gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 30-03-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/21 - 15226
Zaaknr: Z/STH20/011075
Datum voorstel: 28-01-21
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: mevr. L. Leewering

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan woningbouw Poeleweg IJhorst

---

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen woningbouw Poeleweg IJhorst';
2. het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.4102020001-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen woningbouw Poeleweg IJhorst' 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.0180.4102020001-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen en toe te voegen aan de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' en daarbij te bepalen dat het beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst' de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' voor het plangebied aan de Poeleweg in IJhorst vervangt.

Inleiding

Op 23 juni 2020 heeft u ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor woningbouw aan de Poeleweg in IJhorst. In het gebied komt een mix van vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Er worden maximaal 39 nieuwe woningen gebouwd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden aangepast.

Voorliggend bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide plannen hebben de procedure doorlopen en zijn klaar voor besluitvorming.

Argumenten

1.1 | Er zijn tien zienswijzen ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan zes weken ter inzage gelegen. Iedereen had toen de mogelijkheid om de plannen te bekijken, vragen te stellen en indien nodig een zienswijze in te dienen. Er zijn tien zienswijzen ontvangen.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen woningbouw Poeleweg IJhorst' en voorzien van een reactie, zie bijlage 5.

Conclusie van het rapport is dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen zijn niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van de beide plannen. De aanpassingen zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport zienswijzen. De belangrijkst aanpassingen zijn:

1. Bij de verdere planuitwerking wordt gekeken of de zitplek en speelplaats verplaatst kunnen worden naar het midden van het plangebied. Op het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 3) zijn beide locaties optioneel ingetekend.
2. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen wordt teruggebracht naar 10,5 meter. Dit was 11 meter.
3. De verplichte maatvoering voor parkeerruimten wordt in het bestemmingsplan aangepast. In de regels waren kleinere maten opgenomen dan dat is toegepast in het stedenbouwkundig plan. De maatvoering in de regels wordt aangepast. Aanpassing van het stedenbouwkundig plan is niet nodig. De parkeerplaatsen zoals reeds is ingetekend voldoen aan de eisen.
4. In het beeldkwaliteitsplan worden de voorschriften voor de kernzone aangepast. Bepaald wordt dat een plat dak ook mogelijk is. Dit sluit aan bij de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
5. In artikel 6.4 van de regels van het bestemmingsplan is per abuis een onjuiste verwijzing opgenomen. De verwijzing wordt aangepast.

De punten 2, 3, 4 en 5 zoals hiervoor beschreven leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst'.

2.1 | De overlegpartners kunnen instemmen met het plan
Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg verzonden aan onder andere de provincie, het waterschap, de veiligheidsregio en de GGD. De ingekomen reacties zijn verwerkt in het 'Rapport vooroverleg bestemmingsplan Poeleweg IJhorst', zie bijlage 11 bij het bestemmingsplan. Samengevat kunnen de overlegpartners instemmen met het plan. De GGD brengt een aantal punten naar voren die bij de verdere planuitwerking worden meegenomen.

2.2 | Er zijn geen belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan.
De toelichting van het bestemmingsplan onderbouwt dat de nieuwbouw 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. Qua stikstof, archeologie, flora en fauna en geluidsbelasting blijkt niets de bouw in de weg te staan.

2.3 | De bestemmingsplanregeling is flexibel
Voorliggend bestemmingsplan is primair geschreven om de uitvoering van het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken. Om in te kunnen spelen op eventueel gewijzigde (markt) omstandigheden, biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit. In het plan is vastgelegd dat er maximaal 39 woningen gebouwd mogen worden. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in aantallen vrijstaande-, twee-onder-één-kap- of rijwoningen. Enige uitzondering hierop zijn de woningen direct langs de Poeleweg, deze moeten verplicht vrijstaand gebouwd worden.

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 opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Een exploitatieplan bevat regels over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken. Het gaat hierbij om alle kosten die zijn toe te schrijven aan het plan. Hiervan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit plan is een samenwerkingsovereenkomst met de mede ontwikkelende partij gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over bouw- en woonrijp maken, planschade, afzet van de kavels en aanleg en overdracht van de openbare ruimte. Bij de samenwerkingsovereenkomst hoort een exploitatieopzet, welke u op 23 juni 2020 heeft vastgesteld. Het vaststellen van een 'Wro exploitatieplan' is niet nodig omdat de kosten, via de samenwerkingsovereenkomst met bijbehorende exploitatieopzet, anderszins verzekerd zijn.

5.1 | Het beeldkwaliteitsplan borgt de ruimtelijke kwaliteit
Op dit moment geldt voor het plangebied de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst'. Deze Welstandsnota is niet toegespitst op de herontwikkeling van het gebied. Voor de herontwikkeling is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan beschrijft de ruimtelijke en esthetische eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd, zonder dat alles al tot op het detail wordt vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan is primair geschreven als handleiding voor ontwikkelaars en architecten die betrokken worden bij de ontwikkeling. Toekomstige plannen worden door de Dorpsbouwmeester binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en getoetst. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarmee zowel naar buurtbewoners als nieuwe bewoners zekerheid over de kwaliteit van de nieuwe situatie. Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitsplan aanbevelingen gedaan over bijgebouwen, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. Kopers kunnen hierdoor geïnspireerd worden.

Kanttekeningen
1.1 | Woningbouw op de Ywehof is nog niet afgerond
Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Ywehof. In 2002 zijn hier de eerste woningen gebouwd. De nieuwbouw op de Ywehof is echter nog niet afgerond. Volgens het geldende bestemmingsplan kunnen hier nog 10 woningen worden gebouwd. Deze bouwkavels zijn niet in eigendom van de gemeente en bouw kan niet verplicht worden. In 2019 zijn diverse gesprekken met de eigenaar gevoerd over de bouwmogelijkheden ter plaatse en het op elkaar laten aansluiten van de beide plangebieden.

De nieuwe woningbouw aan de Poeleweg staat woningbouw op de Ywehof niet in de weg. De grondeigenaar kan bouwen conform het geldende bestemmingsplan of (indien een andere invulling van de gronden gewenst is) via de EPOS-werkwijze een verzoek voor een nieuw plan indienen. Daarnaast wordt een oppervlakte van circa 214m2 (voor de uitgifteprijs) overgedragen aan de ontwikkelende partij van de Ywehof. Hierdoor kan het bestaande plangebied Ywehof langs de buitenrand (Poeleweg) qua verkaveling goed aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen aan de Poeleweg.

Keuze en effect
Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan maken de nieuwbouw van maximaal 39 woningen aan de Poeleweg in IJhorst mogelijk.

Beleid- en regelgeving
Het plan past binnen de Omgevingsvisie 'Staphorst 'voor elkaar!' en sluit aan bij de Woonvisie.
Het overige van toepassing zijnde (rijks, provinciaal en gemeentelijk) beleid is verwoord in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
U heeft op 23 juni 2020 de exploitatieopzet, die hoort bij de samenwerkingsovereenkomst, vastgesteld (zie argument 4.1). Daarnaast heeft u op 23 juni 2020 een voorbereidingskrediet van € 90.000,- exclusief btw beschikbaar gesteld. De kosten voor het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het uitvoeren van onderzoeken en voorbereiding en ontwerp van de infrastructuur vallen binnen het voorbereidingskrediet.

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. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde vergunning(en) voor de nieuwbouw worden aangevraagd en verleend.

Communicatie
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de Staphorster, op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. 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 is mogelijk indien:

- op tijd een zienswijze is ingediend;
- een belanghebbende kan aantonen dat men redelijkerwijs niet in staat is geweest om op tijd een zienswijze in te dienen.
- tegen onderdelen die bij vaststelling gewijzigd zijn kunnen belanghebbenden beroep instellen ook al hebben zij geen zienswijze ingediend.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan 'Poeleweg IJhorst' (o);
2. Beeldkwaliteitsplan 'Poeleweg IJhorst' (o)
3. Stedenbouwkundig plan 'Poeleweg IJhorst' (o);
4. Ingekomen zienswijzen, geanonimiseerd (o);
5. Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen woningbouw Poeleweg IJhorst (o);
6. Overzicht indieners zienswijzen **(niet openbaar)**;

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

gemeente Staphorst

G.J. Kok MDR , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.

