Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 13 mei 2025
Kenmerk: ADV200961621
Zaaknr: Z/STH24/021352
Datum voorstel: 22 april 2025
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst

---

Voorstel

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het "Rapport zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst".
2. Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst"., met de identificatiecode NL.IMRO.0180.TAMOPH22b-VS01, ongewijzigd vast te stellen.
3. Op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.TAMOPH22b-VS01 vast te stellen.

Inleiding

In 2016 is de voormalige varkenshouderij aan de Klaas Kloosterweg West 49 beëindigd. In 2021 heeft initiatiefnemer verzocht om een deel van de oude bedrijfsgebouwen te mogen slopen en deze in te zetten voor de bouw van een nieuwe woning aan de Zuidweg. Het college heeft hier in 2022 mee ingestemd, op voorwaarde dat er voor 1 maart 2025 een aanvraag voor de compenserende woning zou worden ingediend. In 2022 zijn de bedoelde bedrijfsgebouwen gesloopt. In september 2023 heeft de Omgevingskamer ingestemd met het ingediende ontwerp voor een nieuwe woning aan de Zuidweg. Het nu voorliggende TAM-Omgevingsplan is de planologische uitwerking van dat geaccordeerde plan.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9a Staphorst heeft van woensdag 20 november 2024 tot en met 31 december 2024 voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Vijf reclamanten hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Het college is van mening dat er met de bouw van de nieuwe woning aan de Zuidweg, ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en met inachtneming van de landschappelijke maatregelen aan de Klaas Kloosterweg West 49, voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald om medewerking te verlenen aan het plan. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om te plannen aan te passen.

Aan uw raad wordt daarom voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota, en om het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9a Staphorst ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Door gebruik te maken van de Technische Alternatieve Maatregel (TAM) wordt verdere vertraging voorkomen.

Bij het invoeren van de Omgevingswet is een nieuw digitaal stelsel (het DSO) in gebruik genomen. Dit stelsel moet nog doorontwikkeld worden en bevat op dit moment nog kinderziektes. Het publiceren van een wijziging van het omgevingsplan die voldoet aan de nieuwe technische vereisten kan daarom problemen opleveren. Om vertraging te voorkomen heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om met 'technische alternatieve maatregelen' (TAM) te werken. Kort gezegd houdt TAM in dat de bekende functionerende techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Voor het 'TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst" ' wordt gebruik gemaakt van deze alternatieve maatregelen. Dit heeft verder geen gevolgen voor de inhoud van het plan. Inhoudelijk moet het plan gewoon voldoen aan de regelgeving zoals die van kracht is onder de Omgevingswet. Dat betekent dat beoordeeld moet worden of het plan voldoet aan de regels voor een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

1.2 De Omgevingsvisie biedt ruimte voor compenserende nieuwbouw op een andere locatie.

De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op de verbetering van de omgevingskwaliteit. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie 2018 is het oude Rood-voor-Rood beleid losgelaten, omdat dat te veel was gebaseerd op de te slopen m2 bedrijfsgebouwen en de financiële aspecten. De aandacht is vanaf dat moment weer komen te liggen op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is ruimte voor maatwerk. Zowel het oude Rood-voor-Rood beleid als de Omgevingsvisie bieden ruimte voor compenserende nieuwbouw op een andere locatie dan de locatie waar agrarische bebouwing wordt gesloopt, mits op beide locaties voldoende maatregelen worden getroffen om tot een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te komen. Het college is van oordeel dat er bij de uitvoering van de plannen aan de Klaas Kloosterweg West 49 en aan de Zuidweg 9A overeenkomstig de aangegeven maatregelen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dat er voldoende kwaliteitswinst wordt bereikt en er op beide locaties een aanvaardbaar leefmilieu tot stand wordt gebracht.

1.3 De vijf zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen.

In de toelichting van het TAM-Omgevingsplan is in paragraaf 5.2.1 verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast lag het ontwerp bestemmingsplan vanaf 20 november 2024 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 vijf zienswijzen ontvangen van bewoners van de Zuidweg.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat opgenomen in het "Rapport zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst" en voorzien van een reactie, zie de bijlagen. Samengevat zijn de indieners van de zienswijzen er niet gelukkig mee dat de ruimtelijke kwaliteitswinst op een andere locatie (de Klaas Kloosterweg West) ten koste gaat van het woon- en leefmilieu en de natuurwaarden in hun woonomgeving aan de Zuidweg. In het zienswijzenrapport wordt daar nader op ingegaan.

De conclusie is dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding geven om het TAM-Omgevingsplan aan te passen.

2.1 | De overlegpartners kunnen instemmen met het plan
In het kader van het (wettelijke verplichte) vooroverleg is het TAM-Omgevingsplan is verzonden aan de provincie en het waterschap. Beide kunnen instemmen met het plan. Bij de uitvoering van het plan worden de adviezen van het Waterschap in acht genomen. Afstromend hemelwater wordt zo veel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Er wordt een wadi aangelegd en er worden erfsloten gegraven.

2.2 | Het plan voldoet aan het beleid.
In Hoofdstuk 3 van de Toelichting op het TAM-Omgevingsplan wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid.

2.3 | Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
In Hoofdstuk 4 wordt aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en is beoordeeld of er sprake is van een (evenwichtige) toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze aspecten sluiten aan op de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

Het TAM-omgevingsplan voorziet èn in de omzetting van de oude agrarische bedrijfsbestemming aan de Klaas Kloosterweg West naar een woonfunctie inclusief de landschappelijke inpassing van de overblijvende gebouwen in de omgeving èn in de inpassing van een nieuwe woonfunctie aan de Zuidweg, aansluitend aan de bestaande woonpercelen op die locatie. De toelichting van het TAM-omgevingsplan onderbouwt dat de beide ontwikkelingen passen binnen de omgeving en andersom geredeneerd dat er geen hinder wordt veroorzaakt voor omliggende percelen/bedrijven. Daarvoor zijn voor beide locaties de benodigde onderzoeken uitgevoerd en zijn de milieuaspecten beoordeeld.

Geconcludeerd wordt dat er geen (milieu)belemmeringen zijn die de ontwikkelingen in de weg staan en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

Kanttekeningen
Geen

Keuze en effect
Voorliggend bestemmingsplan verandert aan Klaas Kloosterweg de agrarische functie in een woonfunctie en maakt de bouw van een nieuwe woning aan de Zuidweg mogelijk. Het agrarisch bedrijf aan de Klaas Kloosterweg is al beëindigd en de gebouwen die gesloopt moeten worden zijn gesloopt en

het asbest is verwijderd. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de vergunning voor de bouw van de nieuwe woning aan de Zuidweg worden aangevraagd.

Beleid- en regelgeving
Het plan past binnen de Omgevingsvisie.
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 publiekrechtelijke kostenverhaal in de Omgevingswet wijkt op onderdelen af van de oude regeling onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. Er is geen exploitatieplan meer. De raad hoeft daarom ook geen besluit meer te nemen over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan. De Omgevingswet biedt meer mogelijkheden om het kostenverhaal op maat te regelen dan de Wro.
Artikel 13.1a Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om leges te heffen. Artikel 13.3 regelt de schadevergoedingsovereenkomst en Artikel 13.13 biedt de mogelijkheid een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst af te sluiten over het kostenverhaal. Artikel 13.14 biedt de mogelijkheid om kosten te verhalen via publiekrechtelijke weg.

Het nieuwe TAM-Omgevingsplan Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A 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 TAM-Omgevingsplan worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uitvoering
Na vaststelling wordt het TAM-Omgevingsplan 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 TAM-Omgevingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad, de Staphorster en op de gemeentelijke website. De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht. Het vastgestelde plan ligt vervolgens zes weken ter inzage. De stukken kunnen worden ingezien op de landelijke website: https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ en op afspraak in het gemeentehuis. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken
1. TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst
   - Regels, met 4 bijlagen;
   - Toelichting, met 11 bijlagen;
2. Vijf ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd) (o);
3. Rapport Zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst (o);
4. Lijst indieners zienswijzen (no).

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z/STH24/021352

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22-04-25

Overwegende:
dat het plan voorziet in de omzetting van de agrarische bestemming voor een intensieve veehouderij aan de Klaas Kloosterweg West 49 naar een woonfunctie, en de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonfunctie aan de Zuidweg te Staphorst;

dat het plan voldoet aan de gestelde kaders in de Omgevingsvisie en dat bij de uitvoering daarvan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dat er voldoende kwaliteitswinst wordt bereikt en er op beide locaties een aanvaardbaar leefmilieu tot stand wordt gebracht;

dat het ontwerp-TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A vanaf 20 november 2024 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat tijdens deze periode vijf 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 ontwerp-TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A';

dat het TAM-Omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp plan ongewijzigd is;

het bepaalde in de Invoeringswet Omgevingswet, 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 ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst".
2. Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9A Staphorst"., met de identificatiecode NL.IMRO.0180.TAMOPH22b-VS01, ongewijzigd vast te stellen.
3. Op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.TAMOPH22b-VS01 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 27-05-25

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier