



Advies voor burgemeester en wethouders

Afdeling: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling	Behandelend ambtenaar: R. Stegeman	Tel.: 0522-46 74 78	Par. sectordir: Par. afd.hoofd: <i>J. van B.</i>	Regnr.: ADV/10 - 5211
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Tel.:	Par. sectordir: Par. afd.hoofd:	Code.:
Datum: 25 januari 2010	Portefeuillehouder: Wethouder mr. S. de Jong	Par. fin. consulent:	Aantal bijlagen: 3	

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst

Te behandelen in college B&W: 2 februari 2010

Beslissing college B&W:

- 2 FEB 2010

Advies:

Instemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en – besluit tot:

- het ongegrond verklaren van de zienswijze van GMB;
- gegrond verklaren van de zienswijze van de Gasunie;
- het doorvoeren van een gering aantal ambtshalve wijzigingen;
- gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst".

Te behandelen in commissie/raad:	- Commissie Grondgebied 16 maart 2010 - Raad 30 maart 2010	Akkoord:	V.k.a.:	Bespreken:	
Advies commissie/raad:		B			
		W			
		W			
		W			
		S			
				ja	nee
		Openbaar		☒	☐
		+ achterliggende stukken		☒	☐





Advies voor burgemeester en wethouders

27/1/10

Afdeling: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling	Behandelend ambtenaar: R. Stegeman	Tel.: 0522-46 74 78	Par. sector dir: Par. afd. hoofd: <i>Joel B</i>	Regnr.: ADV/10 - 5211
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Tel.:	Par. sector dir: Par. afd. hoofd:	Code.:
Datum: 25 januari 2010	Portefeuillehouder: Wethouder mr. S. de Jong		Par. fin. consulent:	Aantal bijlagen: 3

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst

Te behandelen in college B&W: 2 februari 2010

Beslissing college B&W:

Advies:

Instemmen met bijgevoegd raadsvoorstel en – besluit tot:

- het ongegrond verklaren van de zienswijze van GMB;
- gegrond verklaren van de zienswijze van de Gasunie;
- het doorvoeren van een gering aantal ambtshalve wijzigingen;
- gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst".

Te behandelen in - Commissie Grondgebied 16 maart 2010.
commissie/raad: - Raad 30 maart 2010

Advies commissie/raad:

	Akkoord:	V.k.a.:	Bespreken:
B			
W			
W			
W			
S			
			ja nee
Openbaar			☒ ☐
+ achterliggende stukken			☒ ☐



Raadsvergadering: 30 maart 2010
Agendapunt:
Kenmerk:
Datum voorstel:
Portefeuillehouder: Wethouder mr. S. de Jong
Informant: de heer R. Stegeman
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst"

Voorstel

Het bestemmingsplan "Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst" met inachtneming van de ingediende zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst" heeft als ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken terinzage gelegen tot en met woensdag 20 januari 2010. Binnen deze termijn zijn er 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn afkomstig van Van Droffelaar en Sträter namens GMB, Poelweg 11 te IJhorst; en de Gasunie te Groningen. Het bestemmingsplan dient nu met inachtneming van de ingediende zienswijzen te worden vastgesteld door de raad.

Argumenten

1.1 De reactienota geeft een heldere weergave van de inhoud van de zienswijzen. Voor de inhoud wordt verwezen naar de bijlage.

2.1 Er zijn geen belemmeringen om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De in de zienswijzennota genoemde wijzigingen van het plan kunnen worden doorgevoerd. Er zijn geen beletselen meer die aan vaststelling van het plan in de weg staan.

2.2 De vaststelling van het bestemmingsplan is de volgende stap om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

De huidige bestemmingsplannen die gelden voor dit gebied zijn sterk verouderd. Met de vaststelling van onderhavig plan geldt er voor de komende 10 jaar een nieuw bestemmingsplan, en aldus met meest actuele ruimtelijke beleid. Het bestemmingsplan voldoet ook geheel aan de nieuwe digitale verplichtingen.

Commissie

Dit voorstel wordt besluitvormend behandeld in de raadscommissie Grondgebied van 16 maart 2010.

Burgemeester en wethouders van
Staphorst,

J.D. Alssema ,burgemeester.

Mr. J. Smit , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Nr. -

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2010

overwegende dat het wenselijk en verplicht is een actueel en digitaal bestemmingsplan te hebben voor de kernen Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst;

dat het ontwerpbestemmingsplan daartoe voor de duur van 6 weken terinzage heeft gelegen vanaf 10 december 2009;

dat er binnen deze termijn 2 zienswijzen zijn ingediend;

dat voor de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de opgestelde reactienota op de zienswijzen;

dat de zienswijze van de Gasunie aanleiding geeft het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

dat er ambtshalve een aantal kleine aanpassingen dienen plaats te vinden;

dat de wijzigingen geen nationale of provinciale belangen raken;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. in te stemmen met de inhoud van de reactienota op de zienswijzen en deze als zodanig vast te stellen conform de hierbij behorende en als zodanig gewaarmerkte reactienota;
2. het bestemmingsplan "Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst" gewijzigd vast te stellen door:
 - a. het opnemen van een gasleiding op de verbeelding alsmede daaraan relevante voorschriften te koppelen in de regels van het bestemmingsplan;
 - b. het opnemen van een juiste digitale verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven wijzigingsgebiedjes aan de Heerenweg, en de planregels;
 - c. het toevoegen van een bepaling "behoud van het bosrijk karakter" aan de bestemmingsomschrijving in artikel 21 (wonen-groen);een en ander conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels en verbeelding.
3. aan het ministerie van VROM een verzoek tot versnelde bekendmaking te richten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Staphorst van 30 maart 2010

, voorzitter

, griffier

Reactienota ingediende zienswijzen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan “Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst”

Het ontwerpbestemmingsplan “Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst” heeft vanaf 10 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen tegen het plan ingediend. Onderstaand zal op deze zienswijzen worden ingegaan

1. Van Droffelaar en Sträter namens GMB, Poeleweg 11 te IJhorst

samenvatting zienswijze:

a.

GMB gaat er bij de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan vanuit dat de afwijzing bij het voorontwerp van het mogen verschuiven van het maatvoeringsvlak, op een misverstand berust. De woningen aan de Poeleweg staan op dezelfde afstand van het maatvoeringsvlak, als de woningen aan de Callenfelsweg. Niet ingezien wordt waarom er een grotere afstand moet worden aangehouden voor de woningen aan de Callenfelsweg.

b.

De suggestie wordt door GMB gedaan om te werken met een bebouwingspercentage binnen het maatvoeringsvlak zodat er niet te massaal of te fors wordt gebouwd.

c.

Verder wordt er (wederom) verzocht het maatvoeringsvlak naar het oosten op te schuiven. Het maatvoeringsvlak, zoals nu ingetekend, heeft aan de westzijde geen betekenis voor GMB omdat aan die zijde de verkeersontsluiting voor het gehele bedrijf is gesitueerd. Aan de oostzijde ligt al een groenstrook. Als daarnaast een strook zou komen te liggen met een maximale bouwhoogte van 5 meter, en pas daarna het vlak waar tot 7,5 meter gebouwd mag worden, zal dit in de praktijk erop neerkomen dat binnen een strook van ruim 10 meter van de erfgrans er helemaal niet gebouwd gaat worden.

reactie gemeente:

Ter inleiding

GMB heeft reeds voorafgaand aan de formele inspraakprocedure over het voorontwerp verzocht om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen een extra bouwlaag te kunnen realiseren (voor een kantoor). Een en ander is stedenbouwkundig beoordeeld, hetgeen is vertaald naar het voorontwerpbestemmingsplan via het aangeven van een specifiek maatvoeringsvlak. De situering daarvan hield rekening met de woonomgeving aan de Callenfelsweg.

Vervolgens is via de inspraakreactie van GMB over het voorontwerp aangegeven dat het maatvoeringsvlak niet op de plek ligt welke GMB wenst. De wens bestaat deze meer naar het oosten op te schuiven, aldus richting de woonbebouwing aan de Callenfelsweg. In de reactienota op de inspraakreacties is aangegeven dat dit niet wenselijk is om ruimtelijke overwegingen.

Ad a.

Nu wordt er een vergelijking gemaakt met de woningen aan de Poeleweg. Zou het maatvoeringsvlak conform het voorstel van GMB (zie kaartje bij zienswijze) in oostelijke richting mogen worden opgeschoven dan is de afstand van deze woningen tot aan het maatvoeringsvlak gelijk met de afstand van de woningen aan de Callenfelsweg. Dit is echter niet juist omdat bij een dergelijke redenering uit het oogpunt van een “goede ruimtelijke ordening” ook moet worden uitgegaan van de erven en tuinen rondom de woning, en niet alleen de situering van de woningen zelf. Dit betekent dat de afstand tot aan de perceelsgrens moet worden aangehouden. In dat geval is (in het voorstel van GMB) de afstand tot de perceelsgrens van de erven aan de Callenfelsweg kleiner dan de afstand van de erven aan de Poeleweg.

De woningen aan de Poeleweg hebben overigens een ander verleden dan de woningen aan de Callenfelsweg. In het nog geldende bestemmingsplan uit 1971 (kleurenkopie bijgevoegd) zijn deze woningen aan te merken als dienstwoning behorende bij het bedrijf. Vrij snel daarna zijn dit echter zelfstandige woningen geworden zonder dat hierop is gehandhaafd. Omdat dit de feitelijke situatie is, handhavend optreden in redelijkheid niet meer aan de orde is gezien de verstreken termijn, en de woningen niet onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden omdat sloop de komende 10 jaar in redelijkheid niet aan de orde is, is er een positieve woonbestemming van gemaakt. Daarbij speelt mee dat deze woningen al die jaren ‘onder de rook’ van de bedrijven Klaver en GMB zijn gesitueerd. Dit heeft nooit tot problemen geleid, voor zover bij de gemeente bekend. De woningen aan de Callenfelsweg zijn in genoemd bestemmingsplan wel als woningen bestemd. Daarmee is het sowieso gerechtvaardigd dat deze woningen ten opzichte van de woningen aan de Poeleweg extra worden beschermd. Het betreft overigens een bijzonder woongebied; de woningen zijn gesitueerd in een bosrijk gebied. De woningen zijn dan ook bestemd als wonen – groen. Van een misverstand is dan ook zeker geen sprake; de keuze is terdege afgewogen op grond van stedenbouwkundige overwegingen, hetwelk hieraan is bijgevoegd.

Ad b.

Een bebouwingspercentage is mogelijk, maar zegt daarmee niets over de hoogte, en de gewenste afstand tot aan de woonomgeving Callenfelsweg. Het is de hoogte (maximaal 10 meter) op grond waarvan wij vinden dat de bebouwing (met deze hoogte) op voldoende afstand van de woningen aan de Callenfelsweg moet worden gesitueerd. Het voorstel van GMB doet dan ook geen recht aan deze door ons gewenste situatie.

Ad c.

De redenering dat het maatvoeringsvlak aan de westzijde geen betekenis heeft, kan worden gevolgd. Dat dit vervolgens een rechtvaardiging voor verplaatsing naar de oostzijde betekent, echter niet. Zoals gezegd moet de hoge bebouwing op voldoende afstand staan van de woonomgeving. Het nu wegbestemmen van het maatvoeringsvlak aan de westzijde (omdat dit praktisch geen betekenis zou hebben) zou in strijd zijn met de rechtszekerheid. Dat laten wij achterwege. Overigens wordt nog opgemerkt dat de in dit gedeelte van de zienswijze aangehaalde hoogten goothoogten betreffen. De hier toegestane nokhoogten liggen hoger. Niet uit te sluiten valt dat deze kunnen worden gerealiseerd, via een bepaalde dakhelling. De groenstrook ligt er om bestaande waarden te beschermen. Deze is echter te dun om het zicht op de bedrijfsbebouwing geheel weg te kunnen nemen.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.

2. Gasunie te Groningen

samenvatting zienswijze

De gasunie geeft aan dat de gemeente is vergeten een in dit gebied (Punthorst) liggende gasleiding te bestemmen. De gasunie verzoekt de plankaart hierop aan te passen, als ook relevante regeling in de regels op te nemen conform hun voorstel.

reactie gemeente:

Er bestaat geen bezwaar tegen het voorstel. Het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast.

Conclusie: de zienswijze is gegrond.

3. Ambtshalve wijzigingen

De digitale link van verbeelding naar regels van de wijzigingsbevoegdheden aan de Heerenweg zijn niet correct. Dit zal worden aangepast. Tevens gaat de begripsomschrijving van wonen-groen onvoldoende in op het bosrijke karakter ervan. Dit zal worden aangepast door in artikel 21 een bepaling toe te voegen “behoud van het bosrijk karakter”.

Gemeente Staphorst
Bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst
Advisering terrein GMB te IJhorst

Aanleiding

Het beton- en industriebouwbedrijf GMB is gevestigd aan de Poelweg 11 te IJhorst. Vanuit het bedrijf is een verzoek gekomen tot aanpassing van de regels die het bestemmingsplan stelt, onder meer ten behoeve van de uitbreiding van de kantoorfunctie op het voorste deel van het terrein. Op dit moment geldt voor het voorste deel van het terrein van GMB een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m. Het verzoek van GMB is deze maatvoeringen aan te passen tot respectievelijk 7,5 m en 10 m.

Op dit moment is de gemeente bezig met het opstellen van het bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst.

Ligging

De bedrijfsbebouwing van GMB moet in samenhang worden gezien met de naastgelegen producent in tandwielen, B&W Klaver BV. Hoewel deze bedrijvigheid een onderlinge samenhang vertoont, maakt het geen deel uit van een groter bedrijventerrein. Het industriegebied grenst grotendeels aan het open landschap. Vrijwel direct grenzend aan het terrein van GMB ligt een bosrijk woongebied. De bebouwing bestaat hier uit bungalows en reguliere woningen van één laag met kap en wordt gedomineerd door groen. De bossingel op de overgang met het bedrijventerrein is echter te dun om de bedrijvigheid uit het zicht te nemen. De achtertuinen van de woningen worden begrensd door de bedrijfsbebouwing van GMB. Ook de doorzichten tussen de woningen door eindigen bij de loods.

Advisering

Zowel het aangrenzende open landschap als de naastgelegen woonbuurt zijn aanleiding om de goot- en bouwhoogte beperkt te houden. Dit geldt zeker voor het voorste deel van het perceel van GMB, dat grenst aan de kavels van twee lage bungalows. Echter, dit wil niet zeggen dat het ruimtelijk gezien onmogelijk is de kaders van het bestemmingsplan enigszins te verruimen. Met name in het middelste deel van het bestemmingsvlak kan een hogere bebouwing worden toegestaan (zie kaart). Het belangrijkste uitgangspunt is dat de goot- en bouwhoogte langs de randen beperkt blijven

Bebouwingsenveloppe

Het bouwvlak waarin een goothoogte van 7,5 m en een bouwhoogte van 10 m wordt toegestaan bevindt zich minimaal 7 m uit de oostelijke perceelgrens. Dit is grofweg de afstand die ontstaat wanneer het bestaande dakvlak wordt doorgetrokken tot een hoogte van 7,5 m. Om het doorzicht tussen de bedrijven door te behouden, wordt dezelfde maat gehanteerd ten opzichte van de westelijke perceelgrens. Dit betekent dat vanaf 7 m uit de zijdelingse perceelgrenzen de goothoogte maximaal 7,5 m kan worden. De dakhelling en nokrichting dienen gelijk te zijn aan die van de bestaande loods. Indien wordt gekozen voor een platte afdekking, wordt de hoogte bepaald door de maximale goothoogte.



Kaart: Uitsnede bestemmingsplan waarop het vlak is aangegeven waarbinnen hogere bebouwing mogelijk is

Assen, 29 april 2009

GEMEENTE ST

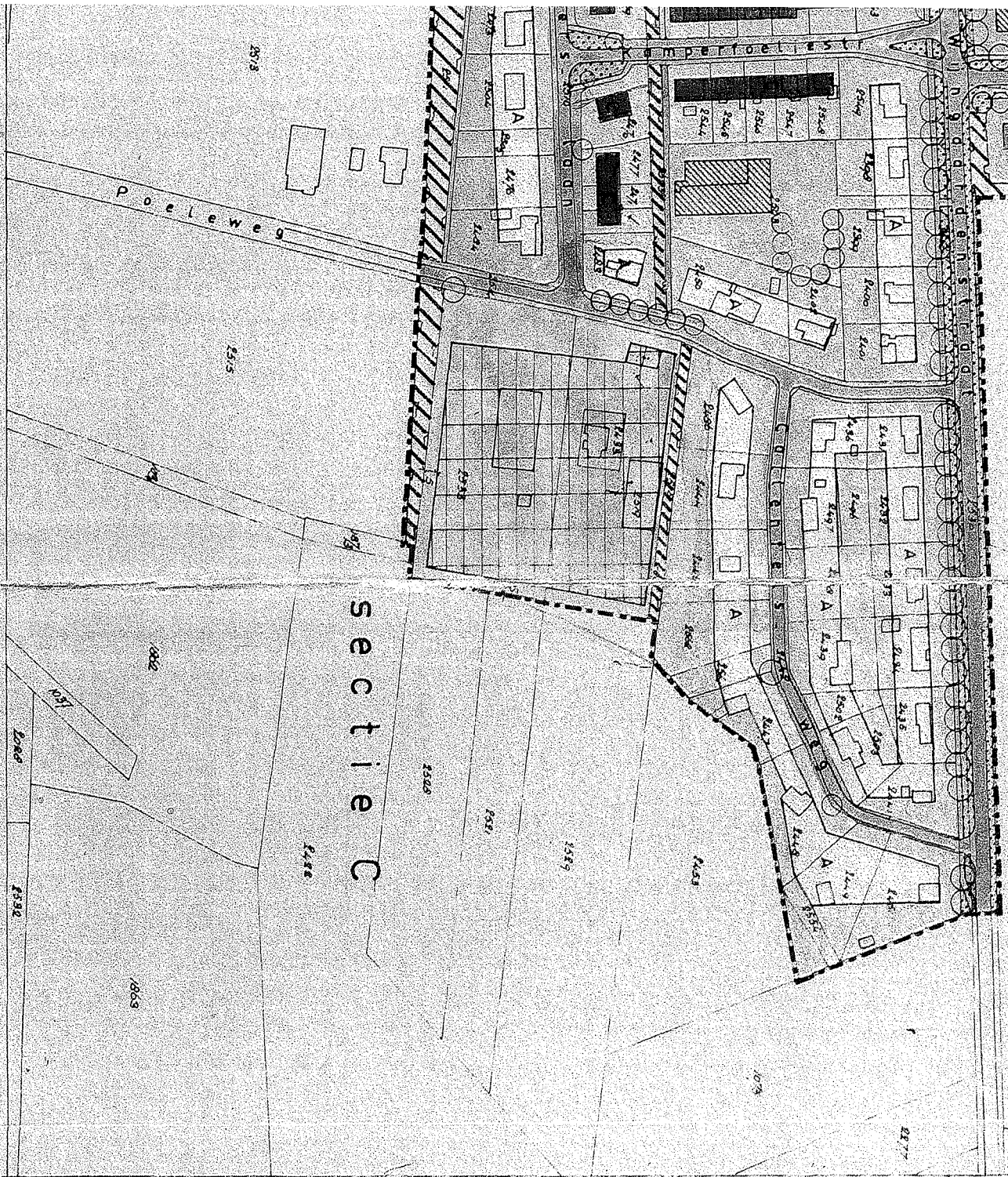
BESTEMMINGSPLAN „U

SCHAAL

V e r k l a r i n g

	kadastrale indeling
	grens van het bestemmingsplan
	zône A (art. 22)
	bebouwingsklasse A
	" A2
	" B
	" C
	winkels toegestaan
	ambachtsbedrijven toegestaan
	tuin en/of erf
	bedrijfsgebouwen
	autoboxen
	woongebied voor bejaarden
	industrie
	openbare of bijzondere
	rioolwaterzuivering
	gastinrichtingen
	bos
	park, plantsoen en groe
	wegen, waaronder begre

sectie C



tek. no. Stn. 33 (Maart 1969) gew. Mei 1971

gew. Juli 1971