Rapport zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

'Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst'

Datum rapport: ***december 2020***
Behorend bij raadsbesluit d.d.: ***2 februari 2021***

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan 3
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 3
3.1 Reclamant 1 4
4. Opmerkingen instanties 6
5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 6
6. Conclusie 6
7. Vaststelling rapport zienswijzen 7

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst' behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van een boerenwoonerf met in totaal 7 woningen op het perceel aan de Koedrift 3-5 in IJhorst mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de camping wordt verwijderd. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst' is op 29 september 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad 'De Staphorster'. Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 30 september 2020 tot en met 10 november 2020 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. Eén reclamant heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

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

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

Opmerkingen instanties

In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen reacties van instanties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Afgesloten wordt met een conclusie, waarbij is aangegeven of de reactie al dan niet wordt overgenomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk vijf worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de ingekomen zienswijze(n), reacties van instanties, maar ook de ambtelijk voorgestelde wijzigingen op een rij gezet.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Datum brief: 28 oktober 2020
Datum ontvangst: 2 november 2020

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

3.1.1 Vijf extra woonkavels is bovenmatig

Reclamant ziet het verschaffen van 5 extra woonkavels als bovenmatig. Reclamant stelt dat het buitengebied er niet mee gediend is dat er zoveel bouwmassa met mogelijkheid van extra schuurruimte terug wordt geplaatst op dit erf. Het optimaliseren van de landschappelijke kwaliteit kan volgens reclamant gerealiseerd worden door slechts 1 schuurwoning bij te plaatsen. Zo ontstaat er meer eenheid in relatie tot de hoofdwoning in een historische context.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat de stelling van reclamant dat 5 extra woonkavels worden toegestaan onjuist is. Op het perceel wordt een boerenwoonerf gerealiseerd met in totaal 7 woningen. De bestaande boerderij wordt gerenoveerd tot één woning in het voorhuis en twee sociale huurwoningen in het achterhuis. Dit betreft dan ook geen extra bouwmassa. Daarnaast gaat het om 4 vrijstaande woningen en een vrijstaand bijgebouw.

Het plan voor de Koedrift 3-5 is beoordeeld door de Omgevingskamer van Staphorst. De Omgevingskamer is een kamer waarin ruimtelijke initiatieven die afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan integraal worden beoordeeld. Hierbij worden alle ruimtelijke aspecten van het plan tegen elkaar afgewogen. Voor de beoordeling van dit plan waren in de Omgevingskamer aanwezig: de onafhankelijke voorzitter, een senior medewerker ruimtelijke ontwikkeling, een adviseur van Het Oversticht (deze vertegenwoordigt de disciplines: stedenbouw, monumenten, erfinrichting /landschap en archeologie), de provincie Overijssel, een medewerker milieu en de zaakbehandelaar (medewerker ruimtelijke ontwikkeling).

Kernvraag die de Omgevingskamer beoordeeld heeft is of er voldoende compensatie wordt geboden voor het gevraagde aantal woningen. De Omgevingskamer heeft geconcludeerd dat toepassing van het Rood-voor-Rood beleid en het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) voldoende is om de realisatie van 7 wooneenheden op het perceel te rechtvaardigen. Het plan voorziet in meerdere hoogwaardige kwaliteitsimpulsen, waaronder:

- een milieuknelpunt (kippenhouderij) wordt opgeheven;
- de campingplaatsen worden gesaneerd (en wegbestemd);
- de oorspronkelijk erf/hoevestructuur wordt in ere hersteld;
- verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- de es als oorspronkelijk landschappelijk element wordt hersteld;
- er wordt voorzien in de bouw van starterswoningen in IJhorst.

De toepassing van het Rood-voor-Rood beleid, het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en de kwaliteitsimpulsen die het plan biedt zijn in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven en gemotiveerd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Behalve te stellen dat de realisatie van 7 woningen op het perceel bovenmatig is worden in de zienswijze geen argumenten aangedragen waarom het plan vanuit landschap, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en/of het belang van reclamant ruimtelijke niet inpasbaar is. Het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst'.

3.1.2 Geen behoefte aan extra kavels

Reclamant stelt dat de behoefte aan extra kavels niet aanwezig is. Op het nieuwe plan aan de Poeleweg zijn 39 kavels geprojecteerd en op het plan Ywehof zijn nog kavels beschikbaar.

Mocht het noodzakelijk zijn dat er vanwege sloopkosten en herstellen van ruimtelijke kwaliteit meer kavels aan de initiatiefnemer vergoed moeten worden, dan stelt reclamant voor deze kavels te projecteren op het plan Poeleweg.

Gemeentelijke reactie
De stelling van reclamant dat er geen behoefte is aan de extra kavels is niet onderbouwd. De gemeente acht de ontwikkeling onder normale marktomstandigheden uitvoerbaar.

Tevens wordt opgemerkt dat voorliggend plan geen relatie heeft met de woningbouwplannen aan de Poeleweg en de Ywehof in Ywehof. De initiatiefnemer is niet betrokken bij deze plannen en heeft geen eigendomsposities in de plannen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst'.

3.1.3 Er moet een exploitatieplan worden vastgesteld

Reclamant stelt dat omtrent de kosten en de baten van dit plan geen duidelijkheid wordt verschaft. Aan de economische uitvoerbaarheid wordt geen aandacht besteed, omdat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit zou volgens reclamant wel moeten, om te kunnen beoordelen of het eigenbelang niet uit de pas loopt met het maatschappelijk belang. Voor een goede ruimtelijke ordening is het volgens reclamant van belang dat er een weging plaatsvindt tussen belangen waarbij nut en noodzaak van de bestemmingsplanwijziging aangetoond moeten worden. Een onderdeel hierbij is volgens reclamant de vaststelling van een exploitatieplan.

Gemeentelijke reactie
In de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) zijn bepalingen opgenomen over het verhalen van door de gemeente gemaakte kosten ten behoeve van een bouwplan, op bijvoorbeeld projectontwikkelaars of particuliere initiatiefnemers. De wet biedt echter ook de mogelijkheid tot het sluiten van een (vrijwillige) overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van een bouwplan. Als het niet mogelijk is een overeenkomst te sluiten, dan moet de gemeente een exploitatieplan opstellen.

Het voorgaande is geregeld in afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wro. In artikel 6.12 lid 1 Wro staat dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden, waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen kan besluiten geen exploitatieplan vast stellen. Hiervan kan onder andere worden afgezien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het een particulier initiatief is en geen sprake is van gemeentelijke kosten. Ten eerste zijn de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Ten tweede komen de kosten voor de uitvoering van het plan volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Ten derde is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarmee het kostenverhaal (inclusief eventuele planschadekosten) voor de gemeente volledig is verzekerd.

Gezien het voorgaande hoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Dit is reeds gemotiveerd in hoofdstuk 8.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Tot slot wordt opgemerkt dat het niet verplicht is om in de toelichting van een bestemmingsplan de kosten en baten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst’.

4. Opmerkingen instanties

Er zijn twee opmerkingen van instanties ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het ontwerpplan past in het provinciaal ruimtelijke beleid en er geen aanleiding is voor het indienen van een zienswijze. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan en heeft een positief wateradvies voor het plan afgegeven.

5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd.

6. Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst’ ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Vandaar dat aan de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

7. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend ‘Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst’ behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 2 februari 2021 tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Buitengebied partiële herziening Koedrift 3-5 te IJhorst’.