

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 14-06-23

Kenmerk: ADV/23 - 17279

Zaaknr: Z/STH23/016268

Datum voorstel: 1-6-2023

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan en vaststellen beeldkwaliteitsplan Berkenlaan 1 in Staphorst

Voorstel

1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst';
2. het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1102022003-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 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.0180.1102022003-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Berkenlaan 1 Staphorst' 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 'Herontwikkeling Berkenlaan 1 Staphorst' de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' voor het plangebied aan de Berkenlaan 1 in Staphorst vervangt.

Inleiding

Uw raad heeft op 16 juli 2020 de Strategische visie gebouwen (2020-2024) vastgesteld. Hierin staat dat het gebouw van het dienstencentrum in de nabije toekomst wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw in combinatie met wonen. De insteek van de herontwikkeling was om dit in combinatie met Woonstichting VechtHorst te doen. Met VechtHorst hebben we prestatieafspraken gemaakt om samen de gemeenschappelijke woonopgaven te realiseren. Op 22 juni 2021 heeft uw raad ingestemd met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet voor de herontwikkeling inclusief het opnieuw onderbrengen van de sociaal maatschappelijke functies in dit nieuwe gebouw op de locatie Berkenlaan 1.

Op 12 april 2022 heeft uw raad besloten tot het verder uitwerken van het globale stedenbouwkundige schetsontwerp nr. 2D en het nader uitwerken van een verkeersveilige ontsluiting. Ook heeft uw raad op deze avond besloten de erfpachtconstructie en huurovereenkomst voor het gebruik van de ruimte voor sociaal maatschappelijke functies toe te passen.

Op 9 december 2022 is een verzoek ontvangen voor het starten van de bestemmingsplan procedure voor de herontwikkeling van het gemeentelijk dienstencentrum aan de Berkenlaan 1 te Staphorst. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een nieuw dienstencentrum van 420m² bvo en de realisatie van 23

appartementen mogelijk verdeeld over drie hoofdgebouwen. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het plan. Daarnaast is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide plannen hebben de procedure doorlopen.

Argumenten

1.1 | Er zijn zeven zienswijzen ingediend

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 5.3 verwoord hoe de initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast lagen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan vanaf 22 februari 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 zeven zienswijzen ontvangen.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst' en voorzien van een reactie, zie bijlage 4. Samengevat op hoofdlijnen heeft het merendeel van de reclamanten bezwaren tegen:

- het enkel ontsluiten van het nieuwe parkeerterrein op de Berkenlaan;
- de verslechterde verkeersveiligheid in het gebied, specifiek in de Berkenlaan vanwege het haaksparkeren en de nabij de uitrit gelegen kruising met de Boslaan;
- het gebrek aan ruimte voor ontmoeting en spel;
- de inbreuk op de persoonlijke belangen qua woon- en leefklimaat (privacy, uitzicht, licht, geluid)

Meer individueel genoemde punten zijn dat het bouwvolume en -hoogte niet passend is in de omgeving, er teveel sociale huur komt op deze locatie, (waardevolle) bomen moeten verdwijnen voor het plan, de participatie niet goed is opgepakt, dat men planschade lijdt vanwege het plan. Tot slot wordt opgemerkt dat er als gevolg van het plan geen andere toekomstmogelijkheden meer zijn en het dienstencentrum behouden moet blijven.

Conclusie ten aanzien van de zienswijzen is dat de inhoud van de reactie op enkele punten aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst' ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan blijft ongewijzigd naar aanleiding van de 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. 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. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het rapport zienswijzen (zie bijlage 4). Samengevat betreft het de toevoeging van het aangepaste inrichtingsplan van de locatie Berkenlaan 1 en het in de regels opnemen dat aan de gevel van bouwblok 2 geen uitdragende balkons toegestaan zijn.

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 hebben gereageerd in te stemmen met het plan.

2.3 | Het plan voldoet aan het gemeentelijk en provinciale beleid

Het plan past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar, de Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021 en de Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota van de

gemeente Staphorst. Een van de zienswijzen is naar aanleiding van de door reclamanten gemeente strijdigheid met het provinciale beleid gedeeld met de provinciale diensten. Zij hebben op 21 april 2023 herbevestigd dat dit plan niet in strijd is met het provinciaal belang en beleid.

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

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 23 appartementen en 420m² bvo voor maatschappelijke voorzieningen of in maximaal 29 appartementen en geen bvo voor maatschappelijke voorzieningen. 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 Berkenlaan 1 ligt binnen de geluidszones van de Ebbingse Wubbenlaan en de A28. Daarom is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) op de gevels van de nieuwe appartementen in alle drie de bouwblokken wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt niet overschreden. Daarnaast is de 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 26 mei 2023 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

Ingevolge 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 initiatief waarbij door middel van een Realisatieovereenkomst het kostenverhaal vanuit gemeente gezien gedekt is, kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

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 kaders voor welstand 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 de ontwikkelende partij om te betrekken bij de ontwikkeling. De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt door de Dorpsbouwmeester getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarmee zowel naar alle betrokkenen zekerheid over de kwaliteit van de nieuwe situatie.

Kanttelingen

Geen.

Keuze en effect

Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan maken een nieuw dienstencentrum van 420m² bvo en de realisatie van 23 appartementen mogelijk verdeeld over drie hoofdgebouwen. Wanneer in de toekomst de 420m² bvo ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen niet meer nodig is, dan kunnen daar nog 6 extra appartementen gerealiseerd worden.

Beleid- en regelgeving

Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021 van de gemeente Staphorst. 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 ontwikkelkosten zijn besproken en afspraken hierover zijn vastgelegd in de Realisatieovereenkomst. Op basis van deze afspraken is geen exploitatieplan benodigd.

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

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad, 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, ph Berkenlaan 1 te Staphorst (6 pdf bestanden) (o);
2. Inrichtingsplan Berkenlaan 1 in Staphorst (o);
3. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd) (o);
4. Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst' (o);
5. Overzicht indieners zienswijzen **(no)**;
6. Beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Berkenlaan 1 Staphorst' (o).

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH23/016268

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 01-06-23

Gelet op:

dat het plan voorziet in de realisatie van 23 appartementen en in 420m² bvo maatschappelijke voorzieningen op het perceel Berkenlaan 1 te Staphorst;

dat het plan voldoet aan de gestelde kaders in de Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Berkenlaan 1 te Staphorst' samen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Berkenlaan 1 Staphorst' vanaf 22 februari 2023 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat tezamen met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerp 'Formulier hogere grenswaarden Berkenlaan 1 te Staphorst' gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat tijdens deze periode zeven 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 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'';

dat op 26 mei 2023 hogere grenswaarden zijn vastgesteld, zoals opgenomen in het 'Formulier hogere grenswaarden Berkenlaan 1 te Staphorst', ten behoeve van de nieuwbouw van de woning;

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

dat het beeldkwaliteitsplan ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd blijft;

het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet 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 bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst';
2. het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1102022003-VS01, met in achtneming van de in het 'Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 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.0180.1102022003-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
5. het beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Berkenlaan 1 Staphorst' 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 'Herontwikkeling Berkenlaan 1 Staphorst' de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' voor het plangebied aan de Berkenlaan 1 in Staphorst vervangt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Staphorst van 27-06-23

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

, griffier