



GEMEENTE STAPHORST

De raad van de gemeente Staphorst;

Nr. 9b - 13

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 juli 2013
overwegende;

dat de gemeentelijke beleidsnota "Toepassing uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs het kader heeft gevormd voor het opstellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan Rood voor Rood Halfweg;

dat het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 24 oktober 2012 gedurende een periode van zes weken aan inspraak en overleg is onderworpen;

dat tevens de provincie en het Waterschap om advies zijn gevraagd;

dat het college van B&W op 26 maart 2013 heeft ingestemd met de gemeentelijke reactienota van de Inspraak en overlegreacties en besloten heeft tot het laten opstellen van een ontwerpbestemmingsplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan met IMRO-codering NL.IMRO.0180.5102012006-ON01 vanaf 8 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen heeft;

dat gedurende deze termijn een tweetal zienswijzen zijn ingediend;

dat voor de gemeentelijke reactie en conclusie op deze zienswijzen verwezen wordt naar de 'Reactienota ontwerpbestemmingsplan partiële herziening Buitengebied, Rood voor Rood Halfweg';

dat de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de bestemming Wonen – 1 op de verbeelding; in die zin dat dit bestemmingsvlak wordt verkleind tot 1.000 m²;

dat gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een procedure hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaai is gevoerd;

dat tijdens deze procedure geen zienswijzen zijn ingediend;

dat de hogere grenswaarde door het college van B&W op 10 juli 2013 is verleend;

dat de criteria voor de beeldkwaliteit uit hoofdstuk 5 van het inrichtingsplan onderdeel dient uit te maken van de gemeentelijke welstandsnota;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;





GEMEENTE STAPHORST

BESLUIT:

1. in te stemmen met de gemeentelijke reactienota naar aanleiding van een tweetal zienswijzen en de zienswijzen op het onderdeel 'omvang woonbestemming' gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
2. het bestemmingsplan partiële herziening Buitengebied, Rood voor Rood Halfweg op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen:
 - a. De verbeelding: het bestemmingsvlak Wonen – 1 verkleinen tot maximaal 1.000 m².
3. De bepalingen over de beeldkwaliteit in hoofdstuk 5 van het inrichtingsplan te koppelen aan de gemeentelijke welstandsnota

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad der gemeente
Staphorst van 24 september 2013

 , voorzitter

 , griffier

Reactienota ontwerpbestemmingsplan partiële herziening Buitengebied, Rood voor rood Halfweg.

Het ontwerpbestemmingsplan PH Buitengebied, Rood voor rood Halfweg heeft vanaf 8 mei 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp zijn er twee zienswijzen door omwonenden ingediend. Deze omwonenden hebben tevens gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN

M. Voorhorst, Heerenweg 3, 7955 PA IJhorst

Samenvatting zienswijze:

- 1 Aantasting uitzicht
- 2 Aantasting privacy en waardevermindering woning
- 3 Uniek stukje natuurgebied wordt aangetast
- 4 Overlast in- en uitrijden auto's
- 5 Bouw woning in tegenspraak met eerder standpunt gemeente.
- 6 Eerst bouwen in Staphorst en IJhorst
- 7 Kans op meerdere woningen?
- 8 Bouwlocatie in Halfweg niet juist gekozen
- 9 Schuren locatie Dalfsen nog niet gesloopt en in IJhorst al wel
- 10 Brief college spreekt van te bouwen woningen.
- 11 Kavel is groter dan 1.000 m²
- 12 Komt er een café?

Reactie gemeente.

Geconstateerd wordt dat de punten 1 t/m 8 tevens als inspraakreactie zijn ingediend. Aangezien de reactie van de gemeente op de inspraakreacties door reclamant in de zienswijze niet wordt weerlegd, zullen wij deze hier gaan herhalen. De punten 9 t/m 12 zijn nieuw en daar zullen wij dan ook aanvullend een standpunt over innemen.

- Ad. 1 Vanuit de woning van reclamant gezien ontstaat door de nieuwe woning inderdaad een vermindering van uitzicht. Echter, dit uitzicht wordt ook nu al deels belemmerd door de schuur achter het pand Gemeenteweg 386. Wij begrijpen de teleurstelling van reclamant, maar in Nederland geldt geen recht op blijvend uitzicht. Waar wij als gemeente op moeten toezien is of met dit plan het woongenot van reclamant onevenredig zwaar wordt aangetast. Dit is hier ons inziens niet het geval. De positionering van de gebouwen zijn zorgvuldig gekozen. De woning staat tussen een open plek tussen 3a en 3c. De zichtlijnen vanuit de woning van inspreker hebben wij op een luchtfoto aangegeven en zijn eveneens in het bestemmingsplan vastgelegd. In die zin dat de gebouwen alleen op de daarvoor aangewezen plaats gerealiseerd kunnen worden (binnen aangewezen bouwvlakken).
- Ad. 2 Wij zien niet dat de privacy door dit plan wordt aangetast. De Heerenweg is een relatief drukke weg met veel fiets- en autoverkeer. Vanuit deze functies gezien ontstaat ons inziens meer inbreuk op de privacy, dan de voorgestelde woonfunctie.
- Ad. 3 Net als reclamant zijn wij het eens dat Halfweg een bijzondere buurschap is vanwege de ligging in het Reestdal. Dit is voor ons ook een belangrijk argument geweest om de woning niet aan de noordzijde van de weg te projecteren. De zuidzijde van de Heerenweg heeft namelijk geen natuurwaarden, maar heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied'. Daarom delen wij niet de opvatting van reclamant dat natuurwaarden met dit plan zullen worden aangetast.

Nogmaals; dit zou anders zijn wanneer er aan de noordkant ontwikkeld zou worden. Hier hebben de gronden namelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden voor Landschap en Natuur'.

- Ad. 4 Het onderdeel van de reactie over de hinder die kan ontstaan als gevolg van lichtinval door koplampen van auto's willen wij zoveel mogelijk voorkomen. Wij begrijpen dat dit hinderlijk kan zijn. Hier hebben wij bij de planvorming al bij stilgestaan door de inrit niet tegenover de woning te plaatsen maar tussen de woning van reclamant en huisnummer 3A. De huidige inrit zal dus vervallen waardoor er juist een verbetering zal optreden ten opzichte van de huidige situatie.
- Ad. 5 Het is correct dat het niet wenselijk is om in Halfweg via het reguliere woonbeleid extra woningen te bouwen in Halfweg. De woninguitbreiding volgens het reguliere woonbeleid in de gemeente Staphorst zal plaats moeten vinden in de kernen Staphorst, IJhorst en Rouveen.

Incidenteel, zien wij in het kader van de regeling Rood voor Rood wel mogelijkheden om in het buitengebied enkele woningen te realiseren. Het gaat in deze situaties dan om maatwerkoplossingen.

Halfweg is een cluster met overwegend woningen. In aansluiting hierop zien wij mogelijkheden voor de bouw van een extra woning. De Ervenconsulent heeft een aantal locaties in beeld gebracht waar mogelijk een extra woning bijgebouwd kan worden. De nu voorgestane locatie sluit het beste aan op de bebouwing van Halfweg. Nadrukkelijk willen wij opmerken dat dit niet het begin is van een grootschaliger woningbouwuitbreiding.

- Ad. 6 Het klopt dat wij reguliere bouw kavels beschikbaar hebben. Deze zijn echter allemaal in handen van een ontwikkelaar die de gronden zelf in ontwikkeling wil brengen. Daarom is er niet voor gekozen om in Staphorst en IJhorst te bouwen.
- Ad. 7 Wij verwachten niet dat er nieuwe aanvragen in Halfweg gehonoreerd zullen worden. Zoals in de toelichting van het plan staat aangegeven, zijn verschillende locaties onderzocht en blijft er een enkel alternatief over.
- Ad. 8 Buurtschap Halfweg heeft zelf geen beschermde status, zoals de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg die wel hebben. Wel staan in Halfweg een tweetal karakteristieke panden. Het gaat om de Gemeenteweg 388 en 390. Het zicht op deze panden blijft behouden. Waardoor de cultuurhistorische beleving in stand blijft. Ook het ontwerp van de nieuwe woning met het bijgebouw zal passend moeten zijn bij de bebouwing van Halfweg. Een moderne nieuwbouwwoning staan wij niet toe. Bij de nieuwbouw zullen de karakteristieken van de omgeving betrokken moeten worden. In het plan hebben wij beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de nieuwbouw moet voldoen. Wij verwachten dat de woning prima zal passen in de omgeving.
- Ad. 9 De schuren in Halfweg hoeven op dit moment nog niet te worden gesloopt. Dit is ook begrijpelijk omdat de planologische procedure nog steeds loopt. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is dienen de inrichtingsplannen opgevolgd te worden en zal ook de sloop moeten plaatsvinden van de locatie in Dalfsen. Dit is tevens vastgelegd in een overeenkomst met initiatiefnemers.
Dat de schuren aan de Veldhuisweg eerder zijn gesloopt heeft te maken met gezondheids- en veiligheidsredenen. Zoals wellicht bekend betrof het hier een zeer vervallen schuur met kans op instortingsgevaar en er was asbest in het gebouw verwerkt. Om die redenen is eerder tot sloop overgegaan.
- Ad. 10 Het is niet duidelijk op welke passage reclamant doelt.
- Ad. 11 Wij hebben de kavel nogmaals nagemeten en zijn tot de conclusie gekomen dat de kavel inderdaad groter is dan 1.000 m² (overigens niet 5x zo groot zoals reclamant aangeeft in de zienswijze). In het gemeentelijk beleidskader Rood voor rood is de omvang van 1.000 m² echter niet vastgelegd. De gemeenteraad vindt de inpassing van de nieuwe woning belangrijker dan het vastleggen van de omvang van het woonperceel.

Toch hebben wij in overleg met de initiatiefnemer van het plan besloten de bestemming Wonen – 1 te begrenzen tot 1.000 m² om tegemoet te kunnen komen aan dit onderdeel van de zienswijze.

Ad. 12 Het bestemmingsplan laat niet toe dat er op de locatie een café gerealiseerd kan worden.

Conclusie:

De zienswijze van M. Voorhorst wordt op onderdeel 11. gegrond geacht en voor de overige onderdelen ongegrond.

dhr. A. Knol, Heerenweg 3c, 7955 PA IJhorst

Samenvatting inspraakreactie.

1. De nieuwbouwwoning Rood voor Rood moet op dezelfde plek worden teruggebouwd waar de schuren worden afgebroken. In Halfweg is geen bebouwing aanwezig die wordt afgebroken. De omgeving Veldhuisweg kent geen hoge natuurwaarden;
2. Ruimtelijk gezien niet wenselijk om woningbouw in Halfweg toe te staan. Wethouder heeft aangegeven dat dit ook niet zou gebeuren.
3. Kavel is groter dan 1.000 m²
4. In Halfweg liggen oude bouwkavels waarop niet gebouwd mag worden, waarom hier wel?

Reactie gemeente

Net als bij de reactie op de zienswijze van reclamant onder 1. geldt ook voor reclamant dhr. A. Knol dat een deel van de zienswijze overeenkomt met de inspraakreactie. Het betreft de nummers 1 en 2. Deze twee reacties worden dan ook in deze zienswijzennota herhaald.

- Ad. 1 De gemeente hanteert in beginsel de regel om de compensatiekavel van de woning op dezelfde plek als de te saneren schuren terug te bouwen. Wanneer dit om de één of andere reden praktisch niet lukt of wanneer er andere ruimtelijke bezwaren voor zijn dan wordt aansluiting gezocht bij bestaande bebouwingsstructuren. De locatie waar de schuren zijn gesloopt, kan niet goed worden herverkaveld vanwege de gebruikswensen die de huidige eigenaar heeft. De toegang zou altijd over het erf van deze eigenaar moeten. Dit vinden wij geen goede ruimtelijke oplossing. Verder ligt deze locatie in kwetsbaar natuurgebied. De locatie ligt namelijk op de rand van de Ecologische hoofdstructuur. Daarom hebben wij besloten de woning in buurtschap Halfweg te situeren. De woning kan goed worden aangesloten op het bestaande bebouwingspatroon van Halfweg en het geheel wordt landschappelijk ingepast.
- Ad. 2 Het is correct dat het niet wenselijk is om in Halfweg via het reguliere woonbeleid extra woningen te bouwen in Halfweg. De woninguitbreiding volgens het reguliere woonbeleid in de gemeente Staphorst zal plaats moeten vinden in de kernen Staphorst, IJhorst en Rouveen. Incidenteel, zien wij in het kader van de regeling Rood voor Rood wel mogelijkheden om in het buitengebied enkele woningen te realiseren. Het gaat in deze situaties dan om maatwerkoplossingen. Halfweg is een cluster met overwegend woningen. In aansluiting hierop zien wij mogelijkheden voor de bouw van een extra woning. De Ervenconsulent heeft een aantal locaties in beeld gebracht waar mogelijk een extra woning bijgebouwd kan worden. De nu voorgestane locatie sluit het beste aan op de bebouwing van Halfweg. Nadrukkelijk willen wij opmerken dat dit niet het begin is van een grootschaliger woningbouwuitbreiding.
- Ad. 3 De kavel is inderdaad iets groter dan 1.000 m², maar niet zo groot als reclamant in de zienswijze aangeeft (3.000 m²). Wij zullen het bestemmingsplan op dit punt aanpassen en de bestemming Wonen niet groter maken dan 1.000 m². Zie ook punt 11 van de eerste zienswijze.

Ad. 4 Het is ons niet duidelijk geworden op welke locaties reclamant doelt. Wij gaan hierover graag met reclamant in overleg om na te gaan in hoeverre deze bouwkavels al dan niet ontwikkeld kunnen worden.

Conclusie:

De zienswijze van A. Knol wordt op onderdeel 3 gegrond geacht en voor het overige ongegrond.

0-0-0-0-0