Ingekomen Gemeente Staphorst
21 DEC. 2021
Zaaknr:
Regnr:
Pm ja nee Ovb ja nee
B
S
BM
OB
SL
Griffie Raad ja

Gemeente Staphorst
T.a.v. publieksbalie Omgevingsplein
Postbus 2
7950 AA Staphorst

Staphorst, 21 december 2021

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, part. herz. Westerstouwe 31, 33 en kastanjelaan 2F Staphorst'

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, part. herz. Westerstouwe 31, 33 en Kastanjelaan 2F Staphorst', met de publicatiedatum 17 november 2021. Gerelateerd aan dit ontwerpbestemmingsplan loopt nog een Wob-verzoek, welke op moment van schrijven nog niet is ingewilligd. Dit maakt een adequate zienswijze onmogelijk, evenals een zorgvuldige toetsing door uw Raad. Daarom doen wij bij voorbaat het verzoek gehoord te worden door de Raad en de mogelijkheid te krijgen onze zienswijze aan te vullen voor behandeling in de Raad. Een aantal argumenten ligt aan onze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde. Daarbij zullen we beginnen bij de geconstateerde gebreken en de openheid en transparantie, op grond waarvan het ontwerpbestemmingsplan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgens ons niet kan doorstaan. Wij zullen echter afsluiten met een stuk toekomstvisie op grond waarvan aan een gedegen ontwerpbestemmingsplan gebouwd kan worden.

1. Gebreken
Bij het lezen van het ontwerpbestemmingplan zijn ons verschillende gebreken onder ogen gekomen. Deze verschillen van formaliteiten die niet in acht zijn genomen tot ontbrekende dan wel onvermelde informatie. Deze gebreken hebben tot gevolg dat het huidige ontwerpbestemmingsplan de toetsing van zorgvuldigheid niet kan doorstaan en daarom niet ter beoordeling voor de Raad kan komen zonder dat deze eerst zijn hersteld.

1.1 <u>Formaliteiten niet in acht genomen</u>
De toelichting op het bestemmingsplan betreft een concept t.b.v. het vooroverleg. Het betreft hier dus geen definitief en origineel rapport zoals voor beoordeling door de Raad vereist is. Bovendien kunnen belanghebbenden zonder dit document niet tot een adequate zienswijze komen. Het plan dient dan ook weer teruggegeven te worden, en initiatiefnemer wordt verzocht een definitief plan in te dienen, welke opnieuw ter beoordeling openstaat.
Daarnaast vereist artikel 8 'algemene bouwregels' een erfinrichtingsplan. Deze is er wel voor de Kastanjelaan, maar deze ontbreekt voor het plan aan de Westerstouwe. Nu het initiatief voor de Westerstouwe en Kastanjelaan als één ontwerpbestemmingsplan is ingediend, dient er ook een erfinrichtingsplan te zijn voor de Westerstouwe.
Tevens is het rapport gebaseerd op oude informatie. Zo wordt er gesproken over het klimaat- en installatiebedrijf Kiekebos & Bakker, terwijl deze al reeds lange tijd is opgeheven. Ook is er gebruik gemaakt van oude luchtfoto's.
Niet het allerminst is dat de perceelaanduidingen achterwege zijn gebleven in het ontwerpbestemmingsplan. Deze dienen op ondubbelzinnige wijze door initiatiefnemer in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen te worden. Reeds om die reden kan het plan al niet ter beoordeling in de Raad komen.
1.2 <u>Kavels</u>

Wat betreft de aangewezen kavels in het ontwerpbestemmingsplan, is er sprake van een mispresentatie. Het adres Westerstouwe 31, 33 ziet slechts op 1 kavel. Toch wordt de naastgelegen kavel tussen Westerstouwe 31, 33 en Kastanjelaan 13 meegenomen in de schetsen van initiatiefnemer. Echter, deze kavel is op geen enkele manier officieel ingebracht in het plan en dient dan ook buiten beschouwing gelaten te worden in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu aangeleverd is. Bovendien is bij controle bij het kadaster gebleken dat gepresenteerde kavel aan de Kastanjelaan 2F inmiddels is opgesplitst in drie verschillende kavels met drie verschillende eigenaren. Hier voorziet het plan niet in en dus dient het ingediende plan op grond daarvan afgewezen te worden. Deze opsplitsing van de kavels heeft tevens invloed op het algehele landschapsbeheer en het in- en uitrijden van Kastanjelaan 2F. Wij achten het opmerkelijk dat initiatiefnemer op tekening van 8 april 2021 de kavel nog als zijnde één kavel presenteert, terwijl de kavel op dat moment al geruime tijd opgesplitst is en niet langer voor volle omvang eigendom is van initiatiefnemer.

1.3 Landschapsbeheer

Met betrekking tot het landschapsbeheer wordt er nog steeds gesproken over 1 hectare. Dit is echter onmogelijk door opsplitsing van de kavel aan de Kastanjelaan over drie verschillende eigenaren. Dit betekent dat het voorgestelde inrichtingsplan niet langer actueel is en dat hiermee de uitvoering en instandhouding van de natuurlijke/landschappelijke inrichting niet langer gegarandeerd kan worden. Het moerasgebied en wandelpad (welke een recht van overpad zou moeten vestigen) zijn een absoluut minimum om het landschapsbeheer van 1 hectare te behouden en omgeving als 'natuur' te bestempelen. Na opsplitsing van de kavel kan er aan deze garantie niet worden voldaan. Er kan dan ook niet langer sprake zijn dat er bij dit ontwikkelingsperspectief de doelstelling is behouden voor het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. Daarmee is het ontwerpbestemmingplan ook niet meer conform Artikel 2.1.6 van de omgevingsverordening. Dit vereist op zijn minst een hernieuwde beoordeling door de omgevingskamer, maar daarvan is geen enkele blijk gegeven.

1.4 Watertoetsing

Wat betreft de watertoetsing zijn er ook een aantal inconsistenties gesignaleerd. Zo is er nagelaten te vermelden dat de afzonderlijke plannen aan de Westerstouwe en Kastanjelaan samen één groter plan vormen. Daarnaast lijkt waterschap niet geïnformeerd te zijn geweest over de grondwatervervuiling aan Westerstouwe, terwijl dit op het moment van toetsing wel al bekend was. Ook wordt er gemeld dat het verhard oppervlak in m2 aan de Westerstouwe niet afneemt. Dit lijkt moeilijk te rijmen met belofte van initiatiefnemer dat de verstening zou afnemen. Bovendien heeft het Waterschap te kennen gegeven dat de Provincie Overijssel initiatiefnemers verplicht een overstromingsparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan nu het plan in overstroombaar gebied ligt. Dit is niet gebeurd, sterker nog in de toelichting van initiatiefnemer wordt vermeld dat het plan niet in een overstroombaar gebied zou liggen. Ook geldt dat de watertoets voorziet op de oude situatie, voor opsplitsing van de kavel aan de Kastanjelaan.

1.5 Bodemonderzoek

In het bodemonderzoek is vastgesteld dat de grond en het grondwater aan de Westerstouwe ernstig vervuild is en dat er een grondsaneringsplan dient te komen. Dit grondsaneringsplan ontbreekt in het ingediende ontwerpbestemmingsplan en dient vooraf goedgekeurd te worden door de provincie Overijssel. Dit geeft te denken dat de provincie Overijssel niet volledig van de situatie op de hoogte is gebracht in het vooroverleg. Bovendien is het onacceptabel dat een grondsaneringsplan pas wordt ingebracht na goedkeuring door de Raad.

Tevens is er niets bekend over hoe verder onderzoek zal plaatsvinden. De precieze omvang van de vervuiling staat nog niet vast en onduidelijk is hoe verdere vervuiling op dit moment voorkomen moet worden. Sinds 25 mei 2020 ligt iedere vorm van onderzoek stil en is er geen enkele progressie gemaakt met een grondsaneringsplan. Initiatiefnemer en gemeente kunnen hierin veel zorgvuldiger zijn.

2. Openheid en Transparantie

De openheid en transparantie bij het ontwikkelen en beoordelen van dit ontwerpbestemmingsplan laten nog het een en ander te wensen over. Initiatiefnemer schiet tekort in detaillering van de plannen en actieve burgerparticipatie. Ook de manier van bestuurlijk handelen vereist enige aandacht.

2.1 Detaillering

De impressie van het plan aan de Westerstouwe betreft de schets van een ander "vergelijkbaar" project. Aan deze schets kan moeilijk een werkelijke impressie worden ontleend nu niet duidelijk is naar welk ander project wordt verwezen en waarom deze hier toepasselijk zou zijn. De plattegrond is wat betreft afmetingen onduidelijk en onduidelijkheid bestaat of de ingetekende bergingen optioneel zijn of niet. Het is ook niet bekend of deze bergingen meegenomen zijn in de berekening van de verstening. Duidelijk is wel dat het plan in aangezicht beduidend meer aanwezig zal zijn dan het huidige pand, gezien de verbreding en (donker) materiaalgebruik.

Wat betreft de verstening dient er ook gekeken te worden naar de realistische en theoretische verstening. In theorie is de verstening weliswaar zoals in het plan aangegeven, maar in de realiteit worden er al gauw extra aanbouwen gerealiseerd gedurende de bouw. Bovendien geeft artikel 14.1 'overgangsrecht bouwwerken' de gemeente de mogelijkheid om goedkeuring te verlenen om de inhoud van het bouwwerk met 10% te vergroten. Aangezien een reductie van de verstening kern is van dit plan, vragen wij van de gemeente harde garanties om deze doelstelling te behouden.

Daarnaast is onduidelijk op welke leidingen en riolering de Westerstouwe aangesloten zal worden. Indien gebruik gemaakt zal worden van de faciliteiten van de gemeente Meppel, dient deze daarvan op de hoogte gebracht te worden. Daar is nergens blijk van gegeven.

Ook is onduidelijk hoe de retentievoorziening voor hevige regenval geregeld zal worden. Dit komt als sterk advies van de gemeente Staphorst zelf en zou voor verdere ontwikkeling onderzocht moeten worden en niet na eventuele goedkeuring van de Raad.

Wat betreft de verdeling verkoop/verhuur en de voortzetting van het installatiebedrijf en vuurwerkverkoop is ook nog geen duidelijkheid gegeven. De verdeling verkoop/verhuur zegt wel iets over de inpassing in de buurt (vrijwel volledig verkoop). Het is bovendien geen definitief gegeven dat de bedrijvigheid volledig uit de buurt zal verdwijnen. Initiatiefnemer heeft niet op ondubbelzinnige wijze afstand gedaan van het installatiebedrijf en vuurwerkverkoop in de omgeving. Wel is geconstateerd dat laagcategorie vuurwerk inmiddels in de naastgelegen fietsenzaak van familie wordt verkocht. Gemeente zou harde garanties moeten stellen om haar doelstelling te bereiken dat de bedrijfsvoering uit de omgeving verdwijnt.

Ernstige zorgen bestaan voor ons m.b.t. de regeling van de aansprakelijkheid. Initiatiefnemer weigert zich hierover uit te laten. Sterker nog, men weigert ondubbelzinnig aan te geven wie initiatiefnemer nu precies is. Hoe kan de gemeente met deze onzekerheid akkoord gaan. Wat ons betreft dient duidelijk te zijn wie initiatiefnemer nu precies is en hoe daarmee de aansprakelijkheid geregeld is.

2.2 Burgerparticipatie (EPOS)

Wat betreft burgerparticipatie kunnen wij zeer duidelijk zijn: hieraan heeft initiatiefnemer niet voldaan. Er is slechts één informatieavond geweest waarbij enkel de plannen gepresenteerd zijn aan omwonenden. Daarbij is niet actief naar de mening van omwonende gevraagd en was er van discussie al helemaal geen sprake. Pogingen van ons om met initiatiefnemer om tafel te komen zijn meermaals afgeslagen. Na een verkennend gesprek met de projectontwikkelaar werd direct aangegeven dat initiatiefnemer niet in direct contact wenst te treden. De precieze reden hiervoor is ons onduidelijk. Initiatiefnemer zou alleen willen praten na het afgeven van een akkoord door de gemeenteraad en het aantal woningen zou bij voorbaat niet ter discussie mogen staan. Dit is in strijd met EPOS. Daarnaast heeft initiatiefnemer het dreigement geuit dat er überhaupt niet wordt gesproken wanneer er een Wob-verzoek is ingediend. Ook heeft initiatiefnemer verkondigd dat het plan al goedgekeurd is door de gemeente, waarmee mensen mogelijk op het verkeerde been zijn gezet. Indien gewenst kunnen wij de Raad het mailverkeer ter bewijs aanleveren.

Burgerparticipatie is een belangrijk onderdeel van EPOS en in dit geval diende initiatiefnemer het pad van uitgebreide burgerparticipatie te bewandelen. Een conceptplan en rapport, welke door EPOS worden voorgeschreven, ontbreken. Bovendien zijn de meest belanghebbenden niet actief benaderd hun mening te geven en zijn zij niet actief meegenomen in de ontwikkeling van de plannen. Van uitgebreide burgerparticipatie, zoals omschreven in EPOS, kan dan ook geen sprake zijn. Hierdoor is het voor ons onmogelijk om op dit moment een adequate zienswijze in te dienen en een volstrekte heldere toekomstvisie te schetsen waarin herziening van het huidige landschap plaats kan vinden.

2.3 Bestuurlijk handelen

Onze eerste vraag is hoe de woning aan de Kastanjelaan volgens gemeente kan dienen ter compensatie voor de Westerstouwe, wanneer initiatiefnemer al ruimte gelaten wordt het aantal wooneenheden aan de Westerstouwe uit te breiden. Bovendien kan de voorgestelde woning aan de Kastanjelaan geen opwaardering van de omgeving genoemd worden.

Daarnaast is onduidelijk welke informatie naar overlegpartners is gestuurd en of zij zich een volledig beeld hebben kunnen vormen. In het 'rapport vooroverleg' wordt immers nog steeds gesproken over ontwikkeling van 1 hectare landschaps- en natuurontwikkeling. Er heerst dan ook twijfel of de overlegpartners op de juiste manier geïnformeerd zijn. Bovendien is in het 'rapport vooroverleg' de originele communicatie met de gemeente Meppel niet meegenomen. Hierdoor kan gemeente Staphorst niet gecontroleerd worden of zij daadwerkelijk op deze wijze overleg gevoerd heeft. Zonder deze informatie gaan wij er vooralsnog vanuit dat hier dan ook geen sprake van is geweest. Het geeft ook twijfel of de gemeente Meppel op de hoogte is gebracht van de (mogelijke) grond(water)vervuiling op haar gebied.

Waar wij ons ernstige zorgen over maken is de verrassende omslag in de omgevingskamer. Naar ons weten is het ontwerpbestemmingsplan drie keer voorgelegd aan de omgevingskamer, waarbij de eerste twee malen initiatiefnemer verzocht is kwaliteit boven kwantiteit te onderzoeken aan de Westerstouwe. Bij de derde beoordeling komt dit volledig niet meer ter sprake en wordt zonder nadere motivatie en argumentatie het plan opeens aangenomen door de omgevingskamer. Deze motivatie en argumentatie zijn essentieel om te begrijpen waarom het plan ineens aan kwaliteit in mag boeten.

Bij toetsing van het plan aan de Westerstouwe 31,33 zijn de beperkingen op omliggende percelen en toename van het verkeer (in-/uitsteken auto's t.o.v. nu) amper meegenomen. Gekeken is naar genot van toekomstige bewoners, maar niet naar die van huidige bewoners op naastgelegen percelen. Zorgen van de gemeente Meppel over de verkeersbewegingen op de Westerstouwe zijn wel erg gemakkelijk afgeslagen door een appels met peren vergelijking te maken naar korte momenten van vuurwerkverkoop en verkeer bij de fietsenzaak, waar

overigens geen sprake is van in- en uitsteken van auto's maar het in- en uitrijden van een parkeerterrein.
Bovendien moeten wij eerdere handelingen van de gemeente in twijfel trekken naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan. Als de vuurwerkverkoop immers als ongewenste functie wordt gezien, waarom is hier dan in eerste instantie wel een vergunning voor afgeven? Nota bene op – door een oude benzinetank – ernstig vervuilde grond?

2.4 Wob-verzoek
Op dit moment ligt er bij de gemeente nog een aanvullend Wob-verzoek m.b.t dit ontwerpbestemmingsplan. Zonder inzage in alle documentatie kan er onzes inziens geen adequate zienswijze worden geformuleerd en geen beslissing genomen worden met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Wij zien dit als een essentiële stap in dit proces en verzoeken de Raad dringend om samen met ons het volledige dossier door te nemen.

3. Toekomstvisie
Wij wensen niet het beeld te schetsen dat wij enkel negatief zijn tegenover dit ontwerpbestemmingplan en willen daarom perspectief bieden hoe zaken wat ons betreft beter geregeld kunnen zijn. Daarbij dienen bovenstaande zorgen en gebreken te allen tijde worden meegenomen. Overigens had het een hoop werk kunnen besparen wanneer initiatiefnemer aan haar burgerparticipatieplicht had voldaan.
Essentieel voor ons is de realisatie van maximaal vier woningen aan de Westerstouwe, die drie meter uit de erfgrens blijven. Dit kan de gemeente eisen op basis van artikel 5.3 van de bouwregels, zodat de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, en de verkeersveiligheid niet onevenredig aangetast worden. Dit sluit ook beter aan bij het kwaliteitsbeeld van de omgeving en de meningen van de omgevingskamer en de gemeente Meppel. Zes aansluitende rijwoningen zijn in de directe omgeving niet te vinden en brengen zorgen met zich mee voor de gemeente Meppel wat betreft de verkeersveiligheid van met name fietsers. De omgevingskamer heeft zich bovendien meermaals uitgelaten kwaliteit boven kwantiteit te stellen en Het Oversticht is daarin in haar eindoordeel niet van mening veranderd. Zes gezinnen en veertien geparkeerde auto's geven overigens beduidend meer overlast dan de huidige inrichting, waarbij slechts twee wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Kortom, vier woningen aan de Westerstouwe houdt meer rekening met de direct omwonenden, passen esthetisch beter in de omgeving en komen beter tegemoet aan de kwaliteitswaarden. Bij zes woningen kan geen sprake zijn van een kwalitatief waardig plan. Binnen het huidige ontwerpbestemmingsplan wordt kwaliteit tenietgedaan onder het mom van het verdwijnen van een vuurwerkhandel, waarvan men zich moet afvragen hoe levensvatbaar die nog is gezien de staat van het huidige pand en uitlatingen van initiatiefnemer zelf in de krant. Bovendien zegt de omgevingsvisie van de gemeente Staphorst dat de nieuwe woonbehoefte met name dicht bij de kern van de gemeente gevonden moet worden.
Het plan voor de Westerstouwe dient ook in nadere detail uitgewerkt te worden dan nu het geval is, om op die manier onzekerheden weg te nemen. De definitieve inrichting dient bekend te zijn voor omwonenden voordat de Raad een oordeel geeft. De huidige impressie is eigenlijk geen impressie te noemen en brengt al zorgen met zich mee over de omvang en materiaalgebruik van het project. Dit sluit onzes inziens niet aan bij de omgeving en heeft een visueel vergrotend effect. Ook bestaat er onduidelijkheid over eventuele aantasting van de erfafscheiding. Dergelijke zaken dienen nu onder de aandacht te komen en niet pas na eventuele goedkeuring van de Raad met het ontwerpbestemmingsplan. Dit houdt meer rekening met belanghebbenden en brengt het voordeel met zich mee dat er in een later stadium minder vertraging hoeft op te treden door allerlei bezwaren.
Bij detaillering van dit plan moet ook duidelijk zijn hoe geluidsbelasting voor omwonenden

tijdens en na de bouw tot een minimum gehouden worden. De hoogste geluidsbelasting vindt plaats bij de ontwikkeling en realisatie van de Westerstouwe. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de fietsenzaak die als een klankbord functioneert. Dit is ons namelijk bij eerdere werkzaamheden verderop in de omgeving gebleken.
Tevens mag er geen enkele onduidelijkheid bestaan over wie initiatiefnemer is en dient helder te zijn wie aansprakelijk is. Omwonenden mogen verlangen geen enkel risico te lopen van het voorgestelde project. Hiervan wordt op dit moment geen enkele blijk gegeven.
Ook dient er een absolute garantie afgegeven te worden voor het behoud van 1 hectare landschapsbeheer. Dit is altijd een absolute vereiste geweest van de omgevingskamer en voorkomt verdere aantasting van het landschap aan de Kastanjelaan.
Het huidige ontwerpbestemmingplan voorziet voornamelijk voor toekomstige bewoners, maar houdt geen rekening met de huidige bewoners, zeker niet de direct aanwonenden van de Westerstouwe en Kastanjelaan. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (waaronder die van directe buren) en over de vraag of het plan over 20 tot 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft. Met bovenstaande toekomstvisie kan hieraan tegemoetgekomen worden. De gemeente Staphorst dient alle belangen zorgvuldig te wegen die bij een ontwikkeling betrokken te zijn.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, part. herz. Westerstouwe 31, 33 en Kastanjelaan 2F Staphorst'. Van een kwalitatief plan en een zorgvuldige belangenafweging is onvoldoende sprake. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u dan ook met inachtneming van onze zienswijze het huidige ontwerpbestemmingsplan af te wijzen en initiatiefnemer te verzoeken een nieuw ontwerpbestemmingsplan aan te bieden welke geldende regelgeving en beleid volgt, zodat ook de gemeente aan haar zorgvuldigheidsplicht kan voldoen en tot een gedegen belangenafweging kan komen alvorens een besluit te nemen. Wij gaan ervanuit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]