



GEMEENTE STAPHORST

De raad van de gemeente Staphorst;

Nr. RB 2016-79

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 08-11-16
overwegende dat het college van burgemeester en wethouders op 9 juni 2015 in
principe medewerking heeft verleend aan het realiseren van twee woningen en een
functiewijziging van bedrijfswoning naar woning met extra functies op het perceel
Poeleweg 17 te IJhorst;

Dat naar aanleiding van dit besluit een partiële herziening van het bestemmingsplan is
opgesteld die de bouw van de woningen en het gebruik van de woningen juridisch
planologisch mogelijk maakt;

dat de gemeenteraad op 24 mei 2016 heeft ingestemd met het ter inzage leggen van het
voorontwerp bestemmingsplan;

dat initiatiefnemers met de gemeente een planschade overeenkomst hebben gesloten;

dat tevens een anterieure overeenkomst is gesloten met betrekking tot de
procedurekosten;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17' met
IMRO-codering NL.IMRO.0180.5102016001-ON01 vanaf 22 juni 2016 gedurende 6 weken
ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn een zienswijze is ingediend;

dat de zienswijze is beantwoord in het "Rapport Zienswijze(n) Ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17 te IJhorst" en ongegrond is verklaard;

het ontwerpbestemmingsplan daarom ongewijzigd blijft;

dat van het vaststellen van een grondexploitatieplan kan worden afgezien omdat
het verhaal van de kosten anderszins voldoende is verzekerd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht;



GEMEENTE STAPHORST

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze overeenkomstig het "Rapport Zienswijze(n) Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Poeleweg 17 te IJhorst".
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17' ongewijzigd vast te stellen, zoals vervat in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0180.5102016001-ON01 met bijbehorende bestanden langs elektronische weg en in analoge vorm;
3. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad der gemeente
Staphorst van 20-12-16

 , voorzitter
 , griffier



Zaaknummer: Z16547 / Z18312

Rapport Zienswijze(n)

Ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17

Datum: 2 november 2016

Behoort bij bestemmingsplan Buitengebied,
partiële herziening Poeleweg 17 dat gewijzigd
vastgesteld is op: 20 December 2016

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
 - 3.1 Reclamant 1
 - 3.1.1 Zienswijze
 - 3.1.2 Gemeentelijke reactie op zienswijze
- 4. Opmerkingen instanties**
- 5. Aanpassingen**
 - 5.1 Aanpassingen als gevolg van individuele zienswijzen
 - 5.2 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen instanties
 - 5.2 Ambtelijke aanpassingen
- 6. Conclusie**

1. Inleiding

Op de locatie Poeleweg 17 te IJhorst was een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische activiteiten zijn echter al enige tijd beëindigd. Omdat de bebouwing op het erf bestaat uit een historische boerderij met 'staart' en een grote beeldbepalende veeschuur is gezocht hoe dit ensemble behouden kan blijven. Initiatiefnemer hierbij is Landschap Overijssel.

Door Landschap Overijssel is inmiddels een plan ontwikkeld. Dit plan gaat uit van de rood-voor-rood regeling. Door voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te saneren is het met deze compensatieregeling mogelijk twee woningen te ontwikkelen en de bedrijfswoning (historische boerderij) te behouden. Tevens is hierbij een vervolgfunctie gevonden in de vorm van een combinatie van theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed & breakfast.

2. Procedure bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening opgesteld waarin bovengenoemde punten in ruimtelijk juridische zin mogelijk worden gemaakt.

Ter inzage

Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17" heeft als ontwerp vanaf woensdag 22 juni 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Er zijn 2 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. Zij hebben tezamen een zienswijze ingediend en zijn als reclamant 1 opgenomen in dit rapport.

In hoofdstuk drie en vier worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk vijf worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, maar ook de ambtelijk voorgestelde wijzigingen en als gevolg van instanties op een rij gezet.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijze(n)

3.1 Reclamant 1

Datum brief:

Datum ontvangst: 29 juli 2016

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.1.1 Functiewijziging voormalige bedrijfswoning belast omgeving

In beginsel is de reclamant positief over de ontwikkeling op de locatie. Wel wordt opgemerkt dat dit niet ten koste moet gaan van de Ecologische Hoofdstructuur. Reclamant geeft verder te kennen dat ze moeite heeft met de wijziging van de voormalige bedrijfswoning naar een woning met extra functies. De toevoeging theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed & breakfast is volgens de reclamant strijdig met de natuurdoelstellingen in het gebied. Dit is een onnodige belasting op het gebied. De functies zouden volgens de reclamant beter thuis horen bij een binnenstedelijk gebied.

3.1.2 Gemeentelijke reactie op de zienswijze

In beginsel kunnen we vaststellen dat aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS) niet in het geding is. Het gehele plangebied (locatie waar de herontwikkeling plaats vindt) is niet gelegen in de EHS. Op basis van de ontwikkelingsperspectiefkaart van de provincie Overijssel heeft het gebied de aanduiding "Zone ondernemen met natuur en water **buiten** de EHS, mislandschap". Zie voor de begrenzing de provinciale structuurvisie op www.ruimtelijkeplannen.nl en het ontwerpbestemmingsplan pagina 18.

Uit de Ontwikkelopgave EHS/Natura2000 blijkt dat in gebieden met de aanduiding "Ondernemen met Natuur en Water buiten de EHS" (hierna ONM-gebieden) ruimte is voor economische ontwikkeling. Dit in combinatie met versterking van natuur, landschap en water.

In dit licht bezien zijn de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, te weten theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed & breakfast niet vreemd als economische ontwikkeling. Met het initiatief beoogd Landschap Overijssel een rustpunt te creëren voor de recreatieve wandelaar. Ook is de versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden een doel. De wijze waarop dit plaats vindt is vastgelegd in een erfinrichtingsplan. Uit het plan blijkt dat de locatie een kwaliteitsimpuls is voor de leefomgeving. Daarnaast worden inkomsten die voortvloeien uit de horecafuncties door Landschap Overijssel geïnvesteerd in natuur en landschap. Dit tezamen zorgt dat het initiatief past binnen het provinciale beleid voor deze ONM-gebieden.

Naast de functies is in het bestemmingsplan ook aandacht voor de omvang ervan. In de regels zijn duidelijke voorwaarden aan de functies verbonden. Zo maakt het plan de horecamogelijkheden beperkt mogelijk, namelijk tot maximaal 75m². Voor de bed & breakfast functie geldt een maximum aantal slaapkamers van 8. Naast deze regeling wordt gesproken over beperkte openingstijden en uitbating door vrijwilligers uit de omgeving (IJhorst) of Landschap Overijssel. Door de schaal/omvang en de wijze waarop de functies ingevuld gaan worden is de verwachting dat er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de omgeving en de natuurwaarden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4. Opmerkingen instanties

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in het kader van vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Op het plan is dan ook geen zienswijze ontvangen.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door het Waterschap Drents Overijsselse Delta is een positief wateradvies afgegeven. Een zienswijze is uitgebleven.

5. Aanpassingen

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijze is ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan geen wijziging noodzakelijk.

5.1 Aanpassingen als gevolg van individuele zienswijzen

Niet van toepassing.

5.2 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen instanties

Niet van toepassing.

5.3 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

Enkele grammaticale en tekstuele verbeteringen worden doorgevoerd. Deze hebben geen gevolg op de inhoud van het plan.

Door de initiatiefnemer is gevraagd of uitbreiding van de woningen mogelijk kan worden gemaakt door een 10% regeling op te nemen. Omdat wij niet werken met een dergelijke regeling is voorgesteld om de mogelijkheden die de "Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" biedt op te nemen in het bestemmingsplan. Onder bepaalde condities en compensaties wordt het mogelijk een woning uit te breiden boven de standaard van 1100m³. De maximale inhoudsmaat verschuift hiermee tot een maximum van 1500m³. Daar de voorwaarden in de notitie zich niet lenen om in regels te vatten is gekozen om in de Toelichting een korte paragraaf over de KGO mogelijkheid op te nemen. Procedureel maakt het bestemmingsplan medewerking aan woningen boven de 1100m³ niet mogelijk. Medewerking blijft alleen mogelijk met een uitgebreide afwijkingsprocedure.

Regels

In de regels wordt in artikel 4.4 (Afwijken van bouwregels) onder 4.2.1 sub c een gedachtenstreepje omgezet naar punt 4. Zie onderstaand het artikel:

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- 4.2.1 onder c en toestaan dat tot 250 m² aan bijgebouwen bij een woning wordt gebouwd, mits:
 1. investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;

2. de gebouwen worden gebruikt voor onderhoud van het landelijk gebied of stalruimte voor het hobbymatig houden van dieren;
3. elders in het buitengebied ten minste driemaal de oppervlakte aan extra bijgebouwen gesloopt wordt, in de vorm van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;

Gemarkeerde deel wordt punt 4 van de voorwaarden.

Verbeelding

Niet van toepassing.

6. CONCLUSIE

De zienswijze van reclamant 1 wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17" ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op enkele punten ambtelijk aangepast wat zorgt voor een gewijzigd vastgesteld plan indien de raad instemt met het voorstel.

7. VASTSTELLING REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 20 december 2016 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17".