

Zienswijzennota (anoniem)

‘Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 14e
wijziging, omgeving Stobbenbroekerweg 2a’

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Zienswijzen.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	ZIENSWIJZEN	4
2.1	Ingediende zienswijzen	4
2.2	Behandeling zienswijzen.....	4
3	CONCLUSIE	8
	BIJLAGEN	9

1

INLEIDING

1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft het wijzigingsplan 'Buitengebied Raalte, 14^e wijziging, omgeving Stobbenbroekerweg 2a' als ontwerp vrijgegeven. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van donderdag 9 april 2015 tot en met woensdag 20 mei 2015 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte.

1.2 Leeswijzer

Deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijze. Tot slot is de ontvangen zienswijze als bijlage opgenomen.

2

ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijze

Het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 14e wijziging, omgeving Stobbenbroekerweg 2a' heeft van donderdag 9 april 2015 tot en met woensdag 20 mei 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte. Deze zienswijze is ingediend door:

1. <naam>

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens. Tevens is de cliënt van de indiener van de zienswijze belanghebbend en daarmee is de zienswijze ontvankelijk. Hieronder is de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording.

2.2 Behandeling zienswijze

De zienswijzen van <naam>

1. *De familie ondersteunt de wens van de aanvrager om de schuur/trainingshal naar achteren te plaatsen ter hoogte vanaf hun grote schuur c.q. de longeerbak zoals die op het landschapsplan staat.*

Beantwoording:

Naar aanleiding van de gesprekken die de familie en de aanvrager hebben gevoerd, is er gezamenlijk tot een oplossing gekomen, waarbij zowel het belang van de aanvrager wordt gediend als het belang van de bewoners van het belendende perceel. De stal wordt 18 meter noordelijker gebouwd dan in het ontwerpwijzigingsplan is aangegeven. Vanuit landschappelijke oogpunt stuit dit niet op bezwaren. Ook op basis van milieuregelgeving is het verzoek uitvoerbaar. Gelet hierop wordt ingestemd met het verzoek. Zie ook punt 4.

2. *In de toelichting van het bestemmingsplan worden terecht de wettelijk verplichte afstanden tussen een woonbestemming en een nieuw agrarisch bouwvlak genoemd, zijnde 30 m1 en 50 m1. Metingen op de digitale plankaart laat een afwijking zien van deze maten. (zie bijlage). De aanpassing van het bouwvlak aan de wettelijke afstanden is gewenst.*

Beantwoording:

De aangehaalde zonering is geen wettelijke afstandseis, maar een richtlijn om een goede afweging te maken tussen gevoelige functies enerzijds en milieubelastende activiteiten anderzijds. Bij het beoordelen van dit verzoek bij het meten van de afstanden uitgegaan van de fysieke situatie, waarbij een deel van de noordelijke gronden een agrarische functie hebben. Aan dit gedeelte van het perceel is echter een woonbestemming toegekend. Hoewel het feitelijke gebruik momenteel anders is dan de bestemde situatie, moet wel uitgegaan worden van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Gelet daarop moet het inpassingsplan worden aangepast aan de planologisch-juridische situatie.

De afstand tussen paardenbakken (en daaraan gerelateerde voorziening, zoals longerbakken) en bouwvlakken van derden, moet conform het bestemmingsplan Buitengebied Raalte minstens 25 meter bedragen. In dit geval is tussen de aanvrager en reclamant overeengekomen dat de longerbak minimaal 30 meter is gelegen vanaf de rand van het bestemmingsvlak wonen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan dit punt. De zienswijze is op dit punt gegrond.

- 3. Verzocht wordt om eenduidigheid als het gaat om de aanduiding paardenhouderij die op de gronden liggen.*

Beantwoording:

De constatering dat dat de functieaanduiding paardenhouderij niet juist op de verbeelding is opgenomen is juist. De functieaanduiding paardenhouderij dient op het gehele bouwvlak te liggen conform de toegepaste systematiek in het Buitengebied Raalte. De zienswijze is op dit punt gegrond.

- 4. Niet begrepen wordt waarom er een bouwvlak van 1 ha gelegd is, terwijl er slechts een gebouw van 720 m2 gerealiseerd gaat worden. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen, waarbij het bouwvlak wordt verkleind zoals op de bijlage is aangegeven.*

Beantwoording:

Ter voorkoming van een nieuwe te voeren procedure bij een eventuele toekomstige uitbreiding, is er een maximale invulling gegeven aan de grootte van het bouwvlak. Gelet op het overleg tussen de indiener en de aanvrager en de consensus over de grootte van het bouwvlak, zullen wij het bouwvlak aanpassen aan de grootte die nodig is om het nu voorliggende bouwplan te realiseren. De zienswijze is op dit punt gegrond.

- 5. In de toelichting wordt een koppeling gemaakt tussen het landschapsplan en de regels. Deze koppeling ziet slechts toe op het gebruik van grond en gebouwen. Het doet vermoeden dat de bouw-koppeling per abuis is vergeten. Verzocht wordt om de omissie te herstellen en het (gewijzigde) landschapsplan correct te implementeren in de planregels.*

Beantwoording:

Nu we de grootte van het bouwvlak aanpassen aan het bouwplan, is er geen noodzaak meer om de bouwlocatie door middel van een voorwaardelijke verplichting af te dwingen. Immers, gebouwen mogen alleen binnen bouwvlakken gebouwd worden en nu dit bouwvlak verkleind wordt naar een bouwvlak op maat,

wordt de bouwlocatie op deze wijze al vastgelegd. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

6. *In de planregels én de verbeelding is de bestaande paardenbak specifiek opgenomen, maar dit is niet in lijn met artikel 3.1.c en artikel 3.2.f. Verzocht wordt dit aan te passen.*

Beantwoording:

De constatering dat de regels niet met elkaar in overeenstemming zijn, is juist. Ter verduidelijking wordt in artikel 3.1.c de volgende regel gehanteerd: bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals voer- en mestvoorzieningen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water. Onder 3.2.b wordt de volgende regel opgenomen: paardenbakken mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' worden gebouwd. De zienswijze is op dit punt gegrond.

7. *In artikel 3.5.1 worden regels gesteld ten behoeve van nevenfuncties. In lid f wordt bepaald dat de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt. Deze reguliere regel is gebruikelijk, normaliter staat hier echter ook de toevoeging "alook mag het leefmilieu binnen de woonbestemming niet onevenredig worden beperkt". Deze zinsnede ontbreekt. Verzocht wordt dit toe te voegen gelet op de aanwezige woonbestemming Stobbenbroekerweg 2 en het nu gewenste aangrenzende agrarische bouwperceel op Stobbenbroekerweg 2a.*

Beantwoording:

Onder artikel 3.5.1.e is bepaald dat nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar dienen te zijn. In de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied Raalte uit 2012 staat vermeld dat in verschillende flexibiliteitsbepalingen als voorwaarde wordt gesteld dat de ontwikkeling 'milieuhygiënisch inpasbaar' is. Milieuhygiënisch inpasbaar is een verzamelbegrip voor verschillende aspecten. Hieronder is weergegeven waar tijdens de toetsing rekening mee gehouden dient te worden:

- toetsing aan de eisen uit de Natuurbeschermingswet;
- toetsing van de geurhinder ter plaatse van omliggende geurgevoelige objecten (waarbij ook wordt gekeken naar mogelijke cumulatie van geurhinder);
- toetsing aan de eisen uit de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen;
- aantonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en geen onevenredige negatieve gevolgen voor het waterbeheer optreden;
- beoordeling van de inpasbaarheid voor de thema's verkeer, externe veiligheid en geluid.

Deze aspecten beogen ook de leefomgeving van omwonenden te beschermen. Hiermee is voldoende geborgd dat de belangen van omwonenden mee worden gewogen in de afweging. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

8. *Door de ontwikkelingen op het perceel Stobbenbroekerweg 2A, leidt het perceel Stobbenbroekerweg 2 naar inschatting planologische schade. Een planschadeverzoek zal te zijner tijd worden ingediend.*

Beantwoording:

Binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan kan een verzoek om planschade worden ingediend. Op basis van een vergelijking moet blijken of er daadwerkelijke sprake is van planschade. Hiervoor moet een aparte procedure worden gevolgd.

Conclusie

1. De verbeelding wordt aangepast.
2. De verbeelding wordt aangepast.
3. De verbeelding wordt aangepast.
4. De verbeelding wordt aangepast.
5. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing
6. De regels worden aangepast.
7. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
8. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3

CONCLUSIE

Als gevolg van de zienswijzen wordt het ontwerpwijzigingsplan gewijzigd. Het wijzigingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN

1. Zienswijze <naam>

Aan:

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16
8101 AC Raalte

't Loo, 20 mei 2015

Onderwerp:

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan
Buitengebied, 14e wijziging Stobbenbroekerweg 2A

Middenweg 40
8095 RB 't Loo (Oldebroek)
0525 63 39 16
info@keegstra-advies.nl
www.keegstra-advies.nl
KvK 08222400

Geachte raad,

Vrijdag 15 mei heeft de initiatiefnemer, de heer [REDACTED] de familie [REDACTED] geïnformeerd over de plannen die hij heeft voor het terrein Stobbenbroekerweg 2a. De heer [REDACTED] vertelde dat één van zijn dochters het ambieerde om met paarden te gaan werken. En aangezien hij beschikt over het perceel Stobbenbroekerweg 2a, wenst hij dit perceel geschikt te maken voor haar ambities.

De heer [REDACTED] gaf aan dat er een inrichtingsschets (landschapsplan) gemaakt is voor het bestemmingsplan. En aan de hand van deze schets zijn de gewenste ontwikkeling en inrichting besproken. De strekking van de informatie was dat de heer [REDACTED] de bestaande bebouwing wil verwijderen en hiervoor in de plaats 1 gebouw van 720 m2 wil terug plaatsen. In dit gebouw moet ruimte zijn voor paardenstallen, een lesbak en opslagruimte voor materieel, materiaal en voederopslag enz.. Op de bovenverdieping wordt een kantine gewenst, die uitsluitend voor eigen gebruik is.

Anders dan op de inrichtingsschets staat, zou hij de locatie van de geplande nieuwe schuur/trainingshal naar achteren willen schuiven. Hierdoor ontstaat er meer ruimte aan de voorkant en tussen paardenbak en schuur. Dat zou de verkeersafwikkeling op het terrein ten goede komen. De familie [REDACTED] kunnen zich daarin vinden. Afgesproken wordt dat beiden een verzoek hiertoe zullen doen bij de gemeente.

De heer [REDACTED] meldde dat hij de bestaande paardenbak wil opknappen en weer wil gaan gebruiken. De heer [REDACTED] zegde toe dat hij de groenstrook op zijn perceel aan de zijde van de paardenbak zal doortrekken. Verder is op het perceel een longeerbak gedacht. De rest van het perceel wordt ingericht als weiland. De heer [REDACTED] gaf uitdrukkelijk te kennen dat het niet de bedoeling is dat er nog meer bebouwing bij komt. Hij gaf aan ook niet te begrijpen waarom er zo'n groot bouwvlak op het perceel gelegd is.

De familie [REDACTED] kan de wens van de heer [REDACTED] om de bestaande bebouwing te verwijderen en er één gebouw voor terug te plaatsen, billijken. Ook het weer gaan gebruiken van de paardenbak, acht men volstrekt redelijk. Zowel de heer [REDACTED] als de familie [REDACTED] waarderen de bestaande burenl relatie en gaan er vanuit dat deze zo zal blijven.

Gelet op de juridische onduidelijkheden die er op basis van het ontwerp-bestemmingsplan leven, is afgesproken dat er contact opgenomen zou worden met de gemeente.

Dit overleg heeft maandag 18 mei 2015 plaatsgevonden en naar aanleiding hiervan heeft de familie [REDACTED] gemeend toch een zienswijze in te dienen. De zienswijze zal ook inhoudelijk met de heer [REDACTED] orden besproken.

De familie [REDACTED] verzoekt u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform navolgende.

1. Landschapsplan/Locatie nieuwe schuur

De familie [REDACTED] ondersteunt de wens van de heer [REDACTED] om de schuur/trainingshal naar achteren te plaatsen. De familie kan zich vinden in het idee om deze te realiseren ter hoogte vanaf hun grote schuur c.q. de longeerbak zoals die op het landschapsplan staat.

2. Verbeelding/wettelijke afstanden

In de toelichting van het bestemmingsplan worden terecht de wettelijk verplichte afstanden tussen een woonbestemming en een nieuw agrarisch bouwvlak genoemd, zijnde 30 m1 (bouwvlak zonder gebouwen) en 50 m1 (bouwvlak waar gebouwen zijn toegestaan). Metingen op de digitale plankaart (verbeelding) binnen Ruimtelijke Plannen.nl laat een significante afwijking zien van deze maten. (zie bijlage).

Overigens is met humor de passage in de toelichting gelezen dat de aanwezige houtwal op het terrein van de familie [REDACTED] voldoende stof absorbeert, waardoor niet aan de wettelijke eisen voldaan hoeft te worden. Het mag helder zijn dat aanpassing van het bouwvlak aan de wettelijke afstanden van 50m1 en 30m1 gewenst is. Ondermaat wordt niet geambieerd en overmaat hoeft niet.

3. Verbeelding/aanduiding PH

Op de verbeelding is de beoogde zone tussen de 30 m1 en 50 m1 (zie 2) opgenomen als "specifieke aanduiding - 1". In deze zone zijn bouwwerken, maar geen gebouwen, toegestaan. Deze zone is opgedeeld in twee delen. Het onderste deel heeft de aanduiding PH (Paardenhouderij) en het bovenste deel kent deze aanduiding niet. Op de bijlage is dit gevisualiseerd.

Niet begrepen kan worden waarom dit bovenste gedeelte wel voor agrarische doeleinden mag worden gebruikt, maar niet voor paardenhouderij. Dit is te meer vreemd na het aanpassen van het bestemmingsplan aan de wettelijke afstanden van 30 m1 en 50 m1.

Verzocht wordt om éénduidigheid.

4. Verbeelding/bouwvlak

In de toelichting op zijn plannen heeft de heer [REDACTED] nadrukkelijk te kennen gegeven dat hij slechts één grote nieuwe schuur/trainingshal wil bouwen van 720 m2 en verder geen gebouwen wenst. Hij gaf aan de bestaande paardenbak, die buiten het bouwvlak ligt, te willen updaten, de longeercirkel te willen realiseren en de rest van het terrein te willen gebruiken als weiland.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het bouwvlak voor een paardenhouderij vergroot **kan** worden naar 1 ha. Niet begrepen wordt waarom er dan op het perceel van 1,81 ha een bouwvlak van 1 ha gelegd **moet** worden, welke nagenoeg geheel volgebouwd mag worden met gebouwen van 12 m1 hoog. Dit terwijl er slechts een gebouw van 720 m2 op gerealiseerd gaat worden. Gelet op de informatie van de heer [REDACTED] en het landschapsplan, kan de noodzaak tot een bouwvlak ter oppervlakte van 1 ha dan ook niet gevonden worden, waardoor er een discrepantie is met de wijzigingsvoorwaarden. Een kleiner bouwvlak met de mogelijkheid voor de trainingshal en bijbehorende andere bouwwerken, oogt meer passend naar omgeving en bekend gemaakte realisatiewensen.

Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen, waarbij het bouwvlak wordt verkleind zoals op de bijlage is aangegeven.

5. Planregels/landschapsplan

In de toelichting wordt een koppeling gemaakt tussen het landschapsplan en de regels. Deze koppeling ziet slechts toe op het gebruik van grond en gebouwen. Het doet vermoeden dat de bouw-koppeling per abuis is vergeten.

Verzocht wordt om de omissie te herstellen en het (gewijzigde) landschapsplan correct te implementeren in de planregels.

6. Planregels/paardenbak

In de planregels én de verbeelding is de bestaande paardenbak specifiek opgenomen, een en ander conform de toelichting. In artikel 3.1 zit echter een hapering, welke versterkt wordt in artikel 3.2.

Volgens artikel 3.1.c en artikel 3.2.f moet de paardenbak worden aangelegd waar de planologische aanduiding "Paardenbak" op de verbeelding staat. Vreemd genoeg mogen paardenbakken volgens artikel 3.1, de zin ná c in combinatie met artikel 3.2b, overal binnen het bouwvlak worden aangelegd.

Verzocht wordt om de omissie te herstellen door

- a. het woord "paardenbakken" uit de artikel 3.1 na c, zinsnede "bij deze bestemming behoren voorzieningen zoalstijdelijk bergen van water" te verwijderen;
- b. artikel 3.2 zodanig te redigeren dat de paardenbak uitsluitend op de plaats van de aanduiding "Paardenbak" op de verbeelding mag worden aangelegd, zoals bij 3.2f staat aangegeven.

7. Planregels/artikel 3.5.1f

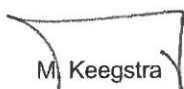
In artikel 3.5.1 worden regels gesteld ten behoeve van nevenfuncties. In lid f wordt bepaald dat de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt.

Deze reguliere regel is gebruikelijk, normaliter staat hier echter ook de toevoeging "alook mag het leefmilieu binnen de woonbestemming niet onevenredig worden beperkt". Deze zinsnede ontbreekt.

Verzocht wordt dit toe te voegen gelet op de aanwezige woonbestemming Stobbenbroekerweg 2 en het nu gewenste aangrenzende agrarische bouwperceel op Stobbenbroekerweg 2a.

Door de ontwikkelingen op het perceel Stobbenbroekerweg 2A, leidt het perceel Stobbenbroekerweg 2 naar inschatting planologische schade. Een planschade-verzoek zal te zijner tijd worden ingediend.

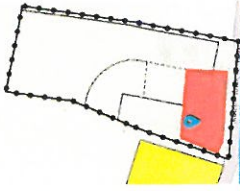
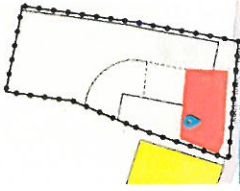
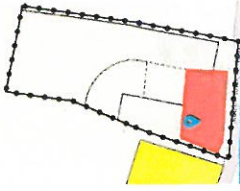
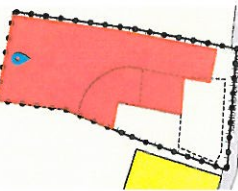
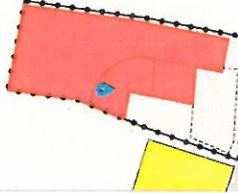
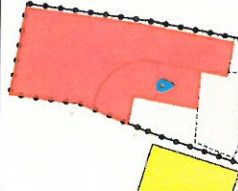
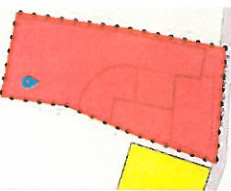
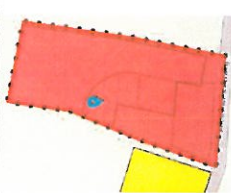
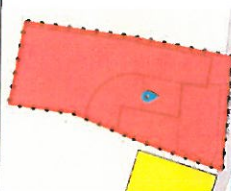
Hoogachtend,


M. Keegstra

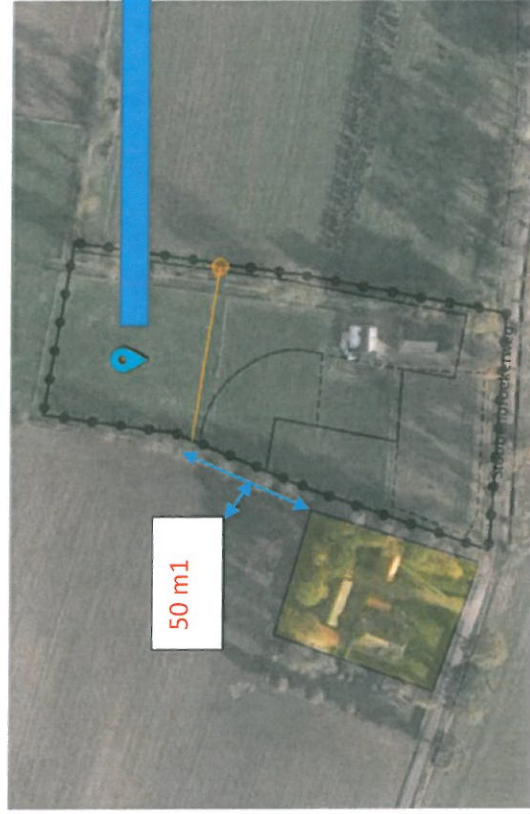
BIJLAGE 1 Behorende bij de zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, 14^e wijziging Stobbenbroekerweg2A

Ad 2 Verbeelding/wettelijke afstanden (Afmetingen volgens Ruimtelijke Plannen.nl)

Wettelijk 50 m 1		Wettelijk 30 m 1	
<p>De gemeten afstand is: 42,2 m</p> <p>Locatie: Naam ID Criteria</p> <p>Zoek op locatie</p> <p>Overijssel</p> <p>RAALTE</p> <p>Stobbenbroekerweg 2</p> <p>8101NT</p> <p>Wissen x Zoeken ></p> <p>Planfilter</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Geconsolideerde plannen <input checked="" type="checkbox"/> Concept- en (voor)ontwerpplannen 	<p>De gemeten afstand is: 45,5 m</p> <p>Locatie: Naam ID Criteria</p> <p>Zoek op locatie</p> <p>Overijssel</p> <p>RAALTE</p> <p>Stobbenbroekerweg 2</p> <p>8101NT</p> <p>Wissen x Zoeken ></p> <p>Planfilter</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Geconsolideerde plannen <input checked="" type="checkbox"/> Concept- en (voor)ontwerpplannen 	<p>De gemeten afstand is: 19,5 m</p> <p>Locatie: Naam ID Criteria</p> <p>Zoek op locatie</p> <p>Overijssel</p> <p>RAALTE</p> <p>Stobbenbroekerweg 2</p> <p>8101NT</p> <p>Wissen x Zoeken ></p> <p>Planfilter</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Geconsolideerde plannen <input checked="" type="checkbox"/> Concept- en (voor)ontwerpplannen 	<p>De gemeten afstand is: 30,3 m</p> <p>Locatie: Naam ID Criteria</p> <p>Zoek op locatie</p> <p>Overijssel</p> <p>RAALTE</p> <p>Stobbenbroekerweg 2</p> <p>8101NT</p> <p>Wissen x Zoeken ></p> <p>Planfilter</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Geconsolideerde plannen <input checked="" type="checkbox"/> Concept- en (voor)ontwerpplannen
<p>De gemeten afstand is: 52,7 m</p> <p>Locatie: Naam ID Criteria</p> <p>Zoek op locatie</p> <p>Overijssel</p> <p>RAALTE</p> <p>Stobbenbroekerweg 2</p> <p>8101NT</p> <p>Wissen x Zoeken ></p> <p>Planfilter</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Geconsolideerde plannen <input checked="" type="checkbox"/> Concept- en (voor)ontwerpplannen 	<p>De gemeten afstand is: 28,3 m</p> <p>Locatie: Naam ID Criteria</p> <p>Zoek op locatie</p> <p>Overijssel</p> <p>RAALTE</p> <p>Stobbenbroekerweg 2</p> <p>8101NT</p> <p>Wissen x Zoeken ></p> <p>Planfilter</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Geconsolideerde plannen <input checked="" type="checkbox"/> Concept- en (voor)ontwerpplannen 		

<p>Functie-aanduiding specifieke vorm van agrariësch – paardenbak accoord</p>			
<p>Functie-aanduiding bedrijfswoning uitgesloten accoord</p>			
<p>Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verrevinggebied accoord</p>			

Ad 4 Gewenste aanpassing van het bouwblok



Dit gedeelte bestemmen als agrarisch zónder bouwblok.

Het bouwvlak dient te eindigen ter hoogte van de 50 m1 grens vanaf de woonbestemming Stobbenbroekerweg 2.

De maatvoering op deze tekening is niet op schaal.