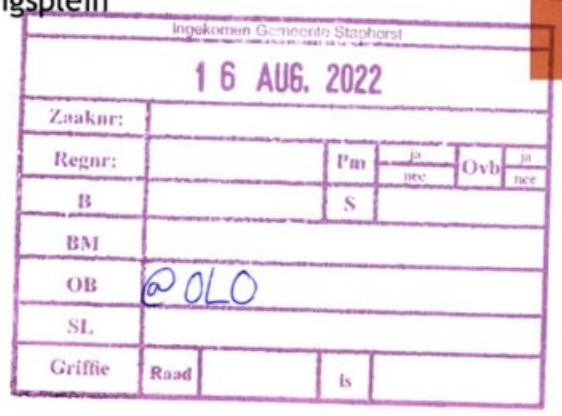
HJA
Bestuursrecht - Advies - Interim

Gemeente Staphorst

t.a.v. publieksbalie Omgevingsplein

Postbus 2

7950 AA Staphorst



Datum 14 augustus 2022

Onderwerp zienswijze "De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen"

Geachte leden van de raad,

Namens [redacted] en [redacted], en [redacted] en [redacted] (hierna: cliënten) dien ik een zienswijze in. Het is een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen".

Cliënten zijn woonachtig aan de [redacted] respectievelijk [redacted]te [redacted]

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt ter inzage van 20 juli 2022. Het indienen van een zienswijze is mogelijk tot en met 30 augustus 2022. Van deze mogelijkheid wordt nu gebruik gemaakt.

In de zienswijze zal ik namens cliënten eerst ingaan op de aanleiding van hun zienswijze. Daarna benoem ik opmerkingen over het plan gelet op het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Vervolgens wijs ik op enkele omissies van het ontwerp-bestemmingsplan zelf. Daarna sluit ik af met een conclusie.

Aanleiding

Met het ontwerp-bestemmingsplan wordt grosso modo beoogd twee ontwikkelingen mogelijk te maken, te weten het splitsen van een bestaande woning en het bouwen van twee twee-onder-een-kap-woningen. De gronden hebben op dit moment nog de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Cliënten wonen op dit moment met heel veel plezier aan de Oude Rijksweg. Zij genieten van al hetgeen Rouveen/Staphorst biedt en nog meer van de omgeving en het uitzicht dat zij nu hebben. Zij kunnen zich totaal niet verenigen met de wens om dit terrein te ontwikkelen tot woningbouw. Dat zij zelf woonachtig zijn op een locatie waar uw raad eerder een agrarische bestemming heeft

omgezet in een woonbestemming kan cliënten niet worden tegengeworpen. Het grote en bepalende verschil is nameliik dat het daarbij ging om een sanering van een bestaande boerderij/boerenbedrijf. Daarvan is hier geen sprake!

Ook om andere redenen hebben cliënten zeer grote moeite met deze ontwikkeling. Niet alleen worden met deze ontwikkeling cliënten enorm en onevenredig geschaad in hun belangen en het woon- en leefklimaat dat zij nu hebben. Het verlies aan uitzicht, een enorme waardevermindering van hun woningen en de aantasting van hun privacy zal uw raad zeker kunnen begrijpen.
Daarbij komt ook nog eens dat het vertrouwen van cliënten in een zorgvuldig handelen van de gemeente is beschadigd. De oorzaak hiervan ligt in eerdere procedures voor datzelfde plangebied. Reacties en zienswijzen van cliënten tegen die eerdere plannen hebben nimmer geleid tot een duidelijke en inhoudelijke uitleg of beantwoording vanuit de gemeente. Het beschadigde vertrouwen zult u daarom begrijpen.
Bovendien is deze voorgenomen ontwikkeling, anders dan in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesteld, in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast bestaan nog meer punten/gebreken in het ontwerp-bestemmingsplan die aan vaststelling in de weg staan.

Provinciaal beleid
Bij de beoordeling van het provinciaal beleid zijn hoofdzakelijk van belang de "Omgevingsvisie Overijssel" (structuurvisie) en de "Omgevingsverordening Overijssel".

Omgevingsvisie Overijssel
Op plannen in dorpen als Rouveen is onder meer paragraaf 10.1.1.3 van de Omgevingsvisie van toepassing. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is dat alleen mag worden gebouwd voor de lokale woningbehoefte. Deze lokale woningbehoefte moet worden onderbouwd en regionaal worden afgestemd. Noch uit het bestemmingsplan, noch uit de toelichting, blijkt dat voor lokale woningbehoefte wordt gebouwd. Ook blijkt uit niets aan welk type woningen behoefte is. Gelet op de algemene tendens dat vooral starters een woning zoeken, mag het duidelijk zijn dat de woningen die het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk maakt hier niet in voorziet. Dit blijkt ook uit de 'woonvisie Staphorst 2020-2024' van de gemeente Staphorst waarin staat "*dat wordt gestreefd naar betaalbare koopwoningen en voldoende huurwoningen voor starters*". Alleen de bestaande (te splitsen) woning is hiervoor beoogd. Bovendien, de gemeente moet in het kader van de regionale programmering in onderlinge afstemming bepalen hoeveel woningen zij voor de lokale behoefte moeten bouwen en waar eventueel in een regionale behoefte wordt voorzien. Wat de behoefte is moet door gemeenten worden onderbouwd vanuit actueel onderzoek woningbouw (op basis van de

woningmarkt) dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd. Gedeputeerde Staten stellen de nadere eisen vast waaraan het actueel onderzoek woningbouw moet voldoen. Van een actueel onderzoek is niet gebleken.

De Omgevingsvisie schrijft verder voor dat sprake moet zijn van concentratie en inbreiding. Een definitie van inbreiding is in de Omgevingsvisie en het (ontwerp-)bestemmingsplan niet gegeven, zodat aansluiting moet worden gezocht bij de gangbare definitie van het begrip:
***Inbreiding** is het bouwen binnen bestaande bebouwing. Het tegenovergestelde is uitbreiding, dat plaatsvindt aan de grenzen van bestaande bebouwing.*

De voorgenomen bouw van de dubbele woningen aan de Oude Rijksweg 217a/219 voldoet niet aan het begrip 'inbreiding' en is daarmee in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel.

Omgevingsverordening Overijssel
De noodzaak tot het aantonen van de in de Omgevingsvisie voorgeschreven lokale woningbehoefte wordt geconcretiseerd in de Omgevingsverordening. In artikel 4.4 lid 1 van de (ontwerp-)verordening, is voorgeschreven dat bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen uitsluitend voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de lokale behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Het actueel onderzoek woningbouw wordt, ingevolge artikel 2.2.3, eerste lid, van de verordening, eens in de twee jaar geactualiseerd. Uit het ontwerp-bestemmingsplan en de toelichting blijkt niet van een actueel onderzoek woningbouw. Wel wordt aangesloten bij de Woonvisie. De Woonvisie is vastgesteld op 26 mei 2020 en is derhalve niet aan te merken als actueel onderzoek. Niet alleen kan de Woonvisie wegens gebrek aan actualiteit niet fungeren als onderzoek woningbouw, bovendien staat in de omgeving van het plangebied een aanzienlijk aantal woningen te koop. Op Jaap.nl staan ten tijde van het opstellen van deze zienswijze 16 woningen/woonboerderijen te koop in Rouveen.
Ook worden even verderop bij cliënten nóg een dezelfde ontwikkeling beoogd. Op dit moment ligt namelijk ook het ontwerp-bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 221/221A te Rouveen" ter inzage. Dit plan maakt de bouw van een (schuur)woning mogelijk.

Vanwege het ontbreken van een actueel onderzoek en de beschikbaarheid van een aanzienlijk aantal te koop staande woningen kan niet gesproken worden van een lokale woningbehoefte.

Gemeentelijk beleid

Op 9 januari 2018 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Staphorst voor elkaar vastgesteld. Hierin staat het volgende beschreven: "*In het verleden kon de behoefte naar grote woningen in een groene omgeving worden ingevuld via transformatielocaties aan het lint of via het open plekken beleid. Tijdens de participatieronde kwam echter veelvuldig naar voren dat het 'te vol' wordt aan 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. Door het realiseren van een nieuw groen 'woonlint' aan de Schuthekkeweg, in het verlengde van de Van Doornveldschool, kan een nieuw (groen en ruim opgezet) woonmilieu gecreëerd worden dat niet concurreert met de huidige uitleglocaties die weer een heel ander woonmilieu vertegenwoordigen. Aanvullend is er de mogelijkheid het open-plekken-beleid alleen op de kop van de Streek nog van toepassing te verklaren omdat het lint op die locaties nog relatief dun is. Daarnaast kan nog gedacht worden aan weerszijden van de Kleine Hoogteweg. Dit biedt misschien niet hetzelfde milieu als de andere locaties, maar zo kan wel de dorpsrand mooi worden afgerond.*"

Hieruit is al een aantal omissies met het ontwerp-bestemmingsplan af te leiden, namelijk:

- Het lint is al te vol, dus waarom nog meer woningbouw mogelijk maken?
- De locatie van dit ontwerp-bestemmingsplan valt niet onder de drie zoekgebieden voor mogelijke nieuwbouwplannen.

Bovendien is in dit beleid is m.b.t. nieuwbouw van woningen bepaald dat allereerst de reeds ingezette ontwikkelingen afgerond worden (stap 1).Hierbij gaat het om inbreidingslocaties(...). *Onder voorwaarden kan in de Streek nog enige inbreiding plaatsvinden. We benutten de ruimte in De Streek die vrijkomt door vertrekkende bedrijven, maar we zien er wel op toe dat de saneringslocaties niet te dicht worden bebouwd.*
Juist dit ontwerp-bestemmingsplan is géén gesaneerde locatie. Ook leidt het plan ertoe dat er te dicht op elkaar wordt gebouwd.

Vervolgens worden buitenstedelijke projecten/fasen die in voorbereiding zijn, ontwikkeld (stap 2). Dit gaat om het tweede deel van de Slagen (tot de Kleine Hoogteweg).

Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld (stap 3) volgens de Omgevingsvisie. Ik herhaal op dit punt dat van een kwantitatieve lokale behoefte niet is gebleken.

Ook de kwalitatieve behoefte is niet voldoende onderbouwd. Met deze planopzet is beoogd nieuwe woningen te realiseren op meer dan 30 meter achter de bestaande, voorliggende bebouwing. Dit vraagt extra voorwaarden, namelijk: :

- behoud van de ruimtelijke kwaliteiten, zoals omschreven in Belvedèrenotitie 'Staphorst, een eigen wereld;

- de omgevingsfactoren, zoals naastgelegen cluster van bebouwing het toelaten;

- initiatiefnemer een erfinrichtingsschets op hoofdlijnen indient;

- een extra inspanning in de ruimtelijke kwaliteit hiertegenover staat;

- de bebouwingscontour niet wordt overschreden;

- gelegen aan een dwarsweg;

- de open plek aan een monumentaal pand grenst, en de verruimde afstandsmaat vanuit zicht op het monumentale pand een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit betekent.

Juist met deze planopzet, waarbij de nieuw te bouwen woningen op bijna veertig meter van de voorliggende bestaande bebouwing zijn beoogd, wordt niet aan al deze vereisten voldaan. Met de omgevingsfactoren, waaronder de ligging van de woningen van cliënten is geen rekening gehouden. Ook wordt het bestaande zichtlijn naar het landelijke gebied over het perceel Oude Rijksweg 219 tenietgedaan door (de bouwmogelijkheden van) het plan.

Open plekken beleid

Los van de beleidsmatige voorwaarden, wordt ook aan een aantal technische voorwaarden uit het Open plekken beleid niet voldaan/overgenomen in de (bouwregels) van het ontwerp-bestemmingsplan.

Hieronder wordt een aantal verschillen opgesomd, ter illustratie in een tabel:

Open plekken beleid	Ontwerp-bestemmingsplan
Goothoogte tussen 2,00 en de 2,50 meter.	De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen
Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter;	De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen

Het ontbreekt aan uitleg over redenen tot de afwijkingen/verruimingen van het gemeentelijk beleid in dit ontwerp-bestemmingsplan. Bovendien hebben deze ruimere regels aanzienlijk invloed op het woon- en leefklimaat van cliënten.

Ontwerp-bestemmingsplan

Zoals uit het hiervoor beschrevene blijkt, kan wegens strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid het ontwerp-bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Echter, ook het bestemmingsplan zelf kent enkele opmerkelijkheden/onvolkomenheden die ik onder de aandacht breng van uw gemeenteraad.

Bijgebouwen

De bouwmogelijkheden van bijgebouwen bieden teveel ruimte qua bouwlocaties waardoor de door uw raad zeer belangrijk geachte doorzichten alsnog belemmerd kunnen worden. Zo ontbreekt een aanduiding 'bijgebouwen' of soortgelijke regeling om hierop te kunnen sturen.
Bovendien kunnen de bouwmogelijkheden tot gevolg hebben dat er tot op (zeer korte afstand tot) de erfgrens van cliënten gebouwd kan worden. Dit leidt tot (te) grote inbreuk op het woon- en leefklimaat.
Zie verder ook onder *Erfinrichtingsplan*

Steeg/Verkeer

Het plan beoogd een viertal woningen achter de bestaande bebouwing mogelijk te maken. Om die woningen te bereiken is (volgens het erfinrichtingsplan) een weg beoogd tussen huisnummers 217a en 219. Hier is echter geen sprake van een bestaande steeg. De planologisch vastgelegde/aangeduide steeg ligt immers tussen huisnummers 219A en 221(A). In die zin wordt, in afwijking van het gemeentelijk beleid, een nieuwe steeg gecreëerd ten behoeve van een invulling van een open plek.

In het ontwerp-bestemmingsplan is ten tweede geen passende bestemming opgenomen om de ontsluiting te regelen van de beoogde woningen.
Er is wel een erfinrichtingsplan, maar de uitvoering hiervan is in strijd met de eigen regels van het ontwerp-bestemmingsplan. Zo mogen de gronden met de bestemming 'Wonen-1' gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Hiermee is het ontwerp-bestemmingsplan innerlijk tegenstrijdig. Immers, de beoogde ontsluiting is juist niét alleen voor intern verkeer, maar ook voor beoogde aanliggende woningen.

Bovendien, een deel van de beoogde ontsluiting van dit plan (op het perceel bij huisnummer 219 en dat aansluit op de Oude Rijksweg) valt niet onder dit ontwerp-bestemmingsplan, maar onder het bestemmingsplan "De Streek". Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan "De Streek" ook de bestemming 'Wonen-1'. Deze gronden mogen (alleen) gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer. Dit houdt in dat een

weg, ten dienste van de ontsluiting van beoogde achterliggende woningen, in strijd is met dat bestemmingsplan. Dit feit staat in de weg aan uitvoering, en daarmee dus ook de vaststelling, van dit ontwerp-bestemmingsplan.

De regels van het ontwerp-bestemmingsplan en de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van uiteindelijk inrichting is dus in hoge mate rechtsonzeker. Een passende bestemming ten behoeve van verkeer/ontsluiting van het plangebied ontbreekt in het geheel in dit ontwerp-bestemmingsplan (en ook in het bestemmingsplan "De Streek") en daarmee is sprake van een ondeugdelijke ruimtelijke ordening.

NB In vergelijking met het ontwerp-bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 221/221A te Rouveen" is te zien dat in dit plan juiste een bestemming 'Waarde - Steeg' is opgenomen ter ontsluiting van de achterliggende woning.

Erfinrichtingsplan
Bovendien blijkt uit het erfinrichtingsplan dat er bomen zijn beoogd op/zeer nabij de erfgrens van cliënten. Ook dit staat vaststelling van dit ontwerp-bestemmingsplan in de weg.
Namens cliënten wordt er ten eerste op gewezen dat het burenrecht/Burgerlijk Wetboek voorwaarden schept over het planten van bomen op de erfgrens. Cliënten geven nu al aan niet in te stemmen met het planten van bomen op/nabij de erfgrens.
Dit houdt in dat er een evident privaatrechtelijke belemmering is om dit ontwerp-bestemmingsplan, met daaraan gekoppeld het erfinrichtingsplan, te kunnen vaststellen.

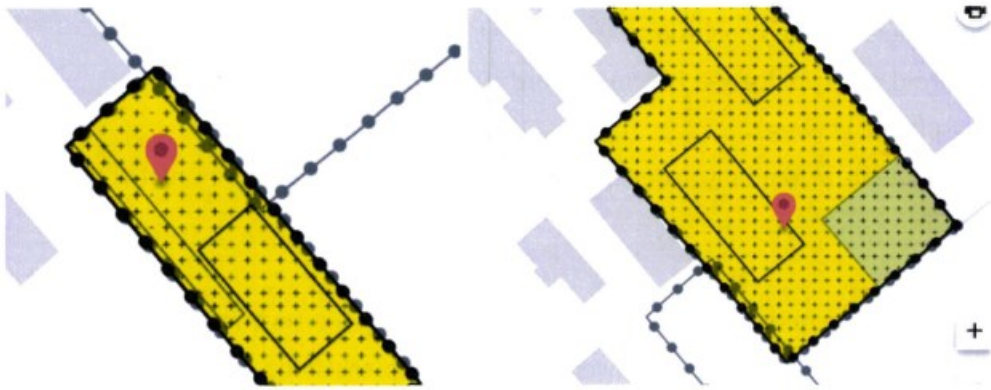
Los daarvan heeft het ontbreken van toestemming van cliënten nog twee mogelijke consequenties:
1- De beoogde bebouwing moet worden verschoven. Immers, de kleinste afstand tussen een beoogde woning en de erfgrens is 4,11 mtr. Als, vanwege het ontbreken van toestemming, op 2,11 mtr van de woning bomen moeten worden geplant, kan dit schade opleveren aan de woning, en ook kunnen de bewoners dit logischerwijs te dicht op hun woning vinden. Een volwassen Els kan tot 20 meter hoog worden. In de regel betekent dit dat een afstand van 6 tot 10 mtr tot een woning aangehouden moet worden. Dat is hier dus niet overal mogelijk. Het schuiven van bebouwing tast vervolgens weer het beeldbepalende verkavelingspatroon en de waardevol geachte doorzicht aan.
2- Met een verschoven/geknikte singel van te planten bomen langs de erfgrens wordt afbreuk gedaan aan de beeldbepalende karakteristiek van het gebied, de singelstructuur en het verkavelingspatroon die juist zo belangrijk worden geacht door uw raad. Karakteristiek voor het Staphorster landschap zijn namelijk de elzensingels. Ten noorden van Staphorst is het

singellandschap nog zichtbaar, maar vooral in het gebied tussen de Streek en de snelweg zijn de perceelsrandbeplantingen en de smalle verkaveling beeldbepalend.

Dubbel gebruik gronden

"De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 221/221A te Rouveen" ligt ook ter inzage. Dit plan gebruikt een deel van de gronden die ook gebruikt worden voor het "De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 217a en 219 Rouveen".

Hieronder ziet u een uitsnede van beide ontwerp-bestemmingsplannen.



Dit is niet alleen verwarrend voor een ieder die deze ontwerp-bestemmingsplannen inziet. Het is bovendien in strijd met een goede ruimtelijke ordening om onduidelijk te scheppen met/over de plangrenzen. Hoewel de bestemming identiek is ("Wonen-1") volgt hieruit, samen met de bijbehorende erfinrichtingsplannen, dat de gronden dubbel gebruikt worden om in de door uw raad noodzakelijk geachte afstanden tot de perceelsgrenzen te voorzien, de minimale kavelbreedtes te halen dan wel de landschappelijke inpassing te garanderen. De verbreding van de ene kavel betekent automatisch de versmalling van de andere kavel. Het ontwerp-bestemmingsplan is ook wat dit onderdeel betreft dan ook onzorgvuldig voorbereid.

Het is bovendien uitgesloten dat, bij een juiste/uiteindelijke plangrens, beide ontwerpbestemmingsplannen in samenhang bezien zullen voldoen aan de eisen die uw raad stelt. Hetgeen hierboven is genoemd over het erfinrichtingsplan speelt hierbij ook een belangrijke rol. Het erfinrichtingsplan behoort nu eenmaal óf bij het ene bestemmingsplan, óf bij het andere bestemmingsplan.

Belangenafweging

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. Een strikte uitleg dat op dit moment

sprake is van een ontwerp-bestemmingsplan en feitelijk dus nog geen besluit is genomen (en dus geen strijd met artikel 3:4 Awb bestaat) doet geen recht aan de gedachte achter de belangenafweging. 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.

Conclusie

Uw raad heeft kunnen lezen dat dit ontwerp-bestemmingsplan gebreken kent in relatie tot provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook bevatten diverse aspecten van het ontwerp-bestemmingsplan omissies.
Gelet hierop kan niet anders dan de conclusie te trekken dat het ontwerp-bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Dit staat vaststelling van dit ontwerp-bestemmingsplan in de weg.
Cliënten vertrouwen erop dat uw raad dit inziet, uw verantwoordelijkheid neemt en niet tot vaststelling zal overgaan.

Mocht dit anders zijn dan zullen cliënten zich genoodzaakt voelen zich hiertegen te verweren. Niet alleen tegen het bestemmingsplan, maar ook vanwege de te lijden planschade en tegen de te verlenen omgevingsvergunningen voor de te bouwen woningen en bijgebouwen.
Vooralsnog gaan zij ervan uit dat dat niet nodig zal zijn.

Namens cliënten,

[redacted]