

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26-11-24

Kenmerk: ADV/24 - 18457

Zaaknr: Z/STH22/016081

Datum voorstel: 12-11-2024

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Mr JB Kanlaan naast 33 Punthorst

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst'.
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.5102022003-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst' 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.0180.5102022003-VS01 vast te stellen.
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 5 november 2018 is een eerste verzoek om vooroverleg ontvangen voor de bouw van 6 woningen op de locatie Mr. J.B. Kanlaan naast 33 in Punthorst. Dit met toepassing van Rood-voor-Rood (sloop elders). Op 16 juli 2019 hebben wij, onder voorwaarden, een positief standpunt ingenomen. Nadat tijdens de nadere uitwerking een slooplocatie was weggefallen is op 3 november 2021 een tweede verzoek om vooroverleg ontvangen. Initiatiefnemer wil met toepassing van de Rood-voor-Rood-regeling nog steeds 4 woningen realiseren op het perceel Mr. J.B. Kanlaan naast 33 in Punthorst. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 25 januari 2022 hebben wij een positief standpunt ingenomen over dit tweede (gewijzigde) verzoek. Aansluitend vond EPOS-raadsconsultatie plaats. U heeft geen verzoek tot agenderen ingediend.

Voorliggend bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het tweede verzoek om vooroverleg.

Argumenten

1.1 | Er zijn 4 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 15 maart 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 zijn vier zienswijzen ontvangen.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst' en voorzien van een reactie, zie bijlage. De zienswijze van de Gasunie, die er terecht op wijst dat de dubbelbestemming ter bescherming van de aardgastransportleiding (langs de Vijverweg) ontbreekt in het ontwerpplan, kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve worden hersteld. De zienswijzen van omwonenden vragen om een inhoudelijke behandeling zoals weergegeven in het Rapport zienswijzen.

Samengevat geven deze indieners zienswijzen aan dat de Rood-voor-Regeling-regeling niet goed wordt toegepast en de KGO niet in balans is (project levert vooral initiatiefnemer wat op). Er wordt gelet op de huidige woonmarkt niet gebouwd voor starters/jonge gezinnen en is er in Punthorst geen behoefte aan extra groen en een veilige oversteekplaats. Tot slot is er geen vooroverleg gevoerd en wordt het eigen woongenot aangetast (uitzicht op bosgebied). Deze punten samen maken dat er niet kan worden ingestemd met het ontwerpplan. Op verzoek van de gemeente is initiatiefnemer met de indieners zienswijzen in overleg getreden. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan. Op 28 mei 2024 hebben de indieners zienswijzen laten weten dat dit een stap in de goede richting is, maar onvoldoende is om de zienswijzen in te trekken. Initiatiefnemer heeft hierop laten weten geen verdere aanpassingen meer te doen. De aanpassingen die al waren doorgevoerd blijven wel in stand.

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 instanties kunnen instemmen met het plan.

2.3 | Het plan voldoet aan het beleid

Het plan past binnen de kaders voor Rood-voor-Rood zoals vastgelegd in de beleidsnotitie en aangevuld in de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'. U heeft in 2018 in de omgevingsvisie de sloopnorm verlaagd naar 750 m² en vastgelegd dat de financiële paragraaf van de Rood-voor-Rood-regeling kon vervallen, er dient meer gestuurd te worden op ruimtelijke kwaliteit. Vanwege de aanpassingen in het plan, en vanuit de ingekomen zienswijzen, is het aangepaste plan opnieuw voor advies voorgelegd aan de Omgevingskamer. Het positieve advies van 28 oktober 2024 (bijlage 3) nemen wij over. Wij concluderen dat de aanpassingen voldoen aan deze beleidsstukken Rood-voor-Rood.

Het streven te bouwen voor jonge gezinnen staat wel onder druk door de veranderende markt (prijzen). Dat het plan bijdraagt aan de kwantitatieve woonbehoefte staat niet ter discussie, er zijn woningen nodig. Of het plan bijdraagt aan de kwalitatieve woonbehoefte is onderdeel van de bestuurlijke besluitvorming. Wij adviseren u er rekening mee te houden dat het plan voortkomt uit de Rood-voor-Rood-regeling. Binnen deze regeling worden meestal woningen in het hogere segment gebouwd op de slooplocatie zelf dan wel elders in het buitengebied. Deze woningen rekenen wij cijfermatig dan ook toe aan de categorie verspreide huizen in het buitengebied. Het enige punt waarop dit plan hiervan afwijkt is dat de nieuwe woningen worden gebouwd in/nabij de kern Punthorst. Doordat ze stedenbouwkundig ook aan dienen te sluiten op Punthorst kiest initiatiefnemer er voor om niet twee grote, vrije kavels uit te geven, maar vier kleinere kavels. Dit biedt de mogelijkheid om (een deel van) de gewenste doelgroep, jonge gezinnen, aan te spreken. Op dit punt is/blijft het plan in lijn met ons positieve standpunt uit 2022.

Het is gelet op de (financiële) inspanningen die gedaan moeten worden in het kader van Rood-voor-Rood logisch de nieuwbouwwoningen toe te rekenen aan het hogere segment. In het rapport zienswijzen is nader onderbouwd dat de woningen, ondanks de prijsstijgingen de laatste jaren, nog steeds voor (een deel van) de doelgroep jonge gezinnen bereikbaar zullen zijn.

2.4 | Er zijn geen (milieu)belemmeringen die de ontwikkeling in de weg staan

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 4 woningen nabij de kern Punthorst. 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.

Kanttekeningen

1.1 | Het plan wijkt af van het verzoek om vooroverleg

Het bestemmingsplan wijkt, door aanpassingen vanuit initiatiefnemer, af van het tweede verzoek om vooroverleg. Mede hierom is het plan dan ook opnieuw voorgelegd aan de Omgevingskamer. Deze heeft het plan op 28 oktober 2024 behandeld, het advies is bijgevoegd in bijlage 3.

Keuze en effect

Voorliggend bestemmingsplan maakt, met toepassing van Rood-voor-Rood de bouw van 4 woningen in/nabij Punthorst mogelijk. Op locatie Mr. J.B Kanlaan 53 zijn voormalige agrarische opstallen gesloopt, de sloop hiervan is sinds het eerste vooroverleg uit 2019 gekoppeld geweest aan deze ontwikkeling. Op de locatie Dekkersweg 8a wordt een woonbestemming/woonrecht wegbestemd.

Beleid- en regelgeving

Het plan past binnen de kaders voor Rood-voor-Rood zoals is vastgelegd in de beleidsnotitie en aangevuld in de Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar. Het 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

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. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de grondeigenaar verantwoordelijk blijft voor het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen.

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 Gemeentebblad, de Staphorster en op het landelijke Omgevingsloket [Regels op de Kaart](#). 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. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst (5 pdf bestanden) (o)
2. Gewijzigde bijlage 1 'Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing' van de planregels (o);
3. Advies Omgevingskamer Mr. J.B. Kanlaan naast 33 d.d. 28 oktober 2024 (o)
4. Ingekomen zienswijze (geanonimiseerd, 4 stukken) (o);
5. Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst (o)
6. Overzicht 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/STH22/016081

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12-11-24

Gelet op:

dat het plan voorziet in de bouw van 4 woningen met toepassing van Rood-voor-Rood. De slooplocaties zijn de Mr. J.B. Kanlaan 53 (heeft al woonbestemming gekregen in Veegplan 2019) en Dekkersweg 8a (de bestemming wordt met dit plan gewijzigd naar Agrarisch zonder bouwvlak). De woningen komen aan de Mr. J.B. Kanlaan naast 33 te Punthorst;

dat het plan voldoet aan de gestelde kaders in de Beleidsnotitie Rood-voor-Rood in samenhang met de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar';

dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 15 maart 2023 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat tijdens deze periode vier 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 ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst';

dat er vanuit de zienswijzen, mede op basis van overleg tussen betrokken partijen, aanleiding is om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen;

voor wat betreft de inhoud van de aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de bij dit besluit behorende Rapport zienswijzen. De gewijzigde bijlage 1 van de planregels is separaat bij dit voorstel gevoegd;

dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp plan gewijzigd is;

het bepaalde in 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 zienswijze te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst'.
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.5102022003-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst' 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.0180.5102022003-VS01 vast te stellen.
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Deze handtekeningen behoren bij het Raadsbesluit inzake de vaststelling van het bestemmingsplan, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Staphorst van 10-12-24

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

,griffier