Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan

Rijksweg 4 te Staphorst

Datum rapport: ***14-10-2024***
Behorend bij raadsbesluit d.d.: ***10-12-2024***

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan 3
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 4
   3.1 Reclamant 1 4
      3.1.1 De kwaliteit van de leefomgeving komt verder onder druk te staan 4
      3.1.2 Het woongenot verslechterd 4
      3.1.3 Daling van de woningwaarde 5
   3.2 Reclamant 2 5
      3.2.1 Volledige aantasting van het uitzicht 5
      3.2.2 Nieuw op te richten gebouw past niet in het slagenlandschap 6
      3.2.3 Geen financiële noodzaak voor het voorgestelde aantal woningen 7
4. Opmerkingen instanties 7
5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 8
6. Conclusie 8
7. Vaststelling rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen 8

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst’ behandeld. Tevens komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van een kantoorruimte en 5 woningen in de monumentale boerderij en 4 woningen in een nieuw op te richten gebouw aan de Rijksweg 4 te Staphorst mogelijk.

---

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage
Het ontwerpbestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst’ is op 14 november 2023 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad “De Staphorster”. Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 15 november 2023 tot en met 26 december 2023 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen
Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. 2 reclamanten hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Conform de EPOS-werkwijze zijn de zienswijzen gedeeld met de initiatiefnemer. Diens adviseur heeft namens de initiatiefnemer een schriftelijke reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen. Deze reactie is meegenomen bij de behandeling van de zienswijzen.

In hoofdstuk 3 zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De behandeling van de zienswijzen wordt telkens afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

Opmerkingen instanties
In hoofdstuk 4 komen de ingekomen reacties van instanties aan de orde.

Aanpassingen bestemmingsplan
In hoofdstuk 5 komen de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de ingekomen zienswijzen en reacties van instanties, aan de orde.

---

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Datum mondelinge zienswijze: 29 november 2023
Datum verslag mondelinge zienswijze: 6 december 2023

De zienswijze is op 29 november 2023 mondeling ingediend. Hiervan is een verslag gemaakt. Dit verslag is op 6 december 2023 per mail verzonden aan de reclamant. Op 11 december 2023 is door de reclamant per mail geantwoord dat het verslag akkoord is.

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De reclamant heeft op hoofdlijnen een drietal punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.1 De kwaliteit van de leefomgeving komt verder onder druk te staan

Het huisvesten van 40 tot 50 statushouders in het voormalig hotel Waanders heeft ervoor gezorgd dat de kwaliteit van de leefomgeving nabij het woonhuis van de reclamant aan de Muldersweg 4 onder druk is komen te staan. Er zijn veel verkeersbewegingen in de straat, er is geluidsoverlast en er is geregeld sprake van inbreuk op de privacy. Als gevolg van de toekomstige realisatie van 10 woningen op het perceel aan de Rijksweg 2 zullen de overlastmomenten gaan toenemen. Door de realisatie van nog eens 9 woningen op het perceel aan de Rijksweg 4 zal dit nog eens extra het geval zijn.

Gemeentelijke reactie
De reclamant woont in een gemengd gebied waar op korte afstand veel verschillende functies aanwezig zijn. Doordat de A28 in het verleden dwars door de Streek heen aangelegd is en in dit gebied de op- en afrit naar deze snelweg gerealiseerd is, is de levendige omgeving goed te verklaren. Door het wegtrekken van enkele functies en de toenemende vraag naar woningen transformeert het gebied steeds meer naar een woongebied. Tegen deze achtergrond is de gemeente van mening dat het voorliggende plan voor de Rijksweg 4 ruimtelijk en planologisch gezien goed ingepast is. De ontsluiting vanaf het perceel vindt via de Rijksweg plaats. De extra verkeersbewegingen op de Muldersweg zullen zeer beperkt zijn.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst’.

3.1.2 Het woongenot verslechtert

Nabij het terras van de reclamant aan de Muldersweg 4, de enige plek op het perceel waar de geluidsoverlast vanaf het voormalig hotel Waanders nog enigszins beperkt is en waar er nog privacy is, komt een nieuw op te richten gebouw met 4 woningen. De reclamant vreest voor overlast. Het woongenot verslechtert.

Gemeentelijke reactie
De gemeente is van mening dat het voorliggende plan voor het perceel aan de Rijksweg 4 ruimtelijk en planologisch gezien goed ingepast is. Het nieuw op te richten gebouw met 4 woningen wordt op voldoende afstand vanaf de erfgrens gerealiseerd, er is aandacht voor een groene inrichting van het gebied en het parkeren wordt aan de andere kant van het perceel ten opzichte van het woonhuis aan de Muldersweg 4 gerealiseerd.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst'.

3.1.3 Daling van de woningwaarde

De woningwaarde daalt door het verminderen van het vrijstaande karakter van het woonhuis van de reclamant en het verslechteren van het algehele woonmilieu door de huisvesting van statushouders en de realisatie van huurwoningen in de directe omgeving.

Gemeentelijke reactie
Als gevolg van dit bestemmingsplan kan er sprake zijn van waardevermindering voor de reclamant. Voor dergelijke situaties heeft de wetgever voorzien in een zogenaamde planschaderegeling, waarbij door een onafhankelijke instantie wordt geadviseerd over de vraag of er sprake is van waardevermindering. De reclamant kan hier ter zijne tijd onder bepaalde voorwaarden een beroep op doen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website (https://www.staphorst.nl/planschade). Bij dit soort verzoeken geeft de gemeente mee dat er een vergelijk wordt gemaakt met hetgeen planologisch maximaal mogelijk was op basis van het daarvoor geldende bestemmingsplan en dus niet met de bestaande, feitelijke situatie.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst'.

3.2 Reclamant 2

Datum brief: 18 december 2023
Datum ontvangst: 20 december 2023

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De reclamant heeft op hoofdlijnen een drietal punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.2.1 Volledige aantasting van het uitzicht

Het nieuw op te richten gebouw met 4 woningen wordt haaks en recht voor het woonhuis aan de Rijksweg 6 geplaatst. Dit resulteert in een volledige aantasting van het uitzicht met een vermindering van het woongenot en een waardedaling van het woonhuis tot gevolg. De reclamant stelt verder dat er bij de beoordeling door de Omgevingskamer uitgegaan is van een onjuiste positionering van het woonhuis aan de Rijksweg 6, waardoor er geen goede afweging ten aanzien van de voorgestelde positie van het nieuw op te richten gebouw met 4 woningen aan de Rijksweg 4 plaats heeft kunnen vinden. Het

woonhuis aan de Rijksweg 6 is enkele jaren geleden afgebroken en op een nieuwe plaats op het perceel herbouwd.

Gemeentelijke reactie
Het uitzicht vanaf het perceel aan de Rijksweg 6 vermindert na de realisatie van het plan voor het perceel aan de Rijksweg 4. Echter is de gemeente van mening dat het voorliggende plan voor het perceel aan de Rijksweg 4 ruimtelijk en planologisch goed ingepast is. Het nieuw op te richten gebouw met 4 woningen wordt op voldoende afstand vanaf de erfgrens gerealiseerd en er is aandacht voor een groene inrichting van het gebied.

Voor wat betreft de beoordeling met de onjuiste positionering van het woonhuis aan de Rijksweg 6 het volgende. Er zijn een drietal beoordelingen geweest door de Omgevingskamer. Bij de eerste (negatieve) beoordeling van 21-9-2021 was er inderdaad sprake van een tekening met een onjuiste positionering van het woonhuis aan de Rijksweg 6. Het oude woonhuis, van voor de sloop en herbouw, was destijds weergegeven. Bij de tweede (negatieve) beoordeling van 25-5-2022 was er wel sprake van een tekening met de juiste positionering van het woonhuis aan de Rijksweg 6 en bij de derde (positieve) beoordeling van 20-6-2022 ook. Omdat er bij de laatste 2 beoordelingen sprake was van een tekening met de juiste positionering van het woonhuis aan de Rijksweg 6 is er geen aanleiding om uit te gaan van een onjuiste beoordeling van het plan.

Alhoewel er vanuit de ruimtelijke ordening geen sprake van een recht op uitzicht is, kan er als gevolg van dit bestemmingsplan sprake zijn van waardevermindering voor de reclamant. Voor dergelijke situaties heeft de wetgever voorzien in een zogenaamde planschaderegeling, waarbij door een onafhankelijke instantie wordt geadviseerd over de vraag of er sprake is van waardevermindering. De reclamant kan hier ter zijne tijd onder bepaalde voorwaarden een beroep op doen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website (https://www.staphorst.nl/planschade). Bij dit soort verzoeken geeft de gemeente mee dat er een vergelijk wordt gemaakt met hetgeen planologisch maximaal mogelijk was op basis van het daarvoor geldende bestemmingsplan en dus niet met de bestaande, feitelijke situatie.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst’.

3.2.2 Nieuw op te richten gebouw past niet in het slagenlandschap

Het nieuw op te richten gebouw met 4 woningen wordt niet, zoals bij nieuwe bebouwing aan de Streek vereist is, met de nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur gebouwd.

Gemeentelijke reactie
Het klopt dat het nieuw op te richten gebouw met 4 woningen niet met de nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur gebouwd wordt. Echter is de gemeente van mening dat het voorliggende plan voor het perceel aan de Rijksweg 4 ruimtelijk en planologisch goed ingepast is. De huidige bebouwing op het perceel (de bestaande boerderij) en het naastliggende perceel (hotel Waanders) volgen evenmin de structuur van het

slagenlandschap. De gemeente vindt verder het voorliggende plan ook maatschappelijk een grote verbetering ten opzichte van de eerder vergunde situatie, waarbij alleen kantoorruimte en geen woonruimte gerealiseerd zou worden.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst'.

3.2.3 Geen financiële noodzaak voor het voorgestelde aantal woningen

In de eerste versie van de bouwplan bestond het nieuw op te richten gebouw uit 3 woningen. Bij het huidige bouwplan zijn dat er 4 geworden. Er is twijfel over de financiële noodzaak voor de realisatie van de extra woning. Wanneer de meest zuidelijk gelegen woning zou vervallen en het nieuw op te richten gebouw daarmee ingekort zou worden, dan zou dit ten goede komen aan het uitzicht vanuit het woonhuis aan de Rijksweg 6.

Gemeentelijke reactie
De gemeente is van mening dat het voorliggende plan voor het perceel aan de Rijksweg 4 ruimtelijk en planologisch goed ingepast is. Het nieuw op te richten gebouw met 4 woningen wordt op voldoende afstand vanaf de erfgrens gerealiseerd en er is aandacht voor een groene inrichting van het gebied.

Omdat de behoefte aan sociale huurwoningen groot is, heeft de Omgevingskamer bij de beoordeling op 25-2-2022 aangegeven geen voorstander te zijn van de realisatie van woningen voor het middenhuursegment. Als reactie daarop heeft de initiatiefnemer een financiële onderbouwing aangeleverd. Omdat de bouw van sociale huurwoningen op de korte termijn geen financiële meerwaarde oplevert is, is het van belang het plan voor de lange termijn te beschouwen. Door uiteindelijk 4 extra woningen te realiseren kunnen de renovatiekosten van de bestaande boerderij en het toekomstig beheer en onderhoud van de locatie over meerdere eenheden worden verdeeld. De draagkracht wordt daarmee voor de lange termijn beter gespreid, wat de toekomstbestendigheid bevordert.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst'.

4. Opmerkingen instanties

De provincie heeft gereageerd dat het plan geen aanleiding geeft GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

De beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan door het waterschap en de omgevingsdienst geeft aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. In de bijlage bij dit rapport is een overzicht weergegeven van de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan dat nu voor vaststelling voorligt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage gelegen heeft.

5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Naast de ambtshalve wijzigingen worden naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen tegen het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan geen extra wijzigingen doorgevoerd.

De ambtshalve wijzigingen die weergegeven zijn in de bijlage bij dit rapport leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst’. Tegen de punten die gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen, ook al is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

---

6. Conclusie

De zienswijzen van reclamanten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst’ ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan door het waterschap en de omgevingsdienst wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve te wijzigen.

---

7. Vaststelling rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

Voorliggend ‘Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 4 te Staphorst’ en de bijlage die daar onderdeel vanuit maakt, behoren bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 10-12-2024 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst’.