

Rapport zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'

Datum rapport : 20 mei 2020
Behorend bij raadsbesluit d.d. : 23 juni 2020

INHOUDSOPGAVE

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

1. INLEIDING

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst' behandeld.

Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de agrarische bestemming van het perceel aan de Gemeenteweg 333 naar wonen. Hierbij wordt de splitsing van de bestaande bedrijfswoning en de nieuwbouw van één vrijstaande woning op de achterliggende onbebouwde grond (open plek) mogelijk gemaakt. Op de open plek tussen de Gemeenteweg 335 en 337 is een twee-onder-één kap woning gepland.

2. PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst' is op 18 februari 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 19 februari 2020 tot en met 31 maart 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. Twee reclamanten hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. 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.

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 zienswijze: 10 maart 2020

Datum ontvangst: 10 maart 2020

De zienswijze is mondeling ingediend. Hiervan is een verslag gemaakt, welke door de indiener ter akkoord is ondertekend.

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

3.1.1 Niet betrokken bij de plannen

Reclamant is zowel door de initiatiefnemer als de gemeente niet betrokken bij de plannen en voelt zich niet gehoord.

Gemeentelijke reactie

Binnen de EPOS-werkwijze is de initiatiefnemer samen met zijn professional verantwoordelijk voor burgerparticipatie. Dit is niet wettelijk verplicht. Met de toepassing van burgerparticipatie loopt de gemeente Staphorst vooruit op de nieuwe Omgevingswet. In algemene zin kan de mate van burgerparticipatie en het tijdstip waarop burgerparticipatie wordt toegepast verschillen, al naar gelang de inhoud van het plan en de effecten op de omgeving.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft aan dat reclamant in het kader van burgerparticipatie in het begin stadium is geïnformeerd over de plannen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer nogmaals contact gezocht met de reclamant.

Vanuit de gemeente is het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Dit is wettelijk verplicht. Hierbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad de plannen te bekijken, vragen te stellen en indien nodig een zienswijze in te dienen. Reclamant heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.1.2 Nieuwe dubbele woning past niet bij naburig monument

Het pand aan de Gemeenteweg 337 is een Rijksmonument en wordt momenteel hersteld. Reclamant vindt dat de nieuwe dubbele woning aan de Gemeenteweg 335 niet past in de omgeving.

Gemeentelijke reactie

De gemeenteraad van Staphorst heeft in oktober 2016 de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5^e wijziging' vastgesteld. Dit beleid biedt de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden nieuwbouw te plegen op de Streek. Hierbij gelden onder andere spelregels, zodat geen onevenredige inbreuk gemaakt wordt op omliggende monumentale en/of karakteristieke bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen en voorwaarden zoals opgenomen in het beleid.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.1.3 Waarom geen enkele vrijstaande woning?

Reclamant staat niet negatief tegenover nieuwbouw voor het monument, mits dit een enkele vrijstaande woning is. Hierdoor blijft er achter de nieuwe woning aan de Gemeenteweg 335 meer ruimte over tussen het monument en dit geeft meer privacy.

Gemeentelijke reactie

De beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5^e wijziging' biedt de mogelijkheid dat een open plek met maximaal 1 dubbele woning wordt ingevuld. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen en voorwaarden zoals opgenomen in het beleid.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.1.4 Breedte steeg

Reclamant stelt dat de huidige steeg (breedte) zo moet blijven als hij nu is, om verkeersproblemen te voorkomen.

Gemeentelijke reactie

De nieuwe dubbele woning op de open plek tussen Gemeenteweg 335 en 337 wordt ontsloten via de bestaande steeg. Het plan voorziet niet in wijziging van de breedte van de steeg. Uit de tekening 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020' blijkt dat de bestaande steeg niet wordt aangepast.

Tevens zijn bestaande stegen, via de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' en 'Waarde – Steeg' beschermd in het bestemmingsplan.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.1.5 Wateroverlast

Reclamant stelt dat de nieuwe bebouwing voor haar eigen afwatering moet zorgen. In de huidige situatie staat de sloot aan de westzijde van het perceel aan de Gemeenteweg 337 bij veel regen al vol met water. Er is geen ruimte voor extra water.

Gemeentelijke reactie

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de zienswijze(n) heeft de initiatiefnemer overleg gehad met de gemeente en het waterschap en besloten het plan op dit punt aan te passen. Voor de afvoer van hemelwater wordt geen gebruik meer gemaakt van de bestaande sloten aan de oostkant van het plangebied. Voor de afvoer van het hemelwater worden de volgende maatregelen genomen:

- Het hemelwater dat valt op de daken en bestrating wordt afgevoerd naar / aangesloten op het gemeentelijk hemelwaterriool in de Gemeenteweg.
- Het hemelwater dat valt op de tuinen van de woningen aan de Gemeenteweg 333 A en B wordt afgevoerd op de bestaande sloot aan de westzijde van deze percelen.
- Het hemelwater dat valt op de tuinen van de woningen aan de Gemeenteweg 335 A en B kan infiltreren in de bodem.

Door de hiervoor genoemde maatregelen neemt de belasting op het bestaande slotenstelsel aan de oostkant van het plangebied niet toe. De maatregelen zijn ingetekend op de tekening 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020' (zie bijlage bij dit rapport). Het erfinrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage 1 bij de regels en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan vervangen door de tekening 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020'.

De gemeente en het waterschap hebben kennis genomen van het aangepaste plan en de nieuwe maatregelen om het hemelwater af te voeren. Beide kunnen instemmen met de voorgestelde maatregelen. Het plan is wat betreft water(overlast) uitvoerbaar. Hierbij wordt opgemerkt dat de kosten voor het aansluiten op het gemeentelijk hemelwaterriool in de Gemeenteweg voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Het gaat hierbij zowel om de kosten voor het aanleggen van de nieuwe hemelwaterleiding naar het gemeentelijk hemelwaterriool toe, als om de kosten voor de aansluiting op het gemeentelijk hemelwaterriool.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeente en/of het waterschap niet kan garanderen dat er nooit wateroverlast zal ontstaan. Onder normale (weers)omstandigheden zijn de door de initiatiefnemer getroffen maatregelen naar verwachting voldoende om wateroverlast te voorkomen.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot (de hiervoor beschreven) aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.1.6 Vrije zichtlijn behouden

Aan de oostkant is het monument aan de Gemeenteweg 337 vanaf de Gemeenteweg zichtbaar. Reclamant wil dit behouden en ziet hier graag een verbod op het plaatsen van gebouwen/schuurtjes en schuttingen.

Gemeentelijke reactie

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer deelt de mening van reclamant dat het doorzicht zo veel mogelijk behouden moet blijven. In de planvorming is hier ook rekening mee gehouden. De nieuwe dubbele woning is zo veel mogelijk aan de westzijde van het perceel gesitueerd en bijgebouwen zijn aan de westkant gepland.

Om tegemoet te komen aan dit punt van de zienswijze, wordt het bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt op het in onderstaande afbeelding rood omlijnde gebied een aanduiding toegevoegd. Voor dit gebied wordt in de bouwregels van de bestemming Wonen-1 (artikel 3) bepaald dat het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet is toegestaan. Erfafscheiding zijn in het gebied dat op onderstaande afbeelding rood is omlijnd toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 1,50 meter.

Overigens wordt wel opgemerkt dat landelijke regelgeving mogelijkheden biedt om vergunningvrij (ook binnen het beschermd dorpsgezicht) te bouwen. De mogelijkheden die de landelijke regelgeving biedt liggen buiten de invloedssfeer van de gemeente Staphorst en kunnen in het bestemmingsplan niet worden ingeperkt.



Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot (de hiervoor beschreven) aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.2 Reclamant 2

Datum zienswijze: -

Datum ontvangst: 25 maart 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 ontwerp bestemmingsplan.

3.2.1 Open plekken beleid: de Streek versteent

Als eerste punt geeft reclamant een reactie van algemene aard. Reclamant stelt dat door de bouw op open plekken de Streek zijn typische karakter verliest. De Streek versteent. Voorheen stonden hier ter plekke meerdere Rijksmonumenten en karakteristieke boerderijen met doorkijkjes het veld in, maar ook groenstroken voor en achter de boerderij. Mettertijd staat er nog een enkele boerderij tussen nieuwbouwwoningen.

Gemeentelijke reactie

De Streek is het meest karakteristieke deel van de gemeente. Het beschermd dorpsgezicht is bepalend voor de identiteit van Staphorst. We koesteren het beschermd dorpsgezicht. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kan zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen.

De beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5^e wijziging' biedt de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden nieuwbouw te plegen op de Streek. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Hierbij gelden onder andere spelregels ten aanzien van de afmetingen van het perceel, ruimtelijk inpassing in het lint, zichtlijnen, behoud van openheid en geleidelijke groei.

Het is niet mogelijk om via deze zienswijze bezwaar te maken tegen het 'Open plekken beleid'. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.2.2 Waterprobleem

Ter plaatse is sprake van (grond)wateroverlast. Het hemelwater van de percelen in het plangebied wordt grotendeels afgevoerd via het bestaande slotenstelsel aan de oostkant van het plangebied. De sloten zijn echter totaal verstopt en dichtgegroeid. Al het hemelwater moet naast het huis van reclamant in de sloot versmoren.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat daar waar nodig de bestaande erfsloten worden uitgediept en herstelt. Reclamant wil weten wie het uitgraven van de 2 sloten met deels verwijderen van boomsingels bekostigt en hier opdracht voor geeft.

Verder staat dat geadviseerd wordt om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Reclamant moest echter de bestaande hoogten (drempelwaarden 30 cm of meer onder het straatpeil) aanhouden. Als de nieuw te bouwen woningen aldus worden uitgevoerd, komt reclamant in een dal terecht. Reclamant stelt dat bebouwing op een open plek zich moet aanpassen aan de omgeving en niet aan het straatpeil.

Gemeentelijke reactie

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de zienswijze(n) heeft de initiatiefnemer overleg gehad met de gemeente en het waterschap en besloten het plan op dit punt aan te passen. Voor de afvoer van hemelwater wordt geen gebruik meer gemaakt van de bestaande sloten aan de oostkant van het plangebied. Voor de afvoer van het hemelwater worden andere maatregelen genomen, waardoor de belasting op het bestaande slotenstelsel aan de oostkant van het plangebied niet toeneemt. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3.1.5.

Verder verwijst reclamant naar een tekst uit bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan over de drempelhoogte. Dit betreft een algemene tekst van het waterschap, die als vast advies is opgenomen in standaard waterparagraaf. In deze specifieke situatie zijn in de regels van het bestemmingsplan onder andere de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen bepaald. Deze hoogtes moeten gemeten worden vanaf het peil. Voordat de bouw van de nieuwe woningen gestart wordt, moet dit gemeld worden bij de gemeente. De gemeente (toezichthouder en landmeter) zetten voordat de bouw start de woning uit. Hierbij wordt onder andere het peil bepaald. Het peil wordt ingemeten/vastgesteld aan de hand van de bestaande hoogtes van de omliggende percelen.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot (de onder punt 3.1.5. beschreven) aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.2.3 Bestemming Gemeenteweg 337 / 337B

Als derde punt stelt reclamant een persoonlijke vraag. Reclamant vraagt zich af wat het inhoudt dat de Gemeenteweg 337 / 337B is voorzien van een 'agrarische bestemming met bouwvlak'?

Gemeentelijke reactie

Dit punt heeft geen betrekking op de voorgenomen ontwikkelingen aan de Gemeenteweg 333 en 335. Het betreft een verzoek om informatie over de percelen aan de Gemeenteweg 337 en 337B. Het informatieverzoek van reclamant wordt separaat afgehandeld.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.3 Reclamant 3

Datum zienswijze: 31 maart 2020

Datum ontvangst: 31 maart 2020

De zienswijze is mondeling ingediend. Hiervan is een verslag gemaakt, welke door de indiener ter akkoord is ondertekend.

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

3.3.1 Afstand tot veestal Jan Lubbersland 3

De nieuwe woningen liggen volgens reclamant niet op 50 meter van de veestal aan de Jan Lubbertsland 3. Om de afstand te halen moeten de woningen opschuiven.

Gemeentelijke reactie

Op 10 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Staphorst de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' vastgesteld. In deze verordening is bepaald dat de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (zoals een woning) binnen de bebouwde kom 50 meter bedraagt. Aan deze afstand moet worden voldaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de 50 meter afstand gemeten moet worden vanaf het dierenverblijf.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft aan dat de afstand van 50 meter maatgevend is en dat hier aan voldaan wordt. De afstand is ter plaatse opgemeten. Ter verduidelijking is de 50 meter afstand ingetekend op de 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020'.

De tekening 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020' wordt als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd. In de bouwregels wordt verder een bepaling toegevoegd, waarin wordt bepaald dat de nieuwe woningen conform de situering zoals is ingetekend op de 'Situatie en erfinrichtingsschets' moeten worden gebouwd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- f. Hoofdgebouwen worden gebouwd overeenkomstig de situering zoals opgenomen op de tekening 'Situatie en erfinrichtingsschets' in Bijlage 1.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de afstand tot het agrarische bouwvlak aan de Jan Lubbertsland 3 minder is dan 50 meter. In de huidige situatie is het echter vanuit milieutechnisch oogpunt al niet mogelijk om binnen het bouwvlak op kortere afstand tot de nieuwe woningen nieuwe dierverblijven te bouwen. De bestaande woningen in de omgeving zijn hiervoor al bepalend (en beperkend). Eventuele ontwikkelmogelijkheden in de toekomst (bijvoorbeeld ten aanzien van de bestaande jongveestal in het achterhuis) worden niet beperkt, hiervoor zijn reeds bestaande (dichterbij gelegen) woningen al maatgevend.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot (de hiervoor beschreven) aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'. Het plan wordt verduidelijkt.

3.3.2 Omgevingskamer heeft milieuafstanden niet goed beoordeeld

Uit de milieubeoordeling van de Omgevingskamer had volgens reclamant moeten blijken dat het bedrijf aan de Jan Lubbertsland 3 een belemmering is voor de nieuwe woningen.

Gemeentelijke reactie

Het bedrijf aan de Jan Lubbertsland 3 is geen belemmering voor de nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden op minimaal 50 meter van het dierenverblijf aan de Jan Lubbertsland 3 gebouwd. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3.3.1.

Conclusie

Naar aanleiding van de opmerkingen van reclamant met betrekking tot de milieuafstanden wordt het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst' aangepast, zoals beschreven in punt 3.3.1. Het plan wordt verduidelijkt.

3.3.3 Afspraken uit vooroverleg zijn niet nagekomen

In het vooroverleg heeft reclamant met de initiatiefnemer afgesproken dat de nieuwe woningen op minimaal 50 meter vanaf de veestal worden gebouwd. Dit is niet het geval. Het vertrouwen van reclamant is geschaad, mede omdat de adviseur van de

initiatiefnemer heeft aangegeven dat niet op een paar meter moet worden gekeken en de burens elkaar iets moeten gunnen.

Gemeentelijke reactie

De nieuwe woningen worden op minimaal 50 meter van het dierenverblijf aan de Jan Lubbertsland 3 gebouwd. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3.3.1.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer/diens adviseur heeft meerdere keren overleg gehad met reclamant en diens agrarisch adviseur. De situatie en afstanden zijn meerdere malen ter plekke nagemeten. De door reclamant genoemde uitspraak is volgens initiatiefnemer/diens adviseur verkeerd begrepen. De initiatiefnemer/diens adviseur heeft niet bedoeld te zeggen dat de 50 meter afstand niet gehandhaafd zou moeten worden. Vanaf het begin van het proces is deze maat nauwlettend in de gaten gehouden, juist uit zorg voor de agrarische bedrijfsvoering van reclamant. De initiatiefnemer/diens adviseur heeft destijds excuses aan reclamant aangeboden voor de genoemde uitspraak.

Conclusie

Naar aanleiding van de opmerkingen van reclamant met betrekking tot de milieufstanden wordt het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst' aangepast, zoals beschreven in punt 3.3.1. Het plan wordt verduidelijkt.

3.3.4 Vooroverleg heeft te laat plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft reclamant benaderd voor vooroverleg, nadat de kavels verkocht waren. Reclamant voelt zich voor een voldongen feit geplaatst. De locatie is volgens reclamant beter geschikt voor een vrijstaande woning, dan is er voldoende afstand tot de veestal.

Gemeentelijke reactie

Als eerste wordt opgemerkt dat er genoeg afstand is. De nieuwe woningen worden op minimaal 50 meter van het dierenverblijf aan de Jan Lubbertsland 3 gebouwd.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de zienswijze wordt opgemerkt dat er vanaf augustus/september 2019 regelmatig overleg met reclamant is geweest. Initiatiefnemer en diens adviseur begrijpen de zorgen van reclamant, maar de 50 meter afstand is feitelijk geen probleem.

Conclusie

Naar aanleiding van de opmerkingen van reclamant met betrekking tot de milieufstanden wordt het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst' aangepast, zoals beschreven in punt 3.3.1. Het plan wordt verduidelijkt.

Verder leidt dit punt van de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.3.5 Staphorst wijkt af van de landelijke afstandsregels

Volgens de landelijke regels moet tussen een veestal en woningen minimaal 100 meter worden aangehouden. Staphorst heeft deze afstand aangepast in 50 meter. Reclamant is het hier niet mee eens en heeft het gevoel dat agrarische bedrijven niet langer welkom zijn aan de Streek.

Gemeentelijke reactie

In de gemeente Staphorst komen veel agrarische bedrijven voor. Uniek voor Staphorst is dat deze bedrijven, naast het buitengebied, ook binnen de bebouwde kom voorkomen, namelijk in het beschermd dorpsgezicht (De Streek). De landelijke regelgeving is niet ingesteld op dergelijke situaties. Daarom kan op lokaal niveau van de landelijke regelgeving worden afgeweken.

Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) kan een gemeente met een verordening afwijken van de waarden voor geurbelasting en minimumafstanden van de Wgv. De gemeenteraad kan voor (delen van) zijn grondgebied, binnen bepaalde bandbreedtes, een andere waarde of een andere afstand vastleggen. Op 10 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Staphorst van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' vastgesteld.

In de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' is bepaald dat de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (zoals een woning) binnen de bebouwde kom 50 meter bedraagt. Dit is gedaan om onder andere aan De Streek mogelijkheden te creëren voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij aan de ene kant om nieuwe woningbouw en woningsplitsing. Maar ook omgekeerd om uitbreiding van bestaande bedrijven aan De Streek mogelijk te maken.

Het is niet mogelijk om via deze zienswijze bezwaar te maken tegen de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016'.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.3.6 Bang voor klachten in de toekomst

Reclamant is bang dat de toekomstige burens in de toekomst gaan klagen bij de gemeente over geur afkomstig van het bedrijf. Reclamant vreest dat de gemeente ze dan zal houden aan de landelijke afstandsregel van 100 meter. Hier kan reclamant niet aan voldoen, wat het einde van het bedrijf zou betekenen. Reclamant wil het bedrijf graag voortzetten.

Gemeentelijke reactie

Indien de toekomstige burens bij de gemeente zouden gaan klagen (en een verzoek om handhaving in zouden dienen), dan wordt getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij, in samenhang met de gemeentelijke 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016'. Er wordt voldaan aan deze verordening. De nieuwe woningen worden op minimaal 50 meter van het dierenverblijf aan de Jan Lubbertsland 3 gebouwd. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3.3.1.

Eventuele aanpassing van de landelijke regelgeving ligt buiten de invloedssfeer van de gemeente Staphorst. Wel is het zo dat aan de Jan Lubbertsland 3 dan sprake is van een bestaand bedrijf met bestaande rechten.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer merkt op dat de potentiële kopers weten dat aan de Jan Lubbertsland 3 een agrarisch bedrijf aanwezig is. De potentiële kopers hebben geen enkele intentie om te klagen en zijn zeer welwillend.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

3.3.7 Afwatering vormt een probleem

De sloot tussen de twee nieuwe woningen wordt gebruikt voor waterafvoer. Volgens reclamant is dit niet mogelijk, omdat de sloot gedeeltelijk is dichtgegroeid. Daarnaast is er sprake van een hoogteverschil. In de huidige situatie is al sprake van wateroverlast. Deze situatie zal verslechteren.

Gemeentelijke reactie

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de zienswijze(n) heeft de initiatiefnemer overleg gehad met de gemeente en het waterschap en besloten het plan op dit punt aan te passen. Voor de afvoer van hemelwater wordt geen gebruik meer gemaakt van de bestaande sloten aan de oostkant van het plangebied. Voor de afvoer van het hemelwater worden andere maatregelen genomen, waardoor de belasting op het bestaande slotenstelsel aan de oostkant van het plangebied niet toeneemt. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3.1.5.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot (de onder punt 3.1.5. beschreven) aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.

4. OPMERKINGEN INSTANTIES

Er is één opmerking van de instanties ontvangen. De provincie heeft gereageerd dat het plan in het ruimtelijk beleid past en er geen aanleiding is voor het indienen van een zienswijze.

5. AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

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

- Verbeelding en regels artikel 3:
Op de verbeelding wordt op het in onderstaande afbeelding rood omlijnde gebied een aanduiding toegevoegd. Voor dit gebied wordt in de bouwregels van de bestemming Wonen-1 (artikel 3) bepaald dat het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet is toegestaan. Erfafscheiding zijn in het gebied dat op onderstaande afbeelding rood is omlind toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 1,50 meter.



- Regels artikel 3:
Aan de bouwregels voor hoofdgebouwen wordt de volgende toevoeging gedaan:

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- f. Hoofdgebouwen worden gebouwd overeenkomstig de situering zoals opgenomen op de tekening 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020' in Bijlage 1.

- Regels bijlage 1:
 - De tekening in bijlage 1 van de regels wordt vervangen door de tekening 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020'.
 - In de regels wordt bij een verwijzing naar bijlage 1 de naam van de tekening aangepast in: 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020'.
- Toelichting bijlage 1:
 - De tekening in bijlage 1 van de toelichting wordt vervangen door de tekening 'Situatie en erfinrichtingsschets, datum 07-05-2020'.

6. **CONCLUSIE**

Conclusie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen is dat de inhoud van de reacties op verschillende punten aanleiding geeft tot het aanpassen en aanvullen van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'. Tegen de gewijzigde vaststelling is het indienen van beroep bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

7. **VASTSTELLING REACTIENOTA ZIENSWIJZEN**

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 23 juni 2020 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 333 – 335 te Staphorst'.