Rapport zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Lindenlaan 24 te Staphorst

Datum rapport: ***3 mei 2022***
Behorend bij raadsbesluit d.d.: ***31 mei 2022***

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan 3
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 4
3.1 Reclamant 1 4
3.2 Reclamant 2 5
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 "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst" behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de invulling van een open plek met een woning met bijgebouw aan de Lindenlaan 24 te Staphorst mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst" is op 2 november 2021 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 3 november 2021 tot en met 14 december 2021 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. 2 reclamanten heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

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

In hoofdstuk drie zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De behandeling van de zienswijzen 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

Datum brief: 3 december 2021
Datum ontvangst: 13 december 2021

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft twee punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.1 De positie en omvang van de schuur

De schuur komt achter het perceel van de reclamant te staan, waardoor deze effect heeft op het uitzicht. De omvang van de schuur is in het bestemmingsplan aangepast, wat een afwijking is van de schets die eerder met de reclamant is gedeeld. De reclamant stelt voor om de schuur recht achter de woning te realiseren en verder naar achter.

Gemeentelijke reactie
De gemeente deelt de opmerking van de reclamant dat de nieuwe schuur het uitzicht van reclamant beperkt.

Bij het bepalen van de positionering van de schuur zijn verschillende belangen afgewogen. Ten eerste moet het bestaande doorzicht van de Lindenlaan naar de opstrekkende verkaveling van het Beschermd gezicht gedeeltelijk behouden blijven. Ten behoeve hiervan is aan de zuidwest zijde van het perceel een vrijwaringszone van 10 meter (ongeveer de helft van het perceel) opgenomen. Deze vrije zone beperkt de mogelijkheden voor het positioneren van een schuur aan deze zijde van het perceel.

Ten tweede is bij de positionering van de schuur zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige structuur van de Lindenlaan. De door reclamant voorgestelde locatie behoort tot het Beschermd dorpsgezicht van Staphorst.

Tot slot wordt opgemerkt dat conform de EPOS-werkwijze de zienswijze gedeeld is met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft aan dat de huidige beoogde locatie van de schuur tot stand gekomen in verband met eerdere bezwaren van reclamant op de oorspronkelijke beoogde locatie van de schuur. Deze was eerder namelijk beoogd op de grens van het perceel van reclamant. In de nieuw situatie is er bewust voor gekozen de schuur weliswaar op het achtererf te positionering maar wel zover mogelijk van de perceelsgrens van reclamant af.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst”.

3.1.2 Eigen bedrijf

Reclamant heeft aan dat de initiatiefnemer een eigen bedrijf heeft. Reclamant verwacht dat de schuur naast hobbymatig ook bedrijfsmatig gebruikt al worden.

Gemeentelijke reactie

De initiatiefnemer wil een schuur realiseren en gebruiken ten behoeve van het hobbymatig klussen en privé opslag. Dit betreft een gebruik dat past binnen de reguliere gebruiksmogelijkheden van bijgebouwen bij een woning en is in beginsel niet aan te merken als een beroep of bedrijf aan huis. Mochten er in de toekomst voornemens zijn om de schuur te gebruiken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis, dan gelden hiervoor de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden.

Ten aanzien van de mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis wordt het volgende opgemerkt. Ten eerste is het algemeen uitgangspunt van de gemeente Staphorst, dat bij een partiële herziening zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de regels uit het ter plaatse reeds geldende bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat uniformiteit in de bestemmingsplannen en hebben buren zoveel mogelijk dezelfde (gebruiks)rechten. De regels voor aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten komen overeen met de geldende regels van de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016'. Deze regels zijn gelijk aan de regels die ook voor het perceel van reclamant gelden.

Ten tweede worden in het bestemmingsplan deze activiteiten omschreven, waarbij de woning en/of bijgebouwen in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Voor een beroep of bedrijf aan huis is verder maximaal milieucategorie 1 toegestaan. Ook moeten de bedrijfsactiviteiten in aard en omvang passen in de omgeving.

Een volledig zelfstandige bedrijfsvoering vanuit het bijgebouw, waarbij geen sprake meer is van ondergeschiktheid ten opzichte van de woonfunctie, niet is toegestaan. Mocht de schuur gebruikt gaan worden in strijd het bestemmingsplan, dan kan een handhavingsverzoek worden ingediend bij de gemeente. Er is op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake zal zijn van beroep of bedrijf aan huis, of dat dergelijk gebruik niet in overeenstemming zal zijn met de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst".

3.2 Reclamant 2

Datum brief: 14 december 2021
Datum ontvangst: 15 december 2021

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft elf punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Sommige punten zijn samengevoegd, waardoor dit rapport voorziet in acht gemeentelijke standpunten.

3.2.1 Vrijwaringszone – Landschappelijke waarde

De reclamant kan zich niet vinden in de beoogde locatie en omvang van het bebouwingsvrije gebied ten behoeve van het behouden van een zichtlijn. In het bestemmingsplan is aangegeven dat er een doorzicht moet ontstaan van 10 meter aan de zuidwest zijde van het perceel. De reclamant vraagt zich af waarom voor slechts de helft van het perceel het doorzicht behouden moet blijven en waarom dit aan deze zijde gerealiseerd moet worden. Tevens wordt opgemerkt dat voor het behouden van het doorzicht, de bestemming 'Agrarisch' moet blijven.

Gemeentelijke reactie

In het nieuwe bestemmingsplan is een vrijwaringszone opgenomen om het bestaande doorzicht te behouden. De locatie en omvang van de vrijwaringszone (en daarmee ook de locatie van de nieuw woning) is in de Omgevingskamer van Staphorst beoordeeld en afgewogen.

Ten eerste is overwogen dat (dit deel van) de Lindenlaan de overgang vormt van de woonwijk Staphorst Noord naar het Beschermd dorpsgezicht. Op een aantal plekken aan de Lindenlaan zijn doorzichten aanwezig naar de opstrekkende verkaveling van het Beschermd gezicht. Dit is een kwaliteit die onder andere op onderhavig perceel zichtbaar is. Dit wil echter niet zeggen dat op dit perceel geen woning gebouwd kan worden. Door het opnemen van een vrijwaringszone van 10 meter (ongeveer de helft van het perceel) blijft het bestaande doorzicht voldoende behouden. De aanwezigheid van een bestaande boom langs de Lindenlaan doet hieraan geen onevenredige afbreuk.

Ten tweede is bij de positionering van de vrijwaringszone rekening gehouden met andere omgevingsaspecten. Het naastgelegen perceel aan de Lindenlaan 22 heeft een maatschappelijke bestemming. Vanuit milieuzonering moet een ruimtelijke scheiding gehouden worden tussen deze locatie en de nieuwe woning. Deze ruimtelijke scheiding is gecombineerd met de vrijwaringszone. Het behouden van de zichtlijn aan de noordoost zijde van het perceel, in combinatie met de ruimtelijke scheiding in het kader van milieuzonering, zou de bouw van de nieuwe woning onmogelijk maken.

Ten derde voegt de nieuwe woning zich in de stedenbouwkundige structuur van de Lindenlaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat de aanduiding 'Vrijwaringszone – landschappelijke waarde' het behoud van het doorzicht juridisch borgt. Een agrarische bestemming is niet passend, omdat de zuidwest zijde van het perceel behoort tot het nieuwe woonerf.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst”.

3.2.2 Bouwvlak en overschrijding daarvan

De reclamant kan zich niet vinden in de locatie van het bouwvlak op het voorerf. Zij zien deze liever aan de zuidwest zijde van het plangebied. Daarnaast ligt het bouwvlak op korte afstand (0,5 m) van de erfgrens en is het bouwvlak aan groter dan het bouwplan. Het bestemmingsplan maakt ook mogelijk dat, dicht op de perceelsgrens van nummer 26 en 26a, het bouwvlak mag worden overschreden.
Het gaat hierbij om regels voor isolerende maatregelen, erkers en aan- en uitbouwen aan de zijgevel. De reclamant vindt het onwenselijk dat zo dicht op de perceelsgrens mag worden gebouwd.

Verzocht wordt om het bouwvlak strak om de bebouwing te leggen en zodanig dat de afstand tussen de nieuwbouw en de erfgrens minimaal 3 meter bedraagt.

Gemeentelijke reactie
De situering van het bouwvlak hangt samen met de locatie van de vrijwaringszone om het bestaande doorzicht te behouden. Voor de gemeentelijke reactie op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1. Hier is omschreven waarom een verplaatsing van het bouwvlak naar de zuidwest zijde van het perceel niet mogelijk is.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Naar aanleiding hiervan heeft op 21 januari 2022 overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en reclamant. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat:

- De woning zo ver mogelijk naar het zuidwesten wordt geschoven. Hierbij wordt rekening gehouden met de minimale zone van 10 meter i.r.t. zichtlijnen en de maatschappelijke bestemming. Het betreft een verschuiving van circa 0,5 meter.
- Het bouwvlak wordt aan de noordoost zijde strak om de bebouwing geplaatst. Hiermee ontstaat een afstand van minimaal 2,5 meter ten opzichte van de erfgrens.
- De toegestane overschrijding van het bouwvlak met maximaal 0,5 meter in verband met isolerende maatregelen aan gevels wordt geschrapt (artikel 3.2.1 sub a onder 2).

De verbeelding wordt op bovenstaande afspraken aangepast.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan de bouw van erkers en aan- of uitbouwen (artikel 3.3.). Dit artikel wordt niet geschrapt. Ten eerste is het algemeen uitgangspunt van de gemeente Staphorst, dat bij een partiële herziening zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de regels uit het ter plaatse reeds geldende bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat uniformiteit in de bestemmingsplannen en hebben buren zoveel mogelijk dezelfde (bouw)rechten. De afwijkingsmogelijkheid voor de bouw van erkers en aan- of uitbouwen komen overeen met de geldende regels van de bestemming ‘Wonen’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp – Rouveen 2016’. Deze regels zijn gelijk aan de regels die ook voor het perceel van reclamant gelden.

Ten tweede gaat het om een afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent dat op basis van een concreet bouwplan door de gemeente een afweging moet worden gemaakt. Hierbij wordt onder andere beoordeeld of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst'. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.2.3 Bouwhoogte hoofdgebouwen en bijgebouwen

De reclamant is het niet eens met maximaal toegestane bouwhoogtes voor hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voor hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Daarnaast achten zij het onwenselijk dat er geen maximale goothoogte, dakhelling en noklijn is vastgelegd. De reclamant stelt voor om de maximale goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen te verlagen tot respectievelijk 3 en 6 meter.

Gemeentelijke reactie
Als eerst wordt verwezen naar het algemeen uitgangspunt van de gemeente Staphorst bij een partiele herziening, zoals beschreven onder 3.2.2. De bouwmogelijkheden komen overeen met de geldende bouwregels voor de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016'. Deze regels zijn gelijk aan de regels die ook voor het perceel van reclamant gelden.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Naar aanleiding hiervan heeft op 21 januari 2022 overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en reclamant. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat:

- De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen wordt bepaald op respectievelijk 4 en 10 meter.

De zienswijze leidt op dit punt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst". Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.2.4 Omvang en gebruik vrijstaande bijgebouw

De reclamant stelt dat de bouwmogelijkheden voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen te ruim zijn. Het bouwvlak samen met het aanduidingsvlak voor het vrijstaande bijgebouw biedt te veel ruimte. Daarnaast is het onwenselijk dat een beroep en bedrijf aan huis wordt toegestaan. Dit zou een inbreuk zijn op de omgeving. Tot slot is het beoogde gebruik van het vrijstaande bijgebouw niet in overeenstemming met de voorwaarden voor een 'beroep- en bedrijf aan huis'.

Gemeentelijke reactie
Bouwmogelijkheden
Als eerst wordt verwezen naar het algemeen uitgangspunt van de gemeente Staphorst bij een partiële herziening, zoals beschreven onder 3.2.2 De bouwmogelijkheden komen overeen met de geldende bouwregels voor de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016'. Deze regels zijn gelijk aan de regels die ook voor het perceel van reclamant gelden. Hierbij wordt opgemerkt dat de totale omvang beneden het maximale bebouwingspercentage van 50% voor het bouwperceel blijft.

Met de aanpassing en verkleining van het bouwvlak zoals beschreven onder 3.2.2., wordt deels tegemoet gekomen aan de wens van de reclamant.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen anders dan benoemd onder 3.2.2.

Gebruik vrijstaand bijgebouw
Voor de gemeentelijke reactie op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst", anders dan benoemd onder 3.2.2.

3.2.5 Bouwpercentage
In het plan is opgenomen dat het bouwperceel voor 50% mag worden bebouwd. De reclamant ziet graag bevestigd dat de open strook van ca. 10 meter aan de zuidwest zijde van het perceel, niet wordt gezien als bouwperceel.

Gemeentelijke reactie
De stelling van reclamant is niet juist. Ook de zuidwest zijde van het perceel (het gebied met de aanduiding 'vrijwaringszone – landschappelijk waarde') hoort bij het bouwperceel. Dit lichten wij hieronder toe.

In het bestemmingsplan zijn in artikel 1 de volgende definities opgenomen:

> 1.16 bouwperceel:
> *"een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten"*
>
> 1.8 bebouwing:
> *"één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde"*
>
> 1.22 gebouw:
> *"elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt"*

Op de zuidwest zijde van het perceel zijn gebouwen niet toegestaan (artikel 6.1). Ook is opgenomen dat de gronden binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – landschappelijke waarde' niet als erf worden beschouwd. Daarmee zijn vergunningsvrije bouwwerken ook niet toegestaan (artikel 6.1 onder e).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn echter wel toegestaan, maar uitsluitend voor zover het gaat om erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Dit maakt dat deze zijde van het perceel ook hoort bij het bouwperceel.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de maximale oppervlakte aan gebouwen in deze specifieke situatie wordt beperkt tot de grond ter plaatse van het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'. In artikel 3.2.1 is namelijk bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mogen worden gebouwd. Alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen buiten deze locaties worden gebouwd.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst".

3.2.6 Garageboxen
De reclamant merkt op dat het bestemmingsplan garageboxen toestaat maar dat niet is gedefinieerd wat een garagebox is. Door anderen (ook) te gebruiken garageboxen zouden niet passen in de omgeving.

Gemeentelijke reactie
Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Zij verzoeken de gemeente het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en tegemoet te komen aan de zienswijze. De initiatiefnemer heeft als volgt gereageerd.

De regels over garageboxen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen 2016'. Hier hebben deze regels, die voor het gehele plangebied van dat bestemmingsplan gelden, een toegevoegde waarde om voorwaarden te kunnen stellen aan die locaties waar verkoopbare/verhuurbare garageboxen gewenst zijn.

Dit is in het geval van de Lindelaan 24 echter ongewenst aangezien het gaat om een zelfstandig woonperceel voor één woning. Hier is het wel toegestaan om een overdekte parkeerruimte te realiseren, maar dan uitsluitend ten behoeve van het eigen gebruik (bewoners/bezoekers).

In de planregels zijn de regels over garageboxen dan ook verwijderd. Voor de realisatie van een garage voor het eigen gebruik gelden de overige bouwregels inzake aan-en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst". Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.2.7 Erfinrichtingsplan
Een onderdeel van het bestemmingsplan is het erfinrichtingsplan. De reclamant is van mening dat niet is aangegeven op welke wijze wordt voorzien in de groeninpassing. Daarnaast wordt de vraag gesteld welke onderdelen in het erfinrichtingsplan daadwerkelijk onderdeel uitmaken van de verplichte landschapsmaatregelen.

Tot slot is de reclamant van mening dat de aanlegperiode van 24 maand te langs is en stelt voor om hier 12 maand van te maken.

Gemeentelijke reactie

Inhoud erfinrichtingsplan

Voor de gemeente Staphorst is het behouden van het doorzicht een voorwaarde om medewerking te verlenen aan dit plan. Het doorzicht is juridisch geborgd via de regels en de verbeelding.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om het doorzicht een plek te geven in een erfinrichtingsplan. Het opstellen van een erfinrichtingsplan is voor deze locatie echter geen verplichting. Een erfinrichtingsplan is alleen verplicht bij plannen in het buitengebied en grotere ontwikkelingen in het beschermd dorpsgezicht 'De Streek'. Het erfinrichtingsplan zien wij als toegevoegde waarde, maar verbinden er geen eisen aan.

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft het volgende aan met betrekking tot de inhoud van het erfinrichtingsplan.

De uitwerking van een inrichtingsplan, waarbij een weergave wordt gegeven van de beoogde groeninpassing, is geen verplichting voor de uitwerking van dit bestemmingsplan. Dit is een op initiatief van de initiatiefnemer uitgewerkte tekening die mede is opgesteld om aan de hand hiervan de burgerparticipatie op te starten en te voeren. Juist vanwege het achtergelegen beschermd dorpsgezicht en de uitkomsten van het participatietraject is er voor gekozen om het erfinrichtingsplan te koppelen aan de planregels, om zodoende de groeninpassing te waarborgen. Het gaat hier om de groeninpassing bestaande uit bomen, hagen en ander opgaand groen en nadrukkelijk niet om de exacte locatie van verharding en tuingronden.

Om tegemoet te komen aan het verzoek van de reclamant is het erfinrichtingsplan verduidelijkt, zodat helder is welke onderdelen van dit plan daadwerkelijk behoren tot de landschapsmaatregelen. De zienswijze leidt op dit punt tot verduidelijking van het bestemmingsplan.

Termijn realisatie landschapsmaatregelen

De termijn van 24 maanden voor het uitvoering geven aan de aanleg van de landschaps-maatregelen is binnen de gemeente Staphorst een gebruikelijke termijn. Deze periode geeft de initiatiefnemer na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de nodige tijd voor de nadere uitwerking van de plannen, het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning en de daadwerkelijke bouwfase. In deze specifieke situatie is geen aanleiding om af te zien van de gebruikelijke termijn.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst" aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

3.2.8 Straatbeeld in de toelichting

De reclamant geeft aan dat een oud straatbeeld is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (afbeelding 2.2). Deze afbeelding geeft de huidige situatie onjuist weer.

Gemeentelijke reactie

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft als volgt gereageerd.

Voor de weergave van het straatbeeld is gebruik gemaakt van Google Streetview. Ten tijde van het schrijven van het bestemmingsplan betrof het in afbeelding 2.2 van de toelichting weergegeven straatbeeld de meest recente weergave van de situatie in Google Streetview.

Per juli 2021 is dit straatbeeld ter plaatse geactualiseerd in Google Streetview. Dat deze nieuwe weergave van het straatbeeld niet was opgenomen in het bestemmingsplan was geen bewuste keuze, maar had enkel te maken met het feit dat dit nieuwe straatbeeld ten tijde van het schrijven van het plan nog niet beschikbaar was.

Afbeelding 2.2 uit de plantoelichting is gewijzigd waarbij gebruik is gemaakt van de opname vanuit Google Streetview van juli 2021.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst” aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

4. Opmerkingen instanties

Er zijn geen opmerkingen van instanties ontvangen.

---

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:

- De woning wordt zo ver mogelijk naar het zuidwesten geschoven. Hierbij wordt rekening gehouden met de minimale zone van 10 meter i.r.t. zichtlijnen en de maatschappelijke bestemming. Het betreft een verschuiving van circa 0,5 meter;
- Het bouwvlak wordt aan de noordoostelijke zijde strak om de bebouwing geplaatst. Hiermee ontstaat een afstand van minimaal 2,5 meter ten opzichte van de erfgrens;
- Artikel 3.2.1 sub a onder 2 (isolerende maatregelen) is uit het bestemmingsplan verwijderd;
- De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen wordt bepaald op respectievelijk 4 en 10 meter;
- Artikel 3.1 onder c (garageboxen) en artikel 3.2.1 onder f (bouwhoogte garageboxen) zijn uit het bestemmingsplan verwijderd;
- Het erfinrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de planregels is verduidelijkt;
- Afbeelding 2.2 uit de plantoelichting is gewijzigd waarbij gebruik is gemaakt van de opname vanuit Google Streetview van juli 2021.

De wijziging zoals hiervoor beschreven leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst”. 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 “Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst” 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 Lindenlaan 24 Staphorst’ behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 31 mei 2022 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen, partiele herziening, Lindenlaan 24 Staphorst”.