Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan

WESTERSTOUWE 35B te STAPHORST

Datum rapport:	***26 maart 2024***
Behorend bij raadsbesluit d.d.:	***23 april 2024***

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Procedure ontwerp bestemmingsplan 4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 4
3.1 Reclamant 1 4
3.2 Zienswijzen 4
4. Opmerkingen instanties 8
5. Ambtshalve aanpassingen 8
6. Conclusie 8
7. Vaststelling rapport zienswijzen 8

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Westerstouwe 35b Staphorst' behandeld.

Het ontwerp bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning naast het perceel Westerstouwe 35a te Staphorst mogelijk.

2. Procedure ontwerp bestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Westerstouwe 35b Staphorst' is op 12 december 2023 gepubliceerd 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 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor een ieder ter inzage. Het ontwerp bestemmingsplan 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 en een schriftelijke zienswijze ingediend. In hoofdstuk drie is de ingekomen zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De behandeling van de zienswijze wordt afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1 Reclamant 1

De zienswijze is schriftelijk ingediend en op tijd ontvangen. Reclamant verzoekt met deze zienswijze en naar aanleiding van onderstaande argumenten het huidige ontwerpbestemmingsplan te laten wijzigen dan wel af te wijzen, met dien verstande dat het handhavingsverzoek te allen tijde blijft staan. De zienswijze wordt hierna (samengevat) weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft een vijftal punten ingebracht op het ontwerp bestemmingsplan.

3.2 Zienswijzen

1. Burgerparticipatie

Reclamant is van mening dat initiatiefnemer op geen enkele manier aan de participatieplicht heeft voldaan. Omwonenden zijn geheel niet of niet op een uniforme wijze geïnformeerd. Reclamant heeft voorafgaand aan of na publicatie in het gemeenteblad niets van initiatiefnemer vernomen. Daarbij wordt ook opgemerkt dat omwonenden in de gemeente Meppel het gemeenteblad van de gemeente Staphorst waarschijnlijk niet lezen). Reclamant geeft aan dat de gemeente in de praktijk blijkbaar weinig waarde hecht aan de beleidsregel (Burgerparticipatie is onderdeel van EPOS) en

er daarom voor kiest burgers onwetend te houden. Burgers worden door gemeente weinig tot niet gehoord en daarmee worden zij ontmoedigd überhaupt nog hun visie te geven. Gemeente dient actiever aan te sturen op naleving van haar eigen beleidsregels en dit plan dient in elk geval geen doorgang te vinden totdat aan burgerparticipatie is voldaan.

Reactie gemeente

De gemeente Staphorst hecht zeker wel veel waarde aan burgerparticipatie maar is daarbij wel van mening dat de verantwoordelijkheid daarvoor bij de initiatiefnemer ligt. Daarbij is het in beginsel ook aan de initiatiefnemer om te bepalen wie daarbij betrokken worden. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen de directe buren die direct zicht hebben op de nieuwbouw van de woning te betrekken. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het naar zijn mening niet nodig was de reclamant in het voortraject te betrekken gezien de grote afstand tussen de woning van reclamant en de locatie van de nieuwbouw.
Dit bestemmingsplan is gepubliceerd op de wettelijke voorgeschreven wijze via gemeenteblad.nl. Daarnaast is het bestemmingsplan gepubliceerd in Staphorster. Dit is een extra service maar niet wettelijke voorgeschreven. Het bestemmingsplan heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In dit kader heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze op dit bestemmingplan kenbaar te maken.

Conclusie

Wij zijn van mening dat geen foutief proces is doorlopen, het plan zorgvuldig is voorbereid en de juiste procedure is doorlopen.

2. Veranderen van bestemming

Reclamant is van mening dat ter compensatie van de nieuwe woning geen andere gronden voor detailhandel moeten worden bestemd en het opgeven van de potentiële uitbreiding van detailhandel voldoende is. Reclamant geeft aan dat de eigenaar van de fietsenzaak al jaren illegale uitbreidingen heeft gerealiseerd, waar de gemeente bekend mee is. Het gaat daarbij om een illegale weg en opslag aan de achterzijde en de daarbij gerealiseerde inrit. Betreft ook een schuur/fietsenopslag bovenop de aangevraagde kelder. Reclamant is van mening dat op deze wijze de ongehoorzame burger wordt geholpen.
De voorgenomen uitbreiding van de detailhandelsbestemming aan de achterzijde biedt geen enkel sociaaleconomisch en/of maatschappelijk belang en voorkomt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken van het Open slagenlandschap. De groene strook wordt kleiner dan nu het geval is. Eventueel groen op een woonerf is niet toekomstbestendig. Daarmee kan het plan niet aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals omschreven in de provinciale verordening, voldoen.

Reactie gemeente

Met dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden een nieuwe woning op te richten op gronden die voorheen bestemd waren voor detailhandel. De grond waar de nieuwe woning wordt gesitueerd krijgt daarbij een woonbestemming. De detailhandelbestemming wordt aan de achterzijde van de huidige bebouwing iets uitgebreid, waarbij geen mogelijkheid tot nieuwbouw wordt geboden. Daarmee wordt de tegemoet gekomen aan de huidige feitelijke situatie die sinds 2007 op deze wijze in gebruik is. Ter compensatie van deze ontwikkeling worden de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan Buitengebied Staphorst zijn opgenomen verwijderd en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om gebiedseigen beplanting aan te leggen en in stand te houden. De bestaande bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan die wordt

verwijderd betreft de mogelijkheid om binnen het bestemmingsvlak detailhandel 25% van de bestaande bebouwing uit te breiden (na een binnenplanse afwijking). Wij zijn van mening dat op deze wijze meegewerkt kan worden aan de door initiatiefnemer gewenste ontwikkeling, voldaan wordt aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en daarmee tevens een landschappelijke meerwaarde voor het gebied tot stand wordt gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan is naar de provincie gezonden. De provincie heeft aangegeven dat het ontwerpplan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.
Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3. Handhaving
Reclamant roept op tot strikte handhaving van de illegale activiteiten zoals genoemd onder punt 2 met dien verstande dat de huidige illegaal gerealiseerde bebouwingen en weg verwijderd worden. Daarnaast verzoekt reclamant de gemeente verder uit te zoeken in hoeverre de gehele inrichting op dit moment mag staan zoals het staat. Er zijn door de jaren heen meerdere uitbreidingen gedaan waarbij onduidelijk is of aan alle vergunningsvereisten is voldaan. De gemeente moet deze documenten eenvoudig kunnen tonen. Verzocht wordt vanaf heden strikter op handhaving in de omgeving toe te zien, gezien het gemak waarmee zaken zich in het verleden ontwikkeld hebben.
Reactie gemeente
Zoals aangegeven in onze reactie onder 2. regelt dit bestemmingsplan ook deels de weg en de opslag aan de achterzijde. Het deel van de weg aan de westzijde en de inrit ten behoeve van deze weg komen te vervallen. Wel wordt een inrit voor de nieuwe woning gerealiseerd. Dat wordt ook vastgelegd door middel van de voorwaardelijke verplichting die de toekomstige inrichting bepaald (zie ook onze reactie onder 5.). Met betrekking tot de schuur die op de kelder wordt gebouwd wordt het standpunt ingenomen dat deze vergunningsvrij kan worden opgericht. Dit bestemmingsplan regelt dus niets over de schuur. Als reclamant van mening is dat er sprake is van illegale bebouwing dan kan een verzoek tot handhaving worden ingediend.
Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

4. Landschapsbeleid
4.1 Status omliggend gebied
Reclamant wenst duidelijkheid te verkrijgen over de status van het (omliggende) gebied. Bij verschillende projecten in hetzelfde gebied wordt de ene keer over het karakteristieke en kenmerkende Open slagenlandschap gesproken en de andere keer over een verstedelijkt gebied. Zo wordt bij dit plan aangegeven dat de locatie niet gelegen is binnen stedelijk gebied en dat daarom de `stedelijke laag' buiten beschouwing wordt gelaten. Reclamant verzoekt daarom andere projecten die in dezelfde omgeving behandeld zijn en nu worden behandel d opnieuw tegen het licht te houden. Daar wordt ongeoorloofd over een verstedelijking gesproken op grond waarvan plannen doorgang vinden of zouden kunnen vinden. Reclamant geeft ook aan dat gekeken moet worden naar vergoeding van eventuele planschade voor omwonenden.
Reactie gemeente
De (bestaande en toekomstige) percelen aan de Westerstouwe 35 hebben een bijzondere ligging doordat ze enerzijds aansluitend zijn gesitueerd aan bestaande woonwijken van Meppel en anderzijds aansluiten op agrarisch gebied met bepaalde landschapskenmerken. Dat maakt ook dat we enerzijds van mening zijn dat een nieuwe woning en de bestaande detailhandel (stedelijke functies) passend zijn (want aansluitend

en daarmee ook onderdeel uitmakend van het stedelijk gebied) en anderzijds dit wel goed ingepast moet worden, zodat het ook passend is in het agrarisch gebied met een open slagenlandschap. De percelen aan de Westerstouwe vormen in die zin de overgang van een agrarisch (open) gebied naar een stedelijk (gesloten) gebied. Een afscherming van de bebouwing en stedelijke functies door een opgaande elzensingel geeft deze overgang goed vorm. In de provinciale verordening heeft de provincie de keus gemaakt dit gebied niet als stedelijke laag te bestempelen.
Dit bestemmingsplan is specifiek opgesteld om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom zal in dit kader geen toetsing plaatsvinden op andere ontwikkelingen in de omgeving. Als reclamant (of andere omwonenden) van mening zijn dat deze ontwikkeling tot planschade leidt, dan staat hier (na vaststelling van het bestemmingsplan) een aparte procedure voor open.
Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

4.2 planologische situatie west en zuidzijde plangebied
Het is met betrekking tot dit ontwerpplan onduidelijk welke planologische aanduiding de groenbestemming aan de west- en zuidzijde van het perceel krijgt. Indien dit enkel de aanduiding agrarisch behoudt, biedt dit weinig houvast voor de toekomst. Bovendien is dit gebied in het ontwerpbestemmingsplan kleiner dan nu het geval is. In hoeverre is het dan een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving als genoemd in de provinciale verordening? Indien gemeente serieus voornemens is hier groenbestemming te willen, dient bestemming van deze grond in 'natuur' te veranderen. Dat heeft de voorkeur voor reclamant omdat op deze wijze vrij en groen wonen zoveel mogelijk gegarandeerd blijft.
Reactie gemeente
De gronden aan de zuidzijde krijgen de bestemming 'groen'. Het perceel aan de westzijde krijgt de bestemming 'wonen'. In het plan zit geen agrarische bestemming. Dit ook omdat de gronden niet agrarisch zullen worden gebruikt. De bestemming 'natuur' is hier niet passend. De bestemming 'natuur' wordt toegewezen aan gronden die een duidelijk oogmerk voor natuurlijke ontwikkeling hebben. Denk daarbij aan aangewezen natuurgebieden zoals gronden die behoren tot Natura 2000 gebieden of aangewezen zijn binnen het NatuurNetwerk Nederland. De bestemming 'groen' (met de voorwaardelijke verplichting en verwijzing naar het erfinrichtingsplan) bieden voldoende afdwingbare regels om de gewenste groene invulling ter plaatse te krijgen.
Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

5. Garanties met betrekking tot randvoorwaarden
Reclamant vraagt zich af wat de garanties zijn met betrekking tot de randvoorwaarden. Aan de randvoorwaarde van burgerparticipatie wordt volgens reclamant niet voldaan. Voor overige voorwaarden worden geen garanties gesteld; geen deadlines waarin deze moeten worden gerealiseerd en geen straffen wanneer ze überhaupt niet worden gerealiseerd. Reclamant vindt dat het gehele plan tegelijk met de woning opgeleverd dient te worden en het niet naleven ervan bestraft moet worden met een bestuurlijke boete om zo strikte naleving van de randvoorwaarden of te dwingen.
Reactie gemeente
Zoals aangegeven onder 1. is burgerparticipatie (en wie daarbij worden betrokken) de verantwoordelijkheid voor initiatiefnemer. De gemeente toetst het initiatief verder aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Voor de bouw van de woning zijn bouwregels opgenomen. Voor de ruimtelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting (artikel 9.2.1)

opgenomen die regelt dat de gronden alleen volgens de bestemming mogen worden gebruikt als wordt voldaan aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende Erfinrichtingsplan. De landschapsmaateregelen dienen binnen 18 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te zijn uitgevoerd. Wij zijn van mening dat op deze wijze voldoende zeker wordt gesteld dat het perceel op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast. Het niet voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan kan niet op voorhand worden gesanctioneerd. Dat kan alleen achteraf waarbij bestuursdwang een optie is.
Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

4. Opmerkingen instanties

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de provincie en het waterschap verzonden.
De provincie heeft per mail van 4 januari 2024 aangegeven dat het ontwerp past in het provinciaal ruimtelijk beleid en er geen aanleiding is voor een zienswijze.
Het Waterschap heeft per mail van 19 december 2023 aangegeven dat de waterbelangen voldoende zijn opgenomen in de waterparagraaf. Het Waterschap gaat akkoord met het ontwerpbestemmingsplan.

5. Ambtshalve aanpassingen

De initiatiefnemer is bezig om zijn bouwvoornemen vorm te geven door middel van een schetsontwerp van de woning. Bij het uittekenen is de wens ontstaan het bouwvlak met 1 meter te vergroten. In de partiele herziening is een bouwblok aangehouden van 9x14m. De wens is dus deze te vergroten naar 9x15m.

Stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren tegen deze aanpassing. Vrijwel alle bestaande bouwvlakken voor vrijstaande woningen in de omgeving hebben een bouwvlak met een lengtemaat van minimaal 15 meter. Voorgesteld wordt daarom de verbeelding aan te passen en het bouwvlak te vergroten naar 9x15m.
Conclusie
De aanpassing van het bouwvlak levert geen stedenbouwkundige bezwaren op. Het vergroten van het bouwvlak kan door middel van het aanpassen van de verbeelding en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan geregeld worden.

6. Conclusie

De zienswijzen van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, partiële herziening Westerstouwe 35b Staphorst’ ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan. Wel wordt op verzoek van initiatiefnemer de verbeelding ambtshalve aanpast en het bouwvlak vergroot van 9x14m naar 9x15m.

7. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend ‘Rapport zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied, partiële herziening Westerstouwe 35b Staphorst’ behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 23 april 2024 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, partiële herziening Westerstouwe 35b Staphorst’.