gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 17-05-22
Kenmerk: ADV/22 - 16372
Zaaknr: Z/STH21/014231
Datum voorstel: 3-5-2022
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. J. Gemser

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Lindenlaan 24 te Staphorst

---

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Lindenlaan 24 te Staphorst';
2. het bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst, met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1102021002-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Lindenlaan 24 te Staphorst' 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. 1102021002-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 19 november 2020 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een woning op het perceel Lindenlaan 24 te Staphorst. Samengevat wil de initiatiefnemer een woning en bijgebouw bouwen op een onbebouwd perceel. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 5 januari 2021 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 | Er zijn 2 zienswijzen ingediend

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 3 november 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. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Lindenlaan 24 te Staphorst' en voorzien van een reactie, zie bijlage 5. Samengevat geeft de inhoud van de zienswijzen op verschillende punten aanleiding tot het aanpassen en aanvullen van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst" ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijzen. De zienswijzen zijn echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Meer informatie hierover 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 5).

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.

2.3 | Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en het beleid
Aan ons positieve standpunt van 5 januari 2021 hebben wij de volgende voorwaarde gesteld:

1. Een doorzicht van 10 meter (gemeten vanaf de zuidwestelijke perceelsgrens) volledig wordt vrijgehouden.

Aan deze voorwaarden is voldaan. Daarnaast past het plan binnen het thema 'Verantwoord vernieuwen' van de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!'. Het plan valt namelijk binnen de eerste trede van de 'Ladder voor Duurzame verstedelijking', omdat het nieuwbouw is binnen een stedelijk gebied.

2.4 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan
Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning en bijgebouw. 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.

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
Op grond van burgerparticipatie en ingekomen zienswijzen wijkt het bestemmingsplan af van het vooroverleg. De inrichting van het perceel is veranderd. Hoofdzakelijk is het vrijstaande bijgebouw op

het achtererf anders gesitueerd. Het is zo ver mogelijk verschoven van de erfgrens met de Lindenlaan 32 en 34. Meer informatie over de afwijkingen vindt u in het 'Rapport zienswijze' (bijlage 5).

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 realisatie van een woning en bijgebouwen mogelijk.

Beleid- en regelgeving
Het plan past binnen de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!', zie argument 2.3.

Het overige van toepassing zijnde (rijks, provinciaal en gemeentelijk) beleid is verwoord in hoofdstuk 5 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 Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst (pdf bestanden) (o)
2. Erfinrichtingsplan Lindenlaan 24 in Staphorst (o);
3. Ingekomen zienswijze 1 (geanonimiseerd) (o);
4. Ingekomen zienswijze 2 (geanonimiseerd) (o);

5. Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lindenlaan 24 te Staphorst (o);
6. Overzicht indieners zienswijzen **(no)**;

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.E. Kragting-de Groot , secretaris.