



GEMEENTE STAPHORST

Raadsvergadering: 26 maart 2013
Agendapunt: 10
Kenmerk: ADV/13 - 7952
Datum voorstel: 12 maart 2013
Portefeuillehouder: Wethouder ing. J. Talen
Informant: De heer mr. J.J. van den Berg

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan locatie Ons Belang, Staphorst

Voorstel

1. Een krediet beschikbaar te stellen groot € 78.750 in het kader van de bevordering van de kwaliteit leefomgeving binnen de bebouwde kom.
2. In te stemmen met de 'Reactienota ingediende zienswijzen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Ons Belang'.
3. Gewijzigd vast te stellen:
 - a. het bestemmingsplan Ons Belang, met de IMRO- codering NL.IMRO.0180.2102012003-ON02 met bijbehorende regels en verbeelding,
 - b. het beeldkwaliteitsplan locatie Ons Belang Staphorst, waarbij voor de wijzigingen ten opzichte van de ontwerpplannen bedoeld onder a. en b. verwezen wordt naar de nota 'Wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Ons Belang, versie maart 2013', die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit.
4. De Welstandsnota gemeente Staphorst aan te vullen met het (gewijzigde) beeldkwaliteitsplan, zoals bedoeld onder 3.
5. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp -bestemmingsplan Ons Belang vanaf 21 november gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen (ondertekend door in totaal vier appellanten) ingediend. In de reactienota wordt nader op de inhoud van de zienswijzen en de reactie daarop van de gemeente ingegaan. Gelijktijdig heeft het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op dit plan zijn deze meegenomen in genoemde reactienota.

Argumenten

1.1 door de provincie worden specifiek voor dit doel gelden ingezet

Bij de provincie Overijssel kan subsidie aangevraagd worden voor projecten, die beogen de kwaliteit van de leefomgeving binnen de bebouwde kom te verhogen. De gemeente heeft hiervoor het project herontwikkeling locatie Ons Belang aangemeld. Aangezien ook de provincie van mening is dat dit project de benodigde kwaliteitsimpuls voor deze locatie oplevert, heeft zij hiervoor de aangevraagde subsidie beschikbaar gesteld. De subsidie wordt ontvangen voor de sloop van de opstallen en de herinrichting van het gebied.





GEMEENTE STAPHORST

1.2 door het inzetten van het subsidiebedrag kan de kwaliteit van de leefomgeving binnen de bebouwde kom verhoogd worden.

De gemeente heeft er bij initiatiefnemer op aangedrongen de subsidie (deels) aan te wenden voor het verminderen van de bebouwingsdichtheid. In het gebied zal dit 'zichtbaar' gemaakt worden door het blok met rijenwoningen, geprojecteerd aan de oostzijde van de aan te leggen steeg, te beperken tot vier woningen.

Hierdoor ontstaat er extra vrije ruimte, die gebruikt kan worden om de afstanden tussen de bouwblokken ter plaatse te verruimen.

De kavels voor de vrijstaande of 2/1 kap woningen worden zonder bouwplan verkocht. Dit betekent dat initiatiefnemer tegemoet komt aan de veel gehoorde wens binnen de Staphorster bevolking om via zelfrealisatie een woning te realiseren. Door initiatiefnemer betekent dit een inkomstenderving als gevolg van het missen van een potentiële bouwstroom.

Daarnaast zal een begeleidingsteam opgericht worden, die de architectonische kwaliteit van de bouwplannen, dient te bewaken. Het opzetten van een dergelijk team wordt wenselijk geacht, omdat de projectontwikkelaar alleen de rijenwoningen gaat bouwen. De overige kavels worden, zoals reeds aangegeven, verkocht aan particulieren. Door het begeleidingsteam mee te laten kijken bij het ontwikkelen van de plannen kan gewaarborgd worden dat gebouwd wordt overeenkomstig de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Het begeleidingsteam zal onder meer bestaan uit de rayonarchitect en de opsteller (BDG architecten te Zwolle) van het beeldkwaliteitsplan. Voor aanvragers zijn hier geen extra kosten aan verbonden omdat deze gedekt kunnen worden uit de subsidiegelden

2. in de reactienota wordt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen verwoord
Voor de inhoud van de nota wordt verwezen naar de bijlage.

3.1 de vaststelling van het bestemmingsplan is de volgende stap om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan

Na de ter inzage legging van het ontwerpplan dient door de raad een besluit genomen te worden over de vaststelling daarvan. Door dit voorstel wordt hieraan voldaan.

3.2 er bestaat aanleiding de regels en de verbeelding ambtshalve aan te passen
Tijdens de opiniërende behandeling van dit onderwerp is de suggestie gedaan de rijenwoningen aan de westzijde van de aan te leggen steeg te vervangen door een 2/1 kap woning. Dit levert een lagere bebouwingsdichtheid op, terwijl geen afbreuk wordt gedaan aan het beleidsuitgangspunt, dat minimaal 1/3 van de te bouwen woningen bestemd moeten zijn voor starters / senioren.

Met deze aanpassing kan worden ingestemd. Wel zal op deze kavel een wijzigingsbevoegdheid gelegd worden, zodat via een eenvoudige procedure toch rijenwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het college kan hiervan gebruik maken, op het moment dat de markt hierom vraagt.

3.2 ambtshalve bestaat er aanleiding het beeldkwaliteitsplan te wijzigen

In algemene zin bestaat er behoefte om meer flexibiliteit te bieden bij de vormgeving van de plannen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt voorgeschreven, dat de bebouwing aan verschillende voorwaarden dient te voldoen. Als voorbeeld kan het vereiste van een baanderopening aan de zijde van de steeg bij het type Staphorster boerderij, genoemd worden.



GEMEENTE STAPHORST

Bij het ontbreken van deze baanderopening dient een plan zonder meer afgewezen te worden. Ook als dit plan in totaliteit bezien, wel voldoet aan de nagestreefde hoge architectonische kwaliteit. Dit kan door aanvragers als onredelijk ervaren worden.

Om hier aan tegemoet te komen wordt het volgende voorgesteld.

In het beeldkwaliteitsplan wordt een regeling opgenomen, waardoor de begeleidingscommissie de bevoegdheid krijgt om plannen, die niet aan alle vereisten voldoen, toch als passend aan te merken, indien het totaal ontwerp voldoet aan het gewenste architectonische niveau.

Naast deze algemene flexibiliteitsbepaling wordt een wijziging van de eisen ten aanzien van het materiaalgebruik bij kozijnen voorgesteld.

In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat er gebruik gemaakt dient te worden van houten kozijnen. Inmiddels begint zich een duidelijke lijn af te tekenen waarbij de gemeente niet meer inzet op houten kozijnen, ingeval van nieuwbouw c.q. het vervangen van bestaande kozijnen in niet karakteristieke gebouwen. Voor de locatie Ons Belang worden dan ook kunststof kozijnen acceptabel geacht, zolang gebruik gemaakt wordt van hoogwaardig materiaal met een uitstraling passend bij de Streek, een en ander ter beoordeling van welstand.

Tot slot wordt voorgesteld de aanduiding ten aanzien van de erfscheidingen te verduidelijken. Tijdens de opiniërende behandeling bleek, dat hierover de nodige onduidelijkheid bestond. In het beeldkwaliteitsplan zal op de schets op pagina 29 een splitsing gemaakt worden tussen erfscheidingen met een hoogte van 90 cm., 1.4 m en 1.8 m. Zie hiervoor ook de bijgevoegde schets.

3.3 er zijn geen belemmeringen meer om over te gaan tot het vaststellen van het plan

Met in acht neming van de wijzigingen, zoals opgenomen in de nota 'Wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Ons Belang, versie maart 2013' kunnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vastgesteld worden.

4. door het beeldkwaliteitsplan onderdeel te maken van de Welstandsnota wordt dit plan in juridische zin verankerd.

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan biedt nog geen juridische basis om bouwplannen te kunnen toetsen aan de welstandscriteria, zoals die opgenomen zijn in het beeldkwaliteitsplan. Om ook in de praktijk als toetsingsinstrument gehanteerd te kunnen worden, is het noodzakelijk dat het beeldkwaliteitsplan eerst deel uit gaat maken van de Welstandsnota.

5. het verhaal van de kosten is op andere wijze voldoende verzekerd

Ingevolge artikel 6.12 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden, waarop de bouw van woningen is voorgenomen. Hiervan kan worden afgezien indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Aangezien met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, is van dit laatste sprake en kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.



GEMEENTE STAPHORST

Kanttekeningen

1.

Voor de patiowoningen, die langs de Gemeenteweg worden opgericht, dient een Hogere grenswaarde verleend te worden in het kader van wegverkeerslawaaai. Het ontwerp hiervan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp is één zienswijze (ondertekend door drie appellanten) ingediend. Uit de zienswijze zijn geen overwegende bezwaren naar voren gekomen, die het verlenen van de Hogere grenswaarde in de weg staan. De Hogere grenswaarde is dan ook inmiddels namens het college verleend.

2.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan hierdoor geen onderdeel van het bestemmingsplan is geworden. De reden om het plan fysiek in het bestemmingsplan te voegen, vormt de 'bereikbaarheid'. Ook voor iemand die onbekend is met dit plan wordt, door het openslaan van het plan, direct duidelijk dat er een beeldkwaliteitsplan op dit plangebied van toepassing is.

3.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet van toepassing omdat het gebied uitgaat van 25 – 26 nieuw te bouwen woningen. Dit betekent dat de Raad van State in principe binnen een half jaar uitspraak moet doen over een eventueel ingesteld beroep tegen het plan. Daarnaast kunnen belanghebbenden alleen beroep instellen op onderdelen van het plan die hen rechtstreeks raken. Ook is er geen pro forma beroep mogelijk. In de advertentie omtrent de vaststelling zal melding gemaakt moeten worden van het feit dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Financiën (subsidies)

Via een provinciale subsidie is een bedrag van € 78.750 ontvangen, dat aangewend dient te worden ter bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving binnen de bebouwde kom. Door het beschikbaar stellen van een krediet, groot € 78.750 wordt dit tot uitdrukking gebracht.

Raad

Dit voorstel is opiniërend behandeld in de raadsvergadering van 26 februari 2013.

Burgemeester en wethouders van
Staphorst,

J.D. Alsema , burgemeester.

P. Rossen , secretaris.





GEMEENTE STAPHORST

De raad van de gemeente Staphorst;

Nr. 3b - 10

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2013;

overwegende dat plannen zijn opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige zuivelfabriek Ons Belang aan de Gemeenteweg te Staphorst;

dat de provincie Overijssel in het kader van het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in de bebouwde kom een subsidie voor deze locatie heeft toegekend van € 78.750;

dat het bestemmingsplan Ons Belang, met de IMRO- codering NL.IMRO.0180.2102012003-ON02 vanaf 21 november 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gelijktijdig het ontwerpbeeldkwaliteitsplan locatie Ons belang te Staphorst heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn twee zienswijzen (ondertekend door in totaal vier appellanten) zijn ingediend, deels gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan, deels tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan;

dat voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijzen verwezen wordt naar de 'Reactienota ingediende zienswijzen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Ons Belang';

dat de zienswijzen geen aanleiding geven af te zien van de vaststelling van de plannen;

dat er wel aanleiding bestaat tot het wijzigen van de plannen op onderdelen;

dat een overzicht van deze wijzigingen staat opgenomen in de nota 'Wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Ons Belang, versie maart 2013';

dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is op deze ontwikkeling;

dat van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien kan worden aangezien het verhaal van de kosten anderszins voldoende is verzekerd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;





GEMEENTE STAPHORST

B E S L U I T:

1. een krediet beschikbaar te stellen groot € 78.750 in het kader van de bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving in de bebouwde kom;
2. in te stemmen met de 'Reactienota ingediende zienswijzen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Ons Belang';
3. gewijzigd vast te stellen:
 - a. het bestemmingsplan Ons Belang, met de IMRO- codering NL.IMRO.0180.2102012003-ON02 met bijbehorende regels en verbeelding,
 - b. het beeldkwaliteitsplan locatie Ons Belang Staphorst, waarbij voor de wijzigingen ten opzichte van de ontwerpplannen bedoeld onder a. en b. verwezen wordt naar de nota 'Wijzigingen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Ons Belang, versie maart 2013', die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
4. de Welstandsnota gemeente Staphorst aan te vullen met het (gewijzigde) beeldkwaliteitsplan, zoals bedoeld onder 3.
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Staphorst van 26 maart 2013

 , voorzitter

 , griffier