

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z28083

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ^{α5}~~17~~-06-19

overwegende dat:

er behoefte bestaat om het bestemmingsplan 'De Streek' uit 2013 op een aantal beleidsmatige punten te wijzigen alsmede correcties hier op door te voeren via het bestemmingsplan 'Veegplan De Streek';

het ontwerpbestemmingsplan vanaf 24 april 2019 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

er over het veegplan drie zienswijzen zijn ingediend;

dat de reactie daarop is verwoord in de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;

dat er aanleiding is het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op een aantal punten ambtshalve te wijzigen;

de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd dat er verder geen belemmeringen bestaan;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. de nota 'Rapport Zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Veegplan De Streek' vast te stellen;
2. op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het bestemmingsplan 'Veegplan De Streek', met de identificatiecode NL.IMRO.0180.2102018004-VS01, met inachtneming van de nota zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.2102018004-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhalen van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Staphorst van 09-07-19


, voorzitter


, griffier

Rapport Zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

*Ontwerpbestemmingsplan
"Veegplan De Streek"*

Datum rapport:

11 juni 2019

Wijziging rapport onder punt 5, parkeren:

4 juli 2019

Behorend bij raadsbesluit d.d.:

9 juli 2019

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
 - 3.1 Reclamant 1
 - 3.2 Reclamant 2
 - 3.3 Reclamant 3
- 4. Opmerkingen instanties**
- 5. Ambtshalve wijzigingen**
- 6. Vaststelling Rapport Zienswijzen + ambtshalve wijzigingen**

1. INLEIDING

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan de Streek' behandeld.

2. PROCEDURE

Ter inzage

Na voorafgaande publicatie op 23 april 2019 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad "De Staphorster" is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 april 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan de Streek' voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. 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. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. Twee zienswijzen zijn op een eerdere datum ingediend en zijn beschouwd als pré zienswijze. In hoofdstuk drie wordt de ingekomen zienswijze samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tot slot wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INDIVIDUELE ZIENSWIJZEN

3.1 Reclamant 1.

Datum brief: 22 januari 2019

Datum ontvangst: 22 januari 2019

De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.1.1 Verzoek Gemeenteweg 33 te Staphorst van een woonbestemming te voorzien.

Reclamant heeft de brief verstuurd op 22 januari 2019, aldus vóór de termijn van terinzagelegging. Bij de voorbereiding van de terinzagelegging van het veegplan was er onvoldoende tijd om deze brief inhoudelijk te behandelen. Daarom is reclamant een brief gestuurd dat de brief als 'pré-zienswijze' zal worden beschouwd over het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt de brief thans inhoudelijk behandeld.

Reclamant verzoekt om een deel van het perceel gelegen bij adres Gemeenteweg 33 te Staphorst met agrarische bestemming van een woonbestemming te voorzien.

Gemeentelijke reactie

Het deel van het perceel in kwestie betreft de achtertuin bij een burgerwoning, met woonbestemming. Uit oude luchtfoto's (vanaf 2003) blijkt dat dit perceel niet meer in gebruik is als agrarische grond maar als tuin. Als in 2013 hierover een zienswijze was ingediend, was dit ook toegekend en er woonbestemming van gemaakt.

Verder speelt mee dat een belendend perceel, grenzend aan de Burg. van der Walstraat, in 2013 nog een agrarische bestemming had, maar thans van een woonbestemming is voorzien (burgerwoning met bijgebouw) is voorzien. Het toekennen van een woonbestemming sluit dus op

deze zijde daarop aan. Aan de andere zijde van het perceel ligt nog wel een gebied dat agrarisch in gebruik is. Het kent echter geen intensief agrarisch gebruik zodat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij Gemeenteweg 33. Verder betreft dit een reeds sinds jaren bestaande situatie. Het agrarisch gebruik van dit belendende perceel is tevens niet te intensiveren omdat het perceel door diverse woonbestemmingen is omgeven. Het agrarisch bedrijf wordt daarmee niet in onevenredige zin benadeeld door het toekennen van een woonbestemming.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen.

3.2 Reclamant 2.

Datum brief: 12 februari 2019

Datum ontvangst: 12 februari 2019

De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.2.1 Verzoek het perceel Oude Rijksweg 157b om te zetten naar een woonbestemming.

Reclamant heeft de brief verstuurd op 12 februari 2019, aldus vóór de termijn van terinzagelegging. Bij de voorbereiding van de terinzagelegging van het veegplan was er onvoldoende tijd om deze brief inhoudelijk te behandelen. Daarom is reclamant een brief gestuurd dat de brief als 'pré-zienswijze' zal worden beschouwd over het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt de brief thans inhoudelijk behandeld.

Uit een taxatie is gebleken dat de woning in het bestemmingsplan als bedrijfswoning is bestemd. Naar de mening van reclamant is dit niet juist, en zou dit al zijn aangepast in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Het pand Oude Rijksweg 157b is, samen met de adressen '157' en '157a', in 2013 in het bestemmingsplan 'de Streek' opgenomen als bestemming 'detailhandel'. Het pand Oude Rijksweg 157b (in 2013 had dit huisnummer 157a) kent een apart bouwvlak en wordt aangemerkt als bedrijfswoning bij de voorliggende winkel (tapijthandel).

Het gebruik van het winkelpand komt voort uit een door het college in 1995 verzonden brief waarin dit gebruik is toegestaan. In het voorgaande bestemmingsplan 'Oude Rijksweg – Gemeenteweg' uit 1989 hadden de percelen een agrarische bestemming.

Tegen het bestemmingsplan is in 2013 geen zienswijze ingediend.

Na 2013 is er geen omgevingsvergunning of anderszins verleend welke deze bedrijfswoning tot een burgerwoning (woonbestemming) maakt. Er is alleen sprake geweest van een vernummering van de huisnummers in 2014. De vernummering betekent echter niet dat dit automatisch gepaard gaat met een bestemmingsplanherziening.

Met het oog op de aan de westzijde gelegen bedrijfsbestemming en de 'eigen' detailhandelsbestemming kan via het veegplan hier niet zonder nader onderzoek naar een acceptabel woon- en leefklimaat een woonbestemming aan worden toegekend. Ook is geen bodemonderzoek bekend. Verder is thans niet duidelijk of de omzetting naar een woonbestemming een onevenredige aantasting van de belangen van genoemde bedrijven met zich mee brengt.

Met een apart principeverzoek (verzoek tot vooroverleg via 'epos') kan worden verzocht om deze bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3.3 Reclamant 3.

Datum brief: 10 mei 2019

Datum ontvangst: 16 mei 2019

De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.3.1 Verzoek een deel van het perceel Sluitersweg 1 te Rouveen als bedrijf te bestemmen en het achterwege laten van de aanduiding 'bestaand bedrijf'

Er wordt verzocht om een deel van de bestemming 'Bedrijf' te verruimen omdat de gerealiseerde verharding bij het bedrijf hoort. Dit deel staat ook aangegeven op een erfinrichtingsplan. Verzocht wordt ook om het bouwvlak te vergroten met 10% om een toekomstige afronding mogelijk te maken. Een agrarisch gebruik van het perceel behoort redelijkerwijs niet meer tot de mogelijkheden; vandaar dat dit geen agrarische bestemming meer rechtvaardigt.

Verder ontbreekt een planologisch motief voor de aanduiding 'bestaand bedrijf'. Verzocht wordt deze te laten vervallen.

reactie gemeente:

Wens tot vergroting bedrijfsbestemming

De planologische afweging voor dit perceel heeft in 2013 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Streek' plaatsgevonden. Er is toen bewust gekozen voor een 'enge' wijze van bestemmen voor dit perceel. Basis hiervoor was de principemedewerking voor het realiseren van een overkapping en een berging, uit april 2013 (uitgaande brief met kenmerk UIT/13-40731). Daarin staat vermeld dat er aan de medewerking voorwaarden worden verbonden, waaronder dat de omliggende gronden van Sluitersweg 1 hun agrarische functie dienen te behouden.

Vervolgens is in mei 2013 een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend met erfinrichtingsplan. Hierop staan leivruchtbomen ingetekend aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw. Het bestemmingsplan 'De Streek', vastgesteld op 11 juni 2013, heeft met deze bomenrij reeds rekening gehouden, door op deze locatie de bestemming 'groen' eraan toe te kennen. Het voorgaande bestemmingsplan (uit 1989) kende deze groenbestemming nog niet.

Op het erfinrichtingsplan staat ook een toegangsweg tot en op het perceel ingetekend met de aanduiding 'halfverharding'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Streek' is deze toegangsweg echter niet gezien als een vergroting van het (bedrijfs)perceel ten behoeve van de bedrijfsbestemming, maar enkel als een toegangsweg om aan de achterzijde van het gebouw te kunnen komen. De term 'halfverharding' duidt daar immers ook op.

Op grond hiervan zijn wij in het kader van dit veegplan niet voornemens om deze omliggende gronden alsnog van een bedrijfsbestemming te voorzien.

Wel zal op de agrarische bestemming een aanduiding 'ontsluiting' worden aangegeven, waaruit blijkt dat de ontsluitingsweg is toegestaan. Bij deze aanduiding is een agrarische functie ook nog mogelijk als blijkt dat deze ontsluiting in de toekomst niet langer gebruikt wordt.

De feitelijk aangelegde ontsluitingsweg wijkt in de praktijk iets af van het erfinrichtingplan. Tegen dat verschil bestaat echter geen overwegende ruimtelijke bezwaren. Dit betekent dat de feitelijk aangelegde weg basis vormt voor de aanduiding 'ontsluiting' op de bestemmingsplankaart.

Wens tot achterwege laten van de aanduiding 'bestaand bedrijf'

In de zienswijze wordt melding gemaakt van het feit dat het bedrijfsgebouw vroeger deel uitmaakte van het aan de andere zijde van de Sluitersweg gelegen bedrijf 'De Vliet'. Dit bedrijf betrof in het verleden een melkcoöperatie. Omdat beide percelen in het verleden een eenheid vormde is het volgens reclamant niet terecht dat het grotere bedrijf wel een passende ruime bestemming heeft gekregen, waarbij andere toekomstige bedrijfsmatige functies mogelijk zijn, maar het bedrijfsgebouw aan de Sluitersweg 1 niet.

Dat dit gebouw daar bij hoorde was correct. Omdat het echter was afgesplitst ontstond hier een apart (nieuw) bedrijf. Omdat de bedrijfsmatige activiteit louter 'opslag' betrof, waarvoor ook geen milieumelding nodig was, was dit zo kleinschalig van aard dat gekozen is voor een separate aanduiding 'bestaand bedrijf'. Voor het overige heeft de juridisch-planologische afweging voor dit perceel in 2013 zijn beslag gevonden via vaststelling van het bestemmingsplan 'De Streek'. Via het veegplan is het niet de bedoeling dit opnieuw te wegen.

Wens tot vergroting bouwvlak

Uit voorgaande argumenten blijkt dat er bewust gekozen is voor een 'enge' wijze van bestemmen. Een uitbreiding van het bouwvlak voor eventuele toekomstige (bouw)plannen ligt daarom niet in de rede. Na bestudering van de luchtfoto op www.ruimtelijkeplannen.nl en het bouwvlak blijkt echter dat het noordelijk deel van de gerealiseerde overkapping buiten het bouwvlak ligt. Het past in het kader van het veegplan om dat te herstellen. Dit betekent dat het bouwvlak wordt vergroot aan de noordzijde met ongeveer 1,5 meter.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan zodanig dat de aanduiding 'ontsluiting' wordt opgenomen voor de bestaande ontsluitingsweg van en op het perceel, en het vergroten van het bouwvlak met 1,5 meter aan de noordzijde. Voor het overige wordt niet mee gegaan in de zienswijze.

4. OPMERKINGEN VAN INSTANTIES

Provincie

Met de provincie Overijssel is ambtelijk overleg gevoerd over het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan De Streek'. Daarbij ging het voornamelijk om het door de raad vastgestelde bomenbeleidsplan en de doorvertaling daarvan in het veegplan. In het ontwerpbestemmingsplan is de vergunningplicht voor het rooien en/of kappen van singel- of laanbeplanting (artikel 28.4 onder a1 van de planregels) geschrapt om zodoende het primaat te geven aan het bomenbeleidsplan en de bomenverordening. Daarmee zou een doublure aan regelgeving worden voorkomen. De provincie heeft aangegeven daar vanuit de provinciale omgevingsverordening, en de te beschermen waarden (catalogus gebiedskenmerken), moeite mee te hebben en daarop een zienswijze te willen indienen. Ons college heeft vervolgens via brief aan Gedeputeerde Staten laten weten dit weer terug te draaien en bij de opstelling van het omgevingsplan te komen tot één passende en integrale regeling. De provincie wordt daarbij betrokken. Op grond van deze brief heeft de provincie laten weten geen zienswijze in te dienen.

Ook is gesproken met de provincie over het beleid voor tijdelijke grondopslagen binnen de streek waar de provincie ook moeite mee had. Omdat dit beleid al in het voorontwerp was vervat, en de provincie daarover geen opmerkingen had gemaakt, heeft de provincie over dat onderwerp in het ontwerpplan geen zienswijze ingediend. Wel is door ons aangegeven dat we samen met de provincie willen kijken of er vanuit landschappelijk oogpunt verbeteringen in dit beleid zijn aan te brengen. De ervenconsulent van het Oversticht wordt daarin ook betrokken.

Waterschap

Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

In artikel 28.4 onder a1 wordt de omgevingsvergunningplicht voor het rooien en/of kappen van singel- en laanbeplanting weer hersteld.

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bed and breakfast

Een (toegekende) inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan is niet goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit betrof de gevraagde mogelijkheid voor het realiseren van een bed & breakfast in een bijgebouw bij woonbestemmingen. In het hoofdgebouw was dit al toegestaan in het bestemmingsplan 'De Streek' uit 2013; echter nog niet in het bijgebouw. Het college heeft ingestemd met de mogelijkheid om dit ook in bijgebouwen toe te staan om daarmee het toeristisch product van Staphorst te bevorderen.

Het veegplan de Streek kent voor de gehele streek 3 verschillende woonbestemmingen ('wonen', 'wonen-1' en 'wonen - 2'). Helaas is door het adviesbureau dat het plan opstelt abusievelijk alleen de mogelijkheid opgenomen in de bestemmingen 'wonen' en 'wonen- 2', maar niet in 'wonen-1'. Dit zal voor de bestemming 'wonen-1' aldus ambtshalve worden hersteld. Deze bestemming komt het meest voor aan de Streek.

Nummering artikel 22 (bestemming wonen -1)

In artikel 22.2 onder a (bouwregels) eindigt de nummering bij lid '8' en begint vervolgens opnieuw bij '1', en vervolgens 2 en 3. Logischerwijs moet dit worden doorgenummerd, aldus te beginnen 9 (10 en 11) zoals ook in het bestemmingsplan van 2013 is vermeld. Dit wordt aangepast.

Partiële herziening Oude Rijksweg 412-414

Op 21 mei 2019 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan vastgesteld. Het plan voorziet in het transformeren van een detailhandelslocatie naar wonen op locatie Oude Rijksweg 414-414a-414b en de nieuwbouw van een kantoor op locatie Oude Rijksweg 412 te Rouveen. Dit plan wordt één op één opgenomen in het veegplan de Streek.

Parkeren

Na het vervallen van de bouwverordening in 2014 ontbrak de grondslag om parkeernormen op te nemen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit moet sindsdien via de bestemmingsplannen. Het Veegplan De Streek bevat om deze reden met artikel 38.2 een regeling die ziet op parkeer-, laad- en losruimte. De regeling heeft als onderdeel van het voorontwerp Veegplan begin 2018 ter inzage gelegen. Een regeling gebaseerd op de CROW-publicatie. Op 27 november 2018 heeft de gemeenteraad (Rb 2018-59) de gemeentelijke parkeernota vastgesteld. Naar nu blijkt is per abuis vergeten dit nieuwe beleid door te vertalen naar het ontwerp Veegplan. Voorgesteld wordt dit bij vaststelling alsnog te doen.

In de planregels wordt artikel 38.2.1 hierop als volgt aangepast:

38.2.1 Parkeerruimte

*Indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, dient ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn of aangebracht te worden in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, met dien verstande dat **daarbij voor alle functies uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in de door de gemeenteraad op 27 november 2018 vastgestelde nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst of zo deze naderhand zijn of worden gewijzigd.***

6. VASTSTELLING REACTIENOTA ZIENSWIJZEN + AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d.9 juli 2019 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Veegplan De Streek'.