Rapport zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Oude Rijksweg 217a en 219 te Rouveen

Datum rapport: ***13-12-2022***
Behorend bij raadsbesluit d.d.: ***14-02-2023***

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan 3
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 3
   3.1 Reclamant 1 en 2 3
   3.1.1 Er is geen sprake van een saneringslocatie 4
   3.1.2 Schade aan woon- en leefklimaat 4
   3.1.3 Geen vertrouwen in zorgvuldig handelen gemeente 5
   3.1.4 Het plan is in strijd met het provinciaal beleid 5
   3.1.5 Het plan is in strijd met het gemeentelijk beleid - Omgevingsvisie 7
   3.1.6 Het plan is in strijd met het gemeentelijk beleid – Open plekken beleid 7
   3.1.7 De aanduiding 'bijgebouwen' of soortgelijke regeling ontbreekt 9
   3.1.8 Steeg/Verkeer 9
   3.1.9 Erfinrichtingsplan klopt niet en de uitvoering hiervan is niet mogelijk 10
   3.1.10 Er is sprake van dubbel gebruik van gronden 10
   3.1.11 Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden 12
4. Opmerkingen instanties 12
5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 12
6. Conclusie 13
7. Vaststelling rapport zienswijzen 13

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen' behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt uitbreiding en splitsing van de woning aan de Oude Rijksweg 217a te Rouveen en invulling van twee open plekken achter Oude Rijksweg 217a en 219/219a te Rouveen met elk een dubbele woning mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen' is op 19 juli 2022 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 20 juli 2022 tot en met 30 augustus 2022 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. Holtjer Juridisch Advies (voortaan HJA) heeft op verzoek van twee reclamanten gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Diens adviseur heeft namens de initiatiefnemer een schriftelijke reactie gegeven op de ingekomen zienswijze. Deze reactie is meegenomen bij de behandeling van de zienswijze.

In hoofdstuk drie is de ingekomen zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De behandeling van de zienswijze wordt 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 en 2

Datum brief: 14 augustus 2022
Datum ontvangst: 16 augustus 2022

HJA heeft namens reclamanten gezamenlijk één zienswijze ingediend. De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamanten hebben een elftal punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan, die zich vooral richten op de invulling van de open plekken achter de Oude Rijksweg 217a en 219. Uit deze punten komt niet naar voren dat reclamanten bezwaar hebben tegen de splitsing en uitbreiding van de woning Oude Rijksweg 217a.

3.1.1 Er is geen sprake van een saneringslocatie

In het geval van dit ontwerp bestemmingsplan wordt er geen woningbouw mogelijk gemaakt d.m.v. sanering.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat er geen sprake is van een saneringslocatie. Voor dergelijke locaties geldt sinds 2017 het Transformatiebeleid. Het nieuwbouwplan voor deze locatie is gebaseerd op het Open plekkenbeleid, dat eveneens invulling met woningbouw onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen'.

3.1.2 Schade aan woon- en leefklimaat

De ontwikkeling schaadt de belangen en het woon- en leefklimaat van reclamanten. Het plan leidt namelijk tot een verlies aan uitzicht, een aantasting van de privacy en tot een waardevermindering van hun woningen.

Gemeentelijke reactie

De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op de open plekken, welke op basis van de Beleidsnotitie Open Plekken Staphorst, 5e wijziging (oktober 2016) worden ingevuld. Bij de invulling van de open plekken achter de Oude Rijksweg 217a en 219 is door de Omgevingskamer getoetst aan deze beleidsnotitie en geconstateerd dat aan de criteria wordt voldaan.

Voor zover het plan leidt tot een ander uitzicht, wordt opgemerkt dat het recht op een blijvend vrij uitzicht over het perceel van derden niet bestaat. De bouw van een nieuw hoofdgebouw (met twee nieuwe woningen) in de vorm van een Staphorster boerderij is passend in deze (woon)omgeving. Doordat de nieuw te bouwen woningen verspringen ten opzichte van de naastgelegen woningen blijft er naar onze mening voldoende lucht en ruimte over. Te meer ook daar het plan voldoet aan de in het Openplekkenbeleid opgenomen afstanden, welke door de raad zijn vastgelegd als aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een omgeving waar, van oudsher, (woon)boerderijen dicht op elkaar worden gebouwd.

Ditzelfde geldt ook voor privacy. De in het Openplekkenbeleid opgenomen afstanden ten opzichte van naastgelegen percelen zijn ruimer dan het Burgerlijk wetboek (artikel 5:50 BW) voorschrijft. Vanuit deze lijn wordt er in het plan dus voldoende rekening gehouden met de onderlinge privacy. Op het erfinrichtingsplan is de bestaande haag op de erfgrens opgenomen met een hoogte van ca. 1 meter. Onder punt 3.1.9 gaan we verder in op de invulling van de erfafscheiding.

Het bovenstaande neemt niet weg dat er als gevolg van dit bestemmingsplan sprake kan zijn van waardevermindering voor reclamanten. Het plan voorziet in woningbouw in de omgeving van andere woningen op een wijze die voldoet aan het beleid en passend is in het lint. Het is daarom niet

aannemelijk dat een eventuele waardevermindering zodanig groot is dat niet in redelijkheid tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan. Voor dergelijke situaties heeft de wetgever voorzien in een zogenaamde planschaderegeling, waarbij door een onafhankelijke instantie wordt geadviseerd over de vraag of sprake is van waardevermindering. Reclamanten kunnen hier t.z.t. onder bepaalde voorwaarden een beroep op doen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website (https://www.staphorst.nl/planschade).

Conclusie
Samengevat wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan het Openplekkenbeleid. Bij het opstellen van dit beleid heeft de raad aspecten als uitzicht, privacy afgewogen en minimale afstanden vastgelegd die voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen'.

3.1.3 Geen vertrouwen in zorgvuldig handelen gemeente

Reclamant merkt op dat reacties en zienswijzen in eerdere procedures voor dit plangebied niet hebben geleid tot een duidelijke en inhoudelijke uitleg of beantwoording vanuit de gemeente. Dat heeft zijn vertrouwen in het zorgvuldig handelen van de gemeente geschaad.

Gemeentelijke reactie
Wij betreuren het dat er weinig vertrouwen is in een zorgvuldige behandeling. Tot op heden zijn er voor deze gronden enkel 2 principeverzoeken voorgelegd aan de gemeente op basis waarvan het college van B&W standpunten heeft ingenomen. In beide gevallen zijn de reacties van reclamanten gedeeld met de Omgevingskamer en door het college in zijn besluitvorming meegewogen. Reclamanten zijn schriftelijk geïnformeerd over deze B&W-besluiten, waarbij (ook telefonisch) uitleg is gegeven over proces en rechtspositie. Tegen een vooroverleg (is geen formele procedure) kan geen zienswijze, bezwaar en/of beroep worden ingesteld.

Dit is vanuit wet- en regelgeving ook logisch, want het is eerst aan initiatiefnemer om te bepalen of de uitkomst van het vooroverleg leidt tot een formele planprocedure en of hierbij, bijvoorbeeld vanuit de participatie, aanpassingen worden doorgevoerd. In dit geval heeft initiatiefnemer besloten het voorliggend bestemmingsplan op te (laten) stellen en in procedure te brengen. Nu reclamanten hiertegen een zienswijze hebben ingediend ligt er voor het eerst pas in een formele procedure een belangenafweging aan ons voor. Dit (concept) rapport zienswijzen voorziet hierin en wordt voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Wij zien dan ook niet op basis waarvan ons eerdere handelen aanleiding heeft gegeven tot verminderd vertrouwen in een zorgvuldig proces.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen'.

3.1.4 Het plan is in strijd met het provinciaal beleid

Het plan is volgens reclamant op een aantal punten in strijd met het provinciaal beleid, zowel met de Omgevingsvisie als met de Omgevingsverordening.
a. Er is volgens reclamant geen sprake van inbreiding;
b. Vanwege het ontbreken van een actueel woningbehoefteonderzoek en de beschikbaarheid van een aanzienlijk aantal te koop staande woningen kan niet gesproken worden van een lokale woningbehoefte.

Gemeentelijke reactie

Op 11 juli 2022 is het ontwerp bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen ter kennisgeving voorgelegd aan de Provincie Overijssel. Op 12 juli 2022 hebben zij in een reactie op deze kennisgeving laten weten dat het ontwerpplan past in hun ruimtelijk beleid en er geen aanleiding bestaat voor het indienen van een zienswijze.

De provinciale Omgevingsvisie staat hier ook niet aan in de weg. Daarin valt te lezen: *Het aanbod aan woonmilieus vindt in hoofdzaak plaats in steden en dorpen. Het concentratiebeleid van de provincie is erop gericht om de leefbaarheid van steden en dorpen te behouden en te versterken. Daarom zal ook de bouw van nieuwe woningen in principe plaats moeten vinden in en eventueel aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.*

a. Geen sprake van inbreiding

De invulling van open plekken, waarmee voor de lokale behoefte wordt gebouwd, vindt plaats binnen de begrenzing van het Veegplan De Streek. Zoals eerder al opgemerkt geldt binnen de Streek het gemeentelijk Openplekkenbeleid. Dit beleid kan (in alle eerdere versies) rekenen op instemming vanuit de provincie en is in 2019 dan ook als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in Veegplan De Streek. De provincie heeft ingestemd met dit Veegplan en daarmee geeft zij aan dat deze woningbouwontwikkelingen niet in strijd zijn met haar visie en verordening.

De zienswijze is op 18 november 2022 met de provinciale diensten gedeeld. Zij hebben op 21 november 2022 herbevestigd dat dit plan niet in strijd is met het provinciaal belang en beleid.

b. Geen actueel woningonderzoek

Inhoudelijk merken reclamanten op dat de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening uitgaan van bouwen voor de lokale woningbehoefte. Reclamant stelt daarbij vast dat de gemeentelijke Woningbouwvisie dateert van 2020 en dat er niet tijdig een actualisatie heeft plaatsgevonden. Dit is van belang omdat er in de omgeving diverse woningen te koop staan.

Cijfermatige herijking Woonvisie

In het voorjaar van 2021 zijn er nieuwe regionale afspraken vastgelegd in Woonagenda West-Overijssel 2021-2025. Deze is vastgesteld op 16 maart 2021. Deze regionale afspraken vroegen om een actualisatie van de woonvisie. Daarom is in december 2021 de woonvisie cijfermatig herijkt, zodat deze aansluit op de meest recente ontwikkelingen op de (lokale) woningmarkt en de regionale afspraken. Het college heeft deze herijking vastgesteld op 6 september 2022. Publicatie vond plaats op 15 november 2022.

Behoefte aan woningen blijft

De cijfermatige herijking is gebaseerd op de in december 2021 geactualiseerde onderzoeksresultaten van Atrivé ten behoeve van de woonvisie Staphorst 2020-2024. Uit de geactualiseerde onderzoeksresultaten blijkt dat de verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2021-2030 gaat het naar verwachting om een toename met 410 huishoudens en in de periode 2030-2040 om 250 huishoudens.

De cijfermatige herijking geeft aan dat de gemeente Staphorst tot 2040 plannen nodig heeft voor 660 woningen. In feite is er nog een grotere planvoorraad nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, omdat er rekening gehouden moet worden met planuitval (circa 30%). Ook kunnen door allerlei omstandigheden plannen vertragen. Extra plannen zijn daarom nodig om hierop adaptief in te kunnen spelen en tot de werkelijke realisatiekracht te komen. De gemeente spant zich in dit kader

in om, al dan niet samen met partijen, in de beoogde periode de benodigde woningen (2021-2030 410 woningen en in de periode 2030-2040 nog eens 250 woningen) te realiseren.

Uit de cijfermatige herijking van de Woonvisie blijkt een woningbouwplantekort. Binnen de gemeente Staphorst is er nog een woningbouwplantekort van totaal 190 woningen in de periode 2021-2030. In Rouveen is er een woningbouwplantekort van 30 woningen voor de periode 2021-2030. Dat er in de omgeving van het plangebied woningen te koop staan verandert hier niets aan. Dit betekent dat er nu nog ruimte is voor extra woningbouwplannen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. De toelichting van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219 Rouveen' wordt in §3.2 aangepast/verduidelijkt.

3.1.5 Het plan is in strijd met het gemeentelijk beleid - Omgevingsvisie

Het plan is volgens reclamant in strijd met de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie wordt in paragraaf 2.2.3 beschreven dat het Open plekkenbeleid en het Transformatiebeleid leidt tot het gevoel dat het 'te vol' wordt in het lint. *Er is behoefte aan meer 'lucht' tussen de bebouwing. Het stopzetten van de huidige regeling uit het 'open-plekken-beleid' kan hieraan bijdragen. De vraag zal echter blijven bestaan. Om aan deze vraag te voldoen, kunnen kavels op nieuwe locaties worden gerealiseerd. Hiervoor hebben we drie mogelijke zoekgebieden op de kaart aangegeven.* Reclamant concludeert dat, wanneer het lint blijkbaar te vol wordt en het plangebied niet onder de drie zoekgebieden valt, woningbouw op deze plek niet wenselijk is en ook in strijd met het beleid.

Gemeentelijke reactie
In de Omgevingsvisie legt de gemeenteraad zijn langetermijnvisie vast. In de huidige visie (2018) kijkt de raad richting 2030 met een doorkijk naar 2050. Er is inderdaad beschreven dat tijdens de participatieronde veelvuldig naar voren is gebracht dat het te vol wordt aan het lint en dat er op sommige plekken behoefte is aan meer lucht tussen de bebouwing. De raad pikt dit signaal op en benoemt als mogelijke oplossingsrichting dat het stopzetten van de huidige regeling uit het Openplekkenbeleid hieraan kan bijdragen. Dit is bewust als 'kan-bepaling' neergezet omdat de raad hierover in de periode tot 2030, op basis van een evaluatie van dit beleid, eerst de politiek-maatschappelijke discussie wil voeren alvorens tot definitieve keuzes te komen. Tot die tijd blijft het Openplekkenbeleid van kracht en kunnen initiatiefnemers het toepassen om tot woningbouw te komen. Dit blijkt ook uit het feit dat de raad in 2019 dit beleid nog als wijzigingsbevoegdheid in Veegplan De Streek heeft vastgelegd om de planprocedures te vereenvoudigen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219 Rouveen'.

3.1.6 Het plan is in strijd met het gemeentelijk beleid – Open plekken beleid

Reclamant merkt op dat het plan op drie punten in strijd is met het open plekken beleid.

a) Het plan gaat uit van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 10 meter. Dit wijkt af van het Open plekken beleid en wordt niet gemotiveerd. Deze afmetingen hebben echter wel een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van reclamanten.
b) De bebouwing wordt gerealiseerd op meer dan 30 meter achter de bestaande, voorliggende bebouwing. Daarvoor gelden volgens het beleid extra voorwaarden, maar hieraan wordt niet (geheel) voldaan.

c) Bestaande zichtlijn naar het landelijke gebied over het perceel Oude Rijksweg 219 worden teniet gedaan door (de bouwmogelijkheden van) het plan.

Gemeentelijke reactie 3.1.6. a

De gemeente merkt op dat het plan uitgaat van de goot- en bouwhoogtes uit het Veegplan de Streek, die gelden voor niet-karakteristieke bebouwing. De bouw- en goothoogtes, respectievelijk maximaal 2,5 meter en 8 meter, waarvan het openplekkenbeleid uitgaat zijn gebaseerd op die van karakteristieke en monumentale boerderijen. Het openplekkenbeleid stelt dat nieuw te realiseren woningen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwingscontour en dus ook bij de daar gehanteerde goot- en bouwhoogtes.

De gemeente heeft opgemerkt dat in de omgeving van het ontwerpplan zowel karakteristieke boerderijen als nieuwbouw zijn gelegen. Voor beiden geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 en 8 meter. Vanuit de zienswijze is terug gekeken naar het verzoek vooroverleg waarin ook uitgegaan werd van 2,5 en 8 meter. In overleg met initiatiefnemer is daarom besloten het bestemmingsplan hierop aan te passen en dus tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten.

Gemeentelijke reactie 3.6.1. b

Het Open plekken beleid geeft aan dat de nieuw te realiseren woning aansluitend aan de voorliggende (woon)bebouwing gerealiseerd moet worden. De afstand tot voorliggende bebouwing (gebouwen) bedraagt maximaal 20 meter. Onderdeel van de planprocedure is het splitsen van de woning aan de Oude Rijksweg 217a. Om deze nieuwe woningen van bergruimte te voorzien wordt achterop deze kavel een nieuw bijgebouw geplaatst. De open plek hierachter wordt binnen 20 meter van deze nieuwe berging opgericht en voldoet daarmee aan het Openplekkenbeleid. Tevens heeft de Omgevingskamer in het vooroverleg hierover geoordeeld dat de nieuwe open plek door deze oplossing juist verspringt ten opzichte van de naastgelegen woonboerderijen. Wat ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan is de volgordelijkheid in bouw. Er had een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen moeten worden waaruit blijkt dat eerst het nieuwe bijgebouw gerealiseerd dient te zijn alvorens de open plek achter Oude Rijksweg 217a mag worden ingevuld. Dit zal alsnog in de planregels worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie 3.6.1. c

Het Open plekken beleid geeft inderdaad aan dat bij de positionering van de nieuwbouw op de kavel rekening gehouden moet worden met het behoud van zichtlijnen naar achteren (naar monumentale boerderijen en naar het landelijke gebied). Van achterliggende monumentale boerderijen is in dit plangebied geen sprake. De zichtlijn naar het landelijk gebied alhier is op grond van bijlage 1 van het Openplekkenbeleid niet benoemd als karakteristieke zichtlijn. Deze bijlage 1 ziet op locaties aan de Streek waar in ieder geval de eerste kavel van desbetreffende slag van oudsher niet bebouwd is. Veelal is er helemaal geen bebouwing in deze slagen. Dat is hier niet aan de orde omdat er altijd al een boerderij, Oude Rijksweg 217a, direct aan Streek is geweest. Tot slot wordt de nieuwbouw recht achter de reeds bestaande bebouwing aan de Oude Rijksweg 217a en Oude Rijksweg 219(a) gepositioneerd. Daarom kan worden geconcludeerd dat eventuele zichtlijnen over bestaande stegen/inritten naar het achterliggende landelijke gebied niet worden beperkt door de nieuwbouw van dit plan.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219’. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door het in de planregels opnemen van:

- Een lagere goot- en bouwhoogte conform het Openplekkenbeleid;
- Een voorwaardelijke verplichting dat eerst het bijgebouw bij Oude Rijksweg 217a moet worden gerealiseerd alvorens de open plek er achter benut kan worden.

3.1.7 De aanduiding 'bijgebouwen' of soortgelijke regeling ontbreekt

Reclamanten merken op dat een aanduiding 'bijgebouwen' of een soortgelijke regeling ontbreekt. Dit leidt er toe dat de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan teveel ruimte bieden voor bijgebouwen waardoor het doorzicht belemmerd kan worden. Ook kunnen de bouwmogelijkheden tot gevolg hebben dat er tot op zeer korte afstand tot de erfgrens van reclamanten gebouwd kan worden. Dit leidt tot een (te) grote inbreuk op hun woon- en leefklimaat.

Gemeentelijke reactie

Het is niet gebruikelijk om bij de invulling van Open plekken een aanduiding m.b.t. de situering van bijgebouwen op te nemen. Dit is in het verleden op een aantal saneringslocaties wel toegepast omdat hier in verhouding veel woningen op een voormalig agrarisch bouwvlak zijn gerealiseerd. In het nu voorliggende plan zijn de gebruikelijke bouwregels voor bijgebouwen opgenomen, zoals die gelden voor 'Wonen-1' in de Streek. Dit tezamen met het erfinrichtingsplan, welke in de planregels is opgenomen als voorwaardelijke verplichting, maakt dat voor nu voor de gemeente voldoende vastligt waar de nieuwe bijgebouwen komen.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Gezamenlijk is besloten om meer specifiek in het voorliggende plan vast te leggen waar bijgebouwen opgericht mogen worden. Dit is vastgelegd in de planregels middels het erfindelingsplan en de aanduiding 'bijgebouwen'.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219'. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.1.8 Steeg/Verkeer

Er wordt een nieuwe steeg gecreëerd ten behoeve van de invulling van een open plek. Dat is in strijd met het gemeentelijk beleid. Er is geen passende bestemming opgenomen om de ontsluiting / verkeer van en naar de beoogde woningen goed te regelen.

Gemeentelijke reactie

Er is geen strijd met het gemeentelijk beleid. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande uitrit op de Oude Rijksweg. Een uitrit behorend bij, en in eigendom van, Oude Rijksweg 217a (gelegen tussen Oude Rijksweg 217a en 219) en niet voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Steeg'. Dit laatste omdat aan deze ontsluiting geen karakteristieke waarde is toegekend. De bestemming 'Verkeer' passen wij enkel toe op gronden in (gedeeld) bezit van de gemeente om zo het verschil in eigendom inzichtelijk te maken. Indien ontsloten wordt over particuliere gronden (een uniek concept in Nederland, maar veel voorkomend aan Streek) kiezen we vaak voor behoud van de geldende (agrarische of woon-) bestemming. Een aanduiding of erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels volstaat dan om de ontsluiting, in samenhang met privaatrechtelijke afspraken, te regelen.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het gebruik van de inrit door de bewoners van de nieuwe achterliggende woningen privaatrechtelijk geregeld is (recht van overpad is geregeld).

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219’.

3.1.9 Erfinrichtingsplan klopt niet en de uitvoering hiervan is niet mogelijk

Reclamanten geven aan dat uit het erfinrichtingsplan blijkt dat er bomen (in de elzensingel) zijn beoogd op/zeer nabij de erfgrens van reclamanten. Reclamanten geven aan niet in te stemmen met de elzensingel op de perceelsgrens. Namens reclamanten wordt gewezen op het burenrecht (Burgerlijk wetboek) dat voorwaarden schept over het planten van bomen op de erfgrens. Op basis van het burenrecht en rekening houdend met de gewenste afstand tot bebouwing zou dit volgens reclamanten betekenen dat de elzen uit de elzensingel op een afstand van 6 tot 10 meter van de woningen van reclamanten en van de nieuwbouw moeten worden gebouwd. Dit betekent dat de beoogde elzensingel en de nieuwbouw moet worden verschoven en dat tast volgens reclamanten het verkavelingspatroon, de singelstructuur en het doorzicht aan.

Gemeentelijke reactie
In titel 4 van Burgerlijk Wetboek 5 is het burenrecht geregeld. In artikel 42 BW 5 wordt de afstand van bomen en heggen/heesters besproken. Lid 2 van dit artikel 42 bepaalt dat de afstand voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom bedraagt. Tenzij ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand is toegelaten. Artikel 14 van de Bomenverordening gemeente Staphorst geeft aan dat een afstand van 0,5m voor bomen, te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom, is toegestaan. Wettelijk gezien mogen initiatiefnemers wel bomen realiseren op korte afstand van de erfgrens.

Echter, in het bestemmingsplan Veegplan de Streek is op de kavels van reclamanten een erfinrichtingsplan, met daarop al een elzensingel, als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die is gesitueerd op de strook van de kavels van reclamanten die een “groen” bestemming heeft. Het nu voorliggende bestemmingsplan plan zou een tweede elzensingel met een voorwaardelijke verplichting vastleggen als erfafscheiding tussen de percelen van de initiatiefnemer en reclamanten. Een tweede elzensingel vinden wij onwenselijk. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de reclamanten tegen de geprojecteerde elzensingel op de perceelsgrens van het nu voorliggende plan, is besloten om deze elzensingel niet langer op te nemen in het erfinrichtingsplan. Wel blijft de haag behouden op het erfinrichtingsplan, de initiatiefnemers en belanghebbenden kunnen gezamenlijk tot een eventueel, verdere erfafscheiding komen die passend is op basis van het burenrecht.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Zij hebben besloten om met deze wijziging in te stemmen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan ‘De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219’. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze.

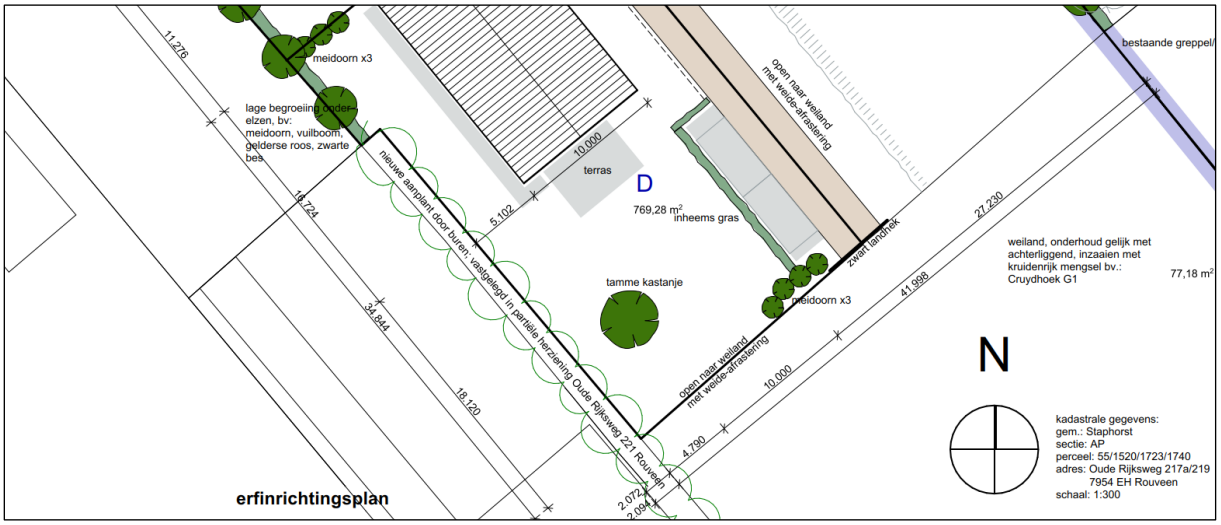
3.1.10 Er is sprake van dubbel gebruik van gronden

Reclamanten hebben geconstateerd dat het ontwerpplan een deel van de gronden gebruikt die ook gebruikt worden voor het plan “De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 221a Rouveen”. De bestemming is hetzelfde ('Wonen-1"). Alleen uit de bijbehorende erfinrichtingsplannen blijkt dat de gronden dubbel gebruikt worden om in de noodzakelijke afstanden tot de perceelsgrenzen te

voorzien, de minimale kavelbreedtes te halen dan wel de landschappelijke inpassing te garanderen. Bij een juiste plangrens kunnen beide plannen niet meer voldoen aan de eisen die de raad stelt.

Gemeentelijke reactie

Reclamanten hebben terecht geconstateerd dat de begrenzing van het erfinrichtingsplan van dit ontwerpplan deels overlapt met de begrenzing van het erfinrichtingsplan van de ontwikkeling achter de Oude Rijksweg 221a. Het betreffende strookje grond is op het kaartje hieronder in beeld gebracht.



Het gaat om een gedeelte van ongeveer 1,5 meter breed en 15 meter lang. Het perceel kadastraal bekend als AP 1740 wordt als gevolg van de verkoop dus ongeveer 1,5 meter minder breed. De initiatiefnemers van het plan achter de Oude Rijksweg 221 hebben met eigenaar van AP 1740 afgesproken om dit stuk van het perceel aan te kopen. Met de aankoop zal het perceel achter de Oude Rijksweg 221a +- 1,5 meter breder worden, waardoor voldaan kan worden aan de minimale perceelbreedte uit het open plekken. Na de verkoop is de afstand van het nieuwe hoofdgebouw achter Oude Rijksweg 219 tot de zijdelingse perceelsgrens iets meer dan 5 meter. Er is dus geen strijd met het openplekkenbeleid.

In het erfinrichtingsplan van beide bestemmingsplannen is op het te verkopen stuk van het perceel AP 1740 hetzelfde geborgd als landschappelijke inpassing: de bestaande houtsingel met elzen handhaven en lage begroeiing onder de elzen. De houtsingel is alleen op beide erfinrichtingsplannen anders visueel weergegeven. Het plan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 221 Rouveen is vastgesteld en daarmee is het handhaven van de bestaande houtsingel vastgelegd in het erfinrichtingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

De begrenzing van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast als gevolg van de verkoop van de gronden aan de initiatiefnemers van Oude Rijksweg 221. Het erfinrichtingsplan is opnieuw voorgelegd aan het Oversticht op 6 december 2022 en zij hebben op 12 december 2022 bevestigd dat de landschappelijke inpassing van het ontwerpplan voldoende blijft.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Zij hebben besloten het erfinrichtingsplan en de plangrenzen aan te passen naar aanleiding van de verkoop van het stuk van perceel AP 1740.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219'. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.1.11 Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden

Op grond van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht weegt een bestuursorgaan alle bij het besluit betrokken belangen af. Noch in het bestemmingsplan, noch in de toelichting vinden cliënten hun belangen, of überhaupt een belangenafweging, terug. Cliënten dienen bij de beoordeling van het ontwerp inzage te krijgen in de wijze waarop hun belangen bij het besluit zijn betrokken en afgewogen. Die afweging ontbreekt volledig.

Gemeentelijke reactie

Belangen van naburige percelen bij het invullen van een open plek heeft de gemeenteraad in algemene zin afgewogen in de Beleidsnotitie Open plekken 5e wijziging. Het feit dat er sinds 2005 vijf wijzigingen zijn doorgevoerd op dit beleid toont dat er aan de hand van concrete casussen in het verleden bijsturing/actualisering van dit beleid heeft plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot algemene voorwaarden die ook in dit concrete geval zijn getoetst. Naar het oordeel van de gemeente zijn de belangen van reclamanten dus wel degelijk meegewogen, wordt met dit plan voorzien in een goede ruimtelijke ordening en kan het plan, met bovengenoemde aanpassingen, door de raad worden vastgesteld.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219'.

4. Opmerkingen instanties

Er zijn twee opmerkingen van instanties ontvangen. De provincie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft gereageerd dat de waterparagraaf in goede orde is verwerkt en dat zij akkoord gaan met het plan.

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:

- In de toelichting van het plan de herijking van de Woonvisie opnemen
- In de planregels en voorwaardelijke verplichting opnemen in planregels dat eerst het bijgebouw bij Oude Rijksweg 217a moet worden gerealiseerd alvorens de open plek er achter benut kan worden.
- In de planregels de goot- en bouwhoogtes in overeenstemming brengen met die uit het openplekkenbeleid, respectievelijk 2,5 en 8 meter.
- Op de verbeelding is met een aanduiding bijgebouwen de situering van bijgebouwen vastgelegd en deze aanduiding is opgenomen in de planregels.
- Het erfinrichtingsplan en planbegrenzing worden aangepast in overeenstemming met de verkoop van gronden achter Oude Rijksweg 219(a).
- De elzensingel op de perceelsgrens tussen de kavels achter Oude Rijksweg 217a en kavels reclamanten niet langer opnemen op het erfinrichtingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.

De wijzigingen zoals hiervoor beschreven leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219. Tegen de punten die gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen, ook al is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

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 Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219 Rouveen' ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijzen. De zienswijzen zijn echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.

7. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend 'Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219 ' behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 14 februari 2023 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a-219.