

Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Rood voor Rood Halfweg.

Het voorontwerpbestemmingsplan partiële herziening Buitengebied Rood voor Rood Halfweg heeft vanaf 24 oktober 2012 voor een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast zijn de vooroverlegpartners geraadpleegd zoals dat wettelijk is geregeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het voorontwerp zijn er twee vooroverlegreacties ingediend en vier inspraakreacties. Hierna zullen alle reacties die zijn ingediend worden samengevat en worden voorzien van een gemeentelijke reactie.

VOOROVERLEG

1. Provincie Overijssel

Samenvatting overlegreactie:

De provincie heeft in het reguliere structurele overleg met de gemeente aangegeven dat zij akkoord kan gaan met de planvorming. Het verzoek voldoet aan het gemeentelijk beleid en de woning is zorgvuldig ingepast en sluit aan op de bestaande bebouwing van Halfweg.

Reactie gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland

Samenvatting overlegreactie

Het waterschap heeft aangegeven dat het plan voor haar geen aanleiding vormt tot het maken van opmerkingen. Het waterschap geeft een positief advies af in het kader van het watertoetsproces.

Reactie gemeente:

De reactie van het waterschap zal als bijlage bij de waterparagraaf van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Inspraak

1. W. Kappert, Heerenweg 3a, 7955 PA IJhorst

Samenvatting inspraakreactie

De indiener van de reactie is van mening dat het plan niet als bouwlocatie ontwikkelt moet worden, maar dat de grond de agrarische bestemming moet behouden. Inhoudelijk worden de volgende bezwaren geuit:

- De afweging over een gemeenschappelijke erfscheiding ontbreekt;
- Er zal sprake zijn van aantasting van de privacy en waardevermindering van de woning;
- De verkeersdruk zal toenemen en dat gaat ten koste van de veiligheid;
- Het uitzicht zal worden belemmerd;
- Alternatieve mogelijkheden voor het plaatsen van de gebouwen zijn niet onderzocht.

Reactie gemeente:

- Wij hebben overleg gehad met de initiatiefnemer van het plan en die heeft aangegeven samen met de indiener van de inspraakreactie afspraken te willen maken over een goed beheer van de aanwezige gemeenschappelijke Meidoornhaag. Landschappelijk gezien vinden wij de Meidoornhaag waardevol en deze zal dan ook als zodanig worden vastgelegd in het bestemmingsplan. In de toelichting van het plan zullen wij vermelden dat beheer in samenspraak met de indiener van de reactie zal plaatsvinden. Daarbij zullen wij aangeven op welke wijze het huidige en toekomstige gebruik van de erfscheiding gebruikt en beheert kan worden. Dit onderdeel van de reactie heeft overigens geen gevolgen voor de planopzet, immers ook in de huidige situatie zal de Meidoornhaag beheerd moeten worden. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt gegrond geacht.
- Helaas wordt in de brief niet duidelijk op welke wijze de privacy geschaad wordt. De Heerenweg is een redelijk drukke weg met auto en fietsverkeer. Door een woning aan de overzijde van de weg te plaatsen verwachten wij niet dat de aantasting van de privacy anders zal zijn dan nu al via de gebruikers van de Heerenweg kan plaatsvinden. Er is bovendien gekozen voor het hanteren van een ruime afstand tot de woning van inspreker. De afstand tot beide gevels bedraagt ruim 30 meter. Wij verwachten daarom dat er in dit geval geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.
Dit onderdeel van de reactie wordt ongegrond geacht.

Wanneer indiener van de reactie meent schade te leiden als gevolg van de waardevermindering van de woning dan kan bij de gemeente een verzoek worden ingediend voor planschade

- Het betreft hier een bestemmingswijziging van agrarisch naar woondoeleinden. Het betreft een bestemming zonder een grote verkeersaantrekkende werken. Dit zou anders zijn wanneer zich een bedrijf op de locatie zou vestigen. Het gaat om een woonbestemming voor één huishouden. De verkeersbewegingen zijn minimaal waardoor wij niet verwachten dat hier een onevenredige hinder voor omwonende vanuit gaat. Wel erkennen wij dat de Heerenweg een redelijk druk gebruikt weg betreft, maar een extra uitrit in de nabijheid van reeds aanwezige in- en uitritten achten wij niet bezwaarlijk.
Dit onderdeel van de reactie wordt ongegrond geacht.
- Wij constateren inderdaad enige vermindering van het uitzicht van de bewoners van het pand Heerenweg 3a. Wij hebben dit onderdeel nog eens zorgvuldig bekeken en hebben inzichtelijk gemaakt waar de zichtlijnen precies liggen. De situering van de nieuwe woningen hebben wij voorzien tegenover de open plek tussen de woning van inspreker en huisnummer 3c. Op die manier blijft de zichtlijn, recht tegenover de woning van inspreker in stand. Het bestemmingsplan maakt het echter mogelijk om ook bijgebouwen te realiseren die recht voor de woning kunnen komen. Wij hebben dan ook besloten de locatie van het bijgebouw, net als de woning ook vast te leggen. Op die manier kunnen zichtlijnen dan ook worden gerespecteerd en in stand worden gehouden. Tegenover de woning van inspreker wordt de ruimte tussen het bijgebouw en de woning vrijgehouden. Via een luchtfoto hebben wij dat inzichtelijk gemaakt (zie de bijlage bij deze reactienota).
- Verder kan er door de ruim aangehouden afstand van de nieuwe woning tot de Heerenweg ook nog voldoende langs de woning worden gekeken. Wij zullen de situering van de woning en de bijgebouwen vastleggen in het Ontwerpbestemmingsplan.
Overigens merken wij op dat voor elke burger in Nederland geldt dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht, maar wij hebben wel als uitgangspunt

genomen om het uitzicht van de huidige bewoners zo goed als mogelijk te respecteren.

- Wij zijn van mening dat wij de locatiekeuze zorgvuldig hebben onderzocht. Als basis voor de locatie ligt een advies van de Ervenconsulent ten grondslag aan het plan. Verder hebben wij bij het vorige punt aangegeven de exacte situering van het bijgebouw vast te zullen leggen.
Dit punt van de reactie wordt ten aanzien van de situering van bijgebouwen gegrond geacht.

2. dhr. A. Knol, Heerenweg 3c, 7955 PA IJhorst
--

Samenvatting inspraakreactie.

- De nieuwbouwwoning Rood voor Rood moet op dezelfde plek worden teruggebouwd waar de schuren worden afgebroken. In Halfweg is geen bebouwing aanwezig die wordt afgebroken. De omgeving Veldhuisweg kent geen hoge natuurwaarden
- Ruimtelijk gezien niet wenselijk om woningbouw in Halfweg toe te staan. Wethouder heeft aangegeven dat dit ook niet zou gebeuren.

Reactie gemeente

- De gemeente hanteert in beginsel de regel om de compensatiekavel van de woning op dezelfde plek als de te saneren schuren terug te bouwen. Wanneer dit om de één of andere reden praktisch niet lukt of wanneer er andere ruimtelijke bezwaren voor zijn dan wordt aansluiting gezocht bij bestaande bebouwingsstructuren.
De locatie waard de schuren zijn gesloopt, kan niet goed worden herverkaveld vanwege de gebruikswensen die de huidige eigenaar heeft. De toegang zou altijd over het erf van deze eigenaar moeten. Dit vinden wij geen goede ruimtelijke oplossing. Verder ligt deze locatie in kwetsbaar natuurgebied. De locatie ligt namelijk op de rand van de Ecologische hoofdstructuur. Daarom hebben wij besloten de woning in buurtschap Halfweg te situeren. De woning kan goed worden aangesloten op het bestaande bebouwingspatroon van Halfweg en het geheel wordt landschappelijk ingepast.
- Het klopt dat het niet wenselijk is om in Halfweg via het reguliere woonbeleid geen woningbouw toe te staan. De woninguitbreiding in de gemeente Staphorst zal plaats moeten vinden in de kernen Staphorst, IJhorst en Rouveen. Incidenteel, zien wij in het kader van de regeling Rood voor Rood wel mogelijkheden om in het buitengebied enkele woningen te realiseren. Het gaat in deze situaties dan om maatwerkoplossingen.
Halfweg is een cluster met overwegend woningen. In aansluiting hierop zien wij mogelijkheden voor de bouw van een extra woning. De Ervenconsulent heeft een aantal locaties in beeld gebracht waar mogelijk een extra woning bijgebouwd kan worden. De nu voorgestane locatie sluit het beste aan op de bebouwing van Halfweg. Nadrukkelijk willen wij opmerken dat dit niet het begin is van een grootschaliger woningbouwuitbreiding.
De inspraakreactie wordt ongegrond geacht.

Samenvatting inspraakreactie.

- De gemeente heeft aangegeven dat Halfweg op slot zit als het gaat om uitbreiding met woningbouw.
- Na toestemming van dit Rood voor rood kavel bestaat de kans op meerdere kavels voor woningbouw in het kader van de regeling Rood voor Rood.
- Zichtlijnen blijven niet behouden wanneer een 3-meter-hoge meidoornhaag wordt aangelegd.
- Bij dit plan is onvoldoende sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Eerder gesloopte stallen mogen niet worden ingezet voor een Rood voor Rood kavel.
- Alternatieve locatie compensatiekavel ongewenst. Dit zou een nog grotere inbreuk betekenen op de privacy, uitzicht en het woongenot.

Reactie Gemeente.

- Voor deze reactie wordt verwezen naar onze reactie op het laatste onderdeel van de vorige inspreker.
- Wij verwachten dat aan de overzijde en naast de woning van inspreker geen nieuwe woningbouw zal worden opgericht. Dit is met name op te maken uit het advies van de Ervenconsulent die verschillende locaties voor de compensatiekavel heeft onderzocht. De alternatieve locaties voor en naast de woning van inspreker zijn afgefallen.
- Het onderdeel van de zichtlijnen die al dan niet behouden blijven als gevolg van de aanleg van een Meidoornhaag hebben wij beter in beeld gebracht. Het betreft hier ook een stukje beheer en onderhoud om de Meidoornhaag. In die zin verwijzen wij naar onze eerdere reactie bij punt 1 van inspreker 1. In onze optiek zou de Meidoornhaag niet hoger moeten uitgroeien dan het huidige aanwezige hekwerk. Overiegens hebben wij geconstateerd dat de woningen van insprekers hoger liggen dan de gronden aan de zuidkant van de Heerenweg. Wij verwachten geen hinder van de aanwezige en nieuw aan te leggen Meidoornhaag.
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zit in meer onderdelen dan alleen het planten van enkele bomen en een Meidoornhaag. Op alle drie locaties vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Aan de Veldhuisweg, met name door de sanering van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en herinrichting van het erf. Aan de Langsweg 31 te Lemelerveld door sloop van oude gebouwen. In Halfweg zit de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met name in de eisen die gesteld zijn aan de nieuwbouw van de woning (beeldkwaliteit) en de algehele erfinrichting. Positief vinden wij ook de inpassing van de huidige paardenweide met een Meidoornhaag. Heet gaat hier dus om de optelsom van verschillende maatregelen.
- Het is correct dat gesloopte stallen uit het verleden niet mogen meetellen bij Rood voor Rood projecten die nu worden opgestart. Echter, de voorliggende Rood voor rood aanvraag loopt al enkele jaren. Eerder ging de aanvraag uit van een gecombineerde aanvraag met een initiatief elders in de gemeente. Dit is helaas niet tot uitvoer gekomen.
Vanwege veiligheidseisen is besloten de schuur toch eerder te slopen. Wij hebben toen aan initiatiefnemer aangegeven dat deze m2-meters mogen meetellen bij de Rood voor Rood aanvraag.
- Een alternatieve locatie is wat ons betreft niet aan de orde. Zoals genoemd zijn er meerdere locaties afgewogen en de gemeente kiest er niet voor

om de woning op te schuiven. IN de inspraakreactie staat dat de privacy en het uitzicht worden geschaad. Gelet op de situering van de woning van insprekers en dat van de nieuwbouwlocatie verwachten wij in zijn geheel geen beperking van het woongenot. Inspreker 3 behoudt zijn vrij uitzicht zoals dat nu ook al zo is. Voor het aspect privacy verwijzen wij naar onze reactie bij punt 2 van inspreker 1.

De reactie wordt door ons ongegrond geacht.

4. M. Voorhorst, Heerenweg 3, 7955 PA IJhorst

Samenvatting inspraakreactie

- Het uitzicht verdwijnt en er staan geen woningen tegenover elkaar.
- De privacy zal worden aangetast.
- Het buurtschap zal worden aangetast. Het is een uniek stukje natuurgebied.
- Er ontstaat hinder als gevolg van lichtinval door autolampen.
- Halfweg zit qua woningbouw op slot.
- Alternatieve locaties zijn beschikbaar in Staphorst en IJhorst.
- Kans bestaat dat er na deze woning meer woningbouw in Halfweg ontstaat.
- Op de betreffende locatie heeft nooit een woning gestaan. Dit zal een aantasting vormen op het dorpsgezicht waar de gemeente altijd aan heeft vastgehouden.

Reactie Gemeente

- Vanuit de woning van inspreker gezien ontstaat door de nieuwe woning inderdaad een vermindering van uitzicht. Echter dit uitzicht wordt ook nu al deels belemmerd door de schuur achter het pand Gemeenteweg 386. Wij begrijpen de teleurstelling van inspreker, maar in Nederland geldt geen recht op blijvend uitzicht. Waar wij als gemeente op moeten toezien is of met dit plan het woongenot van inspreker onevenredig zwaar wordt aangetast. Dit is hier ons inziens niet het geval. De positionering van de gebouwen zijn zorgvuldig gekozen. De woning staat tussen een open plek tussen 3a en 3c. De zichtlijnen vanuit de woning van inspreker hebben wij op de bijgaande luchtfot aangegeven en worden ook in het bestemmingsplan juridisch vastgelegd. In die zin dat de gebouwen alleen op de daarvoor aangewezen plaats gerealiseerd kunnen worden.
- Wij zien niet dat de privacy door dit plan wordt aangetast. De Heerenweg is een relatief drukke weg met veel fiets- en autoverkeer. Vanuit deze functies gezien ontstaat ons inziens meer inbreuk op privacy, dan de voorgestelde woonfunctie.
- Net als inspreker zijn wij het eens dat Halfweg een bijzondere buurschap is vanwege de ligging in het Reestdal. Dit is voor ons ook een belangrijk argument geweest om de woning niet aan de noordzijde van de weg te projecteren. De zuidzijde van de Heerenweg heeft namelijk geen natuurwaarden, maar heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied'. Daarom delen wij niet de opvatting van inspreker dat natuurwaarden met dit plan zullen worden aangetast. Nogmaals dit zou anders zijn wanneer er aan de noordkant ontwikkeld zou worden. Hier hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden voor Landschap en Natuur'.
- Het onderdeel van de reactie over de hinder die kan ontstaan als gevolg van lichtinval door koplampen van auto's willen wij zoveel mogelijk voorkomen. Wij begrijpen dat dit hinderlijk kan zijn. Hier hebben wij bij de planvorming al bij stilgestaan door de inrit niet tegenover de woning te plaatsen maar tussen de woning van inspreker en huisnummer 3A. De huidige inrit zal dus vervallen waardoor er juist een verbetering zal optreden wat dit onderdeel van de reactie betreft.

- Voor het onderdeel woningbouw in Halfweg verwijzen wij naar onze reactie op de eerdere inspraakreacties.
- Het klopt dat wij reguliere bouw kavels beschikbaar hebben. Deze zijn echter allemaal in handen van een ontwikkelaar die de gronden zelf in ontwikkeling wil brengen. Daarom is er niet voor gekozen om in Staphorst en IJhorst te bouwen.
- Wij verwachten niet dat er nieuwe aanvragen in Halfweg gehonoreerd zullen worden. Zoals in de toelichting van het plan staat aangegeven, dat verschillende locaties zijn onderzocht, blijft er maar een enkel alternatief over. Zie ook onze eerdere reactie bij de andere insprekers over dit punt.
- Buurtschap Halfweg heeft zelf geen beschermde status, zoals de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg die wel hebben. Wel staan in Halfweg een tweetal karakteristieke panden. Het gaat om de Gemeenteweg 388 en 390. Het zicht op deze panden blijft behouden. Waardoor de cultuurhistorische beleving in stand blijft. Ook het ontwerp van de nieuwe woning met het bijgebouw zal passend moeten zijn bij de bebouwing van Halfweg. Een moderne nieuwbouwwoning staan wij niet toe. Bij de nieuwbouw zullen de karakteristieken van de omgeving betrokken moeten worden. In het plan hebben wij beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de nieuwbouw moet voldoen. Wij verwachten dat de woning prima zal passen in de omgeving.

De inspraakreactie wordt ongegrond geacht.

0-0-0-0-0



Legenda

brandkranen

Bijpijling

Perceel

Pand

Verblijfsobject

AdresseerbaarObject

GBKN_Meetpunten

M01

M02

M09

GBKN_Symbool

S01, GV2

S01, GV4

S01, GV6

S02, OV2

S02, OV4

S02, OV6

S04, <Null>

S05, <Null>

S07, <Null>

GBKN

KUNSTWERK

HOOGSPANNINGSKABEL

SPOORRAIL

AS SPOOR

WALBESCHERMING

OVERIG LIJNVORMIG ELEMENY

MUUR

RASTERMUUR

HEKRASTER

HEGHAAG

SCHUTTING

HOUTWAL

MIDDEN SLOOT/GREPPEL

INSTEK WATER

OVERIGE AFSCHIEDING

T22VLAKAFSLUITER

KANT VERHARDING ALGEMEEN

KANT GESLOTEN VERHARDING

KANT OPEN VERHARDING

VERHARDING V03

VERHARDING V05

KANT ONVERHARD

KANT WATER

KANT SLOOT

KANT KANAAL

KANT VIJVER

GBKN_WEG

S01

S02

GBKN_WATER

Geoweb versie 3.1

Copyright © 2008 ESRI Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2008

Alle rechten voorbehouden

Auteur: Auteur

Datum: 15-03-2013

Schaal: 1:870