de zienswijze op verschillende punten aanleiding geeft tot het aanpassen en aanvullen van het bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen". Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijzen. De zienswijzen zijn echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan niet vast te stellen. Meer informatie de gemeentelijke reactie op hierboven benoemde punten vindt u in het bijgevoegd rapport zienswijzen.

2.1 | Het plan wordt gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van ingekomen zienswijzen
Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het rapport zienswijzen (zie bijlage 4). Samengevat wordt de toelichting aangevuld met de cijfermatige herijking van de Woonvisie; wordt de goot- en bouwhoogte voor gebouwen in de planregels aangepast; wordt in de regels vastgelegd dat het bijgebouw bij oude Rijksweg 217a gerealiseerd moet worden alvorens de achtergelegen open plek wordt benut; wordt in de planregels en op de verbeelding een aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd; en wordt het erfinrichtingsplan en de planbegrenzing aangepast.

2.2 | 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. Meer informatie vindt u in het collegevoorstel.

2.3 | Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden uit het Open Plekken beleid
Het plan binnen de kaders van Beleidsnotitie Open Plekken Staphorst, 5e wijziging. In de zienswijze wordt dit bestreden, maar in het rapport zienswijzen wordt gemotiveerd dat het aangepaste bestemmingsplan voldoet aan het Open Plekken beleid.

2.4 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan
Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding en splitsing van de woning op nummer 217a en de ontwikkeling van de open plekken achter de Oude Rijksweg 217a en 219/219a met elk een dubbele woning. 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.

2.5 | Er zijn hogere grenswaarden voor geluid vastgesteld
Het perceel aan de Oude Rijksweg 217a ligt binnen de geluidszones van de Oude Rijksweg. Daarom is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel

voorkeursgrenswaarde genoemd) op de gevel van de nieuwe woning, die ontstaat door de splitsing van de bestaande woning aan de Oude Rijksweg 217a, 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 29 november 2022 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
1.1 / Het plan wijkt af van het verzoek om vooroverleg
Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wijkt het vast te stellen bestemmingsplan op twee punten af van het vooroverlegplan. De begrenzing van het plangebied is veranderd en als gevolg daarvan ook het erfinrichtingsplan. Het plangebied is verkleind ter plaatse van de open plek achter de Oude Rijksweg 219/219a door verkoop van een stukje van het achterste perceel AP 1740. Hierdoor treedt er geen strijdigheid op met het open plekken beleid, want het perceel blijft qua indeling en maatvoering voldoen aan de voorwaarden uit het open plekken beleid. Voor meer informatie verwijs ik u graag naar paragraaf 3.1.10 van het bijgevoegd rapport zienswijzen. Daarnaast is het erfinrichtingsplan gewijzigd in die zin dat er niet langer een elzensingel wordt opgenomen op de noordelijke plangrens tussen het plangebied en de percelen achter de Oude Rijksweg 215 en 217. Voor meer informatie hierover verwijs ik u graag naar paragraaf 3.1.9 van het bijgevoegd rapport zienswijzen.

De voorgestelde wijzigingen zijn ambtelijk afgestemd met onder andere Het Oversticht. Er zijn geen bezwaren tegen de voorgestelde wijziging.

Keuze en effect
Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding en splitsing van een bestaande woning (Oude Rijksweg 217a) en de invulling van twee open plekken met een dubbele woning (achter Oude Rijksweg 217a en 219/219a) mogelijk.

Beleid- en regelgeving
Het plan past binnen de beleidsnotitie Open Plekken Staphorst, 5e wijziging. . In de zienswijze wordt dit bestreden, maar in het rapport zienswijzen wordt gemotiveerd dat het aangepaste bestemminsplan voldoet aan het Open Plekken beleid.

Het overige van toepassing zijnde (rijks, provinciaal en gemeentelijk) beleid is verwoord in hoofdstuk 3 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 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 Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen' (1 pdf bestand) (o)
2. Erfinrichtingsplan Oude Rijksweg 217a en 219 te Rouveen (o);
3. Ingekomen zienswijze (geanonimiseerd) (o);
4. Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen (o)
5. Lijst indieners zienswijzen (**no**).

gemeente Staphorst

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.