



Raadsvergadering : 9 mei 2022

Voorstelnr. : Z-20-076458/D/22/243447

Onderwerp : **Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan
'Stads kanaal Noord, Semsstraat 26'**

Stads kanaal, 8 april 2022

Beslis punten

1. Het bestemmingsplan 'Stads kanaal Noord, Semsstraat 26' (als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0037.BP2004-vs01 met de ondergrond o_NL.IMRO.0037.BP2004-vs01.dxf d.d. 31-5-2021) met de bijbehorende stukken vast te stellen teneinde de bouw van een woning mogelijk te maken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de raad

Inleiding

Op het perceel Semsstraat 26 te Stads kanaal is sprake van een detailhandelsbestemming. De bebouwing op de locatie staat momenteel leeg. De locatie is door een initiatiefnemer aangekocht. Deze initiatiefnemer wenst een transformatie van de locatie waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt om nieuwbouw in de vorm van één vrijstaande woning te kunnen realiseren. Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan Stads kanaal Noord. Zodoende heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht tot medewerking aan een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Beoogd effect

Met voorgenomen transformatie wordt alle bebouwing gesloopt en wordt op een passende manier opnieuw invulling gegeven aan het ontstane gat in het bebouwingslint langs de kanaalzijde van Stads kanaal.

Argumenten

Woonvisie 2020-2025 en detailhandelsbeleid

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van een extra woning in het plangebied mogelijk gemaakt. In de woonvisie zijn uitgangspunten opgenomen voor de bouw van nieuwe woningen. Het beleid is dat terughoudend omgegaan moet worden met het toestaan van nieuwe woningen. De woonvisie biedt een aantal mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. In voorliggend geval gaat het om een locatie met detailhandelsbestemming buiten het kernwinkelgebied, waarbij op grond van de woonvisie de mogelijkheid wordt geboden om te transformeren naar wonen. De woonvisie geeft in dergelijke gevallen de mogelijkheid om de detailhandelsbestemming 'in te ruilen' voor een woonbestemming. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ongeveer 700 vierkante meter detailhandelsvloeroppervlakte ingeruild voor de bouw van een woning. Daarmee past het voornemen in het woonbeleid en het detailhandelsbeleid van de gemeente.

Stedebouwkundige invulling en planologische afweging

Van de panden gelegen aan de Semsstraat 26 te Stads kanaal kan op dit moment niet worden gesteld dat deze kwaliteit toevoegen aan de gebouwde leefomgeving. Gezien de staat van de panden is sloop voor de hand liggend. Met sloop van de panden zou een gat in het bebouwingslint ontstaan, hetgeen, gezien de locatie, in een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld zou resulteren.

De invulling van deze locatie voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning is daarmee voor de hand liggend, zeker gezien het feit dat de locatie enkel aan andere woonbestemmingen grenst. Door deze locatie in te vullen met een woonbestemming, is er ook sprake van een planologische verbetering. Door transformatie van detailhandelsbestemming naar een woonbestemming worden de mogelijke negatieve effecten van de detailhandelsbestemming van deze locatie, zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast door bezoekers van de locatie, weggenomen.

Hogere waarde geluid

De locatie ligt binnen de zone van de Semsstraat, waardoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel wordt overschreden. Redelijkerwijs is het niet haalbaar om doelmatige maatregelen te treffen om de geluidbelasting op de gevel van de woning terug te brengen tot de voorkeurswaarde van 48 dB (zie bijlage III). Zodoende is het nodig om voor de woning een hogere waarde vast te stellen voor het geluid afkomstig van de Semsstraat. Door de vaststelling van een Hogere waarde geluid in het kader van de Wet geluidhinder wordt verzekerd dat, in het geval van de nieuw te bouwen woning, de bouwkundige maatregelen die getroffen dienen te worden, ervoor zorgen dat het binnenniveau van de woning voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op het ontwerpbesluit Hogere waarde geluid is geen zienswijze ingediend. Ambtshalve zijn er ook geen aanleidingen om het besluit te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. Zodoende is op 28 maart 2022 het besluit Hogere waarde geluid vanwege de Wet geluidshinder genomen.

Inspraak en vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vanaf 23 december 2021 tot en met 3 februari 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Het bestemmingsplan is daarom zonder wijziging voorgelegd aan uw raad.

Geen grondexploitatieplan voorstellen

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat op de gemeente de verplichting rust tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan moet worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan. Onder een bouwplan wordt onder andere het bouwen van één of meerdere hoofdgebouwen verstaan.

Conform de bepaling in de Wro kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden als plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval kan worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan. Het gaat om een particuliere ontwikkeling waarbij de gemeente geen andere kosten maakt anders dan het uitvoeren van de procedure. Met de overeengekomen planschadeovereenkomst wordt een eventueel financieel risico van de ontwikkeling bij de eigenaar gelegd. De eigenaar heeft zelf het grootste belang bij het kunnen bouwen van de woning, waardoor geen tijdvak bepaald hoeft te worden. Ook is fasering niet aan de orde vanwege de geringe omvang. Door de eigenaar worden geen werkzaamheden verricht aan openbaar terrein, waardoor het niet noodzakelijk is om regels te stellen voor het bouwrijp maken.

Aanpak/uitvoering/voortgang

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging de raad een besluit moet nemen omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit besluit wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Gelijktijdig met de publicatie van het bestemmingsplan zal ook het Hogere waarde besluit worden gepubliceerd. Indien de raad besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, staat de mogelijkheid open tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags nadat de beroepstermijn is afgelopen treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan wordt online gepubliceerd op de digitale gemeentepagina en in het gemeenteblad.

Juridische consequenties

Verzoeken om een omgevingsvergunning worden, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan.

Kosten, baten, dekking en subsidies

Het gaat in het voorliggende geval om een particulier initiatief, waarbij de kosten van het bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer is. Verder heeft de initiatiefnemer zich bereid verklaard middels ondertekening van een planschadeovereenkomst de eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

N.v.t.

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester