

Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 14 0516 W: www.ooststellingwerf.nl

Nota adviezen en zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 't Hooge fase 2, Oldeberkoop'

19 maart 2024

Gemeentelijke reactie op de
zienswijzen

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 't Hooge fase 2, Oldeberkoop'

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en reactie
5. Lijst van wijzigingen
6. Bijlagen (kopieën van zienswijzen)

1. Inleiding

In de deze nota worden de zienswijzen behandeld die naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 't Hooge fase 2, Oldeberkoop' (NL.IMRO.0085. BP98915-ON01) zijn ingediend.

Paragraaf 2 geeft een overzicht van de publicaties en in paragraaf 3 is een overzicht van de ontvangen zienswijzen opgenomen. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop. Paragraaf 5 geeft een overzicht van de wijzigingen en/of aanpassingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn gedaan. Tenslotte zijn de bijlagen onder paragraaf 6 gevoegd.

2. Publicaties

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 't Hooge fase 2, Oldeberkoop is op 21 november 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook zijn de provincie Fryslân, de Veiligheidsregio en het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen in de periode van 22 november 2023 t/m 2 januari 2024.

3. Overzicht zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Van de volgende partij is binnen de genoemde inzagetermijn een zienswijze ontvangen:

Nr.	naam	adres	Postcode	woonplaats	Datum verzonden /gedateerd	Datum ingekomen
1	Langhout & Wiarda namens reclamant 1				11-12-2023	14-12-2023

4. Inhoud zienswijzen en reactie

Hierna wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Tot slot wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan of anderszins. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijzen zijn openbaar, maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Op 14 december 2023 heeft reclamant 1 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 1

1. Reclamant verzoekt om de planologische mogelijkheid van een woning aan de oostzijde van het perceel te wissen uit het plan vanwege onevenredige aantasting van het woongenot en waardedaling van de woning. Privacy, lichtinval en uitzicht nemen af. Hierbij wordt onder andere aangehaald dat op andere plekken in het plan wel een buffer van zo'n 15 meter wordt gehanteerd tot omliggende woonpercelen, maar hier niet.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

In het plan niet met een bufferzone, maar wel op verschillende andere manieren rekening houden met het perceel Oosterwoldseweg 70 Oldeberkoop:

- Door opname van een bouwvlak, dat beperkt is in omvang en wat ook op afstand van de erfgrans ligt;
- Door een bouwvlak dat in de lengterichting met de weg mee ligt en waardoor feitelijk alleen een nokrichting parallel aan de weg mogelijk is en waardoor er een dakvlak naar Oosterwoldseweg 70 Oldeberkoop zal komen te liggen en niet een kopgevel. Qua impact is dat doorgaans gunstiger;
- Door opname van bebouwingsvrije zones, waardoor meer openheid blijft bestaan op het noordelijk en zuidelijk deel van de kavel. Met name de zuidelijke bebouwingsvrije zone zorgt voor enig behoud van ruimte en doorzicht vanaf het perceel Oosterwoldseweg 70 Oldeberkoop.

Ten aanzien van een mogelijke waardedaling van de woning is het mogelijk een verzoek om planschade in te dienen binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden (artikel 4.19 Invoeringswet Omgevingswet).

2. Reclamant geeft aan dat maatvoering voor het goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ontbreekt voor de betreffende kavel ten oosten van Oosterwoldseweg 70 Oldeberkoop.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

De maatvoeringsaanduiding ontbreekt inderdaad ten onrechte. Deze wordt toegevoegd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Aanpassingen

- De goot- en nokhoogte worden gelijk aan de andere vrijstaande woningen: 3,5m en 9m. Dit wordt toegevoegd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

3. Reclamant geeft aan dat de ligging van de voorgevel niet helder is. Door de ligging aan twee wegen, zou de voorgevel aan beide wegen kunnen liggen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

In het beeldkwaliteitsplan staat dat de voorgevel naar de oostelijke straat moet liggen en de gevel naar de Oosterwoldseweg een representatieve uitstraling moet krijgen. Beide gevels zijn voor het beeld van belang. De nokrichting wordt in het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven als verplicht parallel aan de oostelijke straat. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan wordt een gevellijn toegevoegd op de oostelijke rand van het bouwvlak. De voorgevel van de woning moet op deze lijn worden gebouwd en mag niet, zoals wel bij de bouwvlakken waar geen gevellijn is opgenomen, een sprong tot 2m achterwaarts maken.

Aanpassingen

- Op de verbeelding bij het bestemmingsplan wordt een gevellijn opgenomen op de oostelijke rand van het bouwvlak (de zijde die is gekeerd naar de nieuw aan te leggen weg). De voorgevel van de nieuwe woning moet op die lijn worden gebouwd.
4. Reclamant geeft aan dat er een discrepantie is in de regels, namelijk dat er enerzijds 300 m² aan hoofdgebouw en bijbehorende bebouwing is toegestaan, maar er anderzijds maar 110 m² aan hoofdgebouw (= omvang bouwvlak) en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Artikel 5.2.2 sub b luidt als volgt: 'de oppervlakte van een bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 100 m²'. Afgezien van de taalfout (zou moeten zijn 'bijbehorend' i.p.v. 'bijbehorende'), lezen wij dit als 100 m² per bijbehorend bouwwerk. Omdat maximaal twee bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan (artikel 5.2.2 sub a), kan wel aan de 300 m² aan totale oppervlak van bebouwing worden toegekomen.

Overigens regelen we het oppervlak van bijbehorende bouwwerken in onze bestemmingsplannen meestal anders. We hanteren geen maximum aantal bijbehorende bouwwerken per perceel, maar een maximum gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken. Daarbij wordt op grote percelen een groter oppervlak toegestaan dan op kleine percelen. We voeren een ambtshalve wijziging door om deze systematiek ook in dit bestemmingsplan op te nemen. Zie voor de omschrijving van de ambtshalve aanpassing verder onder 5.2.

Voor het betreffend perceel betekent de ambtshalve aanpassing een beperking van de bouwmogelijkheden (210 m² i.p.v. 300 m² gezamenlijk oppervlakte) en daarmee voor een gunstiger situatie voor Oosterwoldseweg 70 Oldeberkoop. De totaal te bebouwen oppervlakte komt op deze manier uit op de in de zienswijze genoemde 210 m² (110 m² voor een hoofdgebouw binnen het bouwvlak, vanwege deze maatvoering van het bouwvlak + 100 m² gezamenlijk oppervlakte voor de bijbehorende bouwwerken). Dat de 300 m² bebouwingruimte op dit perceel dan niet gehaald kan worden (door beperkte omvang van het bouwvlak), maakt niet dat de regel van 300 m² niet klopt. Voor andere ruimere percelen (met vooral een ruimer bouwvlak), reguleert deze de omvang van de bebouwing namelijk wel tot een maat die we in woongebieden willen hanteren. Deze regel komt ook in andere bestemmingsplannen in onze gemeente voor (ook samen met de nu aan te passen bebouwingsregel voor de bijbehorende bouwwerken)

Aanpassingen

- Zie onder 5.2.

5. Lijst van wijzigingen

5.1. Aanpassingen n.a.v. zienswijze

Uit de zienswijze volgt een aantal aanpassingen:

- De goot- en nokhoogte worden gelijk aan de andere vrijstaande woningen: 3,5m en 9m. Dit wordt toegevoegd op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- Op de verbeelding bij het bestemmingsplan wordt een gevellijn opgenomen op de oostelijke rand van het bouwvlak (de zijde die is gekeerd naar de nieuw aan te leggen weg). De voorgevel van de nieuwe woning moet op die lijn worden gebouwd.

5.2. Ambtshalve aanpassingen:

Daarnaast wordt een aantal aanpassingen ambtshalve voorgesteld, ter technische correctie en verbetering van het plan en om beter aan te sluiten op de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. Onder andere de toepassing van een asymmetrische kap vroeg om aanpassing.

In de toelichting

- In de toelichting is opgenomen dat deelgebied drie levensloopbestendige sociale huurwoningen betreft, in het ontwerpbestemmingsplan stond dit niet goed beschreven;
- In de toelichting is opgenomen dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.
- In paragraaf 3.3.2 Woon(zorg)visie 2022-2026 is de volgende passage verwijderd: *'In de gemeente dienen vijf sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. Vanwege de vraag in Oldeberkoop zullen in het plangebied geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Deze zullen in de overige dorpen waar hier vraag naar is, worden gerealiseerd.'*
Er worden 6 levensloopbestendige sociale huurwoningen gebouwd. Dit is een afspraak die volgt uit de Prestatieafspraken tussen gemeente en provincie en ligt in lijn met de realisatie van 30% sociale huur (vereiste van de Woondeal april 2023).
- In paragraaf 3.3.2 Woon(zorg)visie 2022-2026 wordt aangegeven dat in Oldeberkoop vooral vraag is naar grondgebonden koopwoningen tot €300.000 en levensloopgeschikte koopwoningen tot €250.000 voor senioren. De prijs voor grondgebonden koopwoningen is achterhaald. In dit geval is de NHG-grens leidend voor betaalbaarheid. Het bedrag van €300.000 is dus aangepast naar €435.000;
- Na overleg met de FUMO is in paragraaf 4.10.2.2 Specifieke en aanvullende uitgangspunten in het kader van ontgroningen onderstaande toegevoegd: *'De ontgroningen worden niet dieper dan 2 m beneden maaiveld en er wordt minder dan 3.000 m3 grond afgegraven ten behoeve van de watercompensatie. Op basis hiervan zijn de werkzaamheden, indien uitgevoerd zoals aangegeven, niet vergunningplichtig. Wel kan alsnog een meldingsplicht gelden als voor de ontgroningen ten behoeve van de wegen of rioleringen meer dan 3.000 m3 grond in depot wordt gezet of naar elders wordt afgevoerd.'*

In de regels:

- De definitie wonen zoals hieronder beschreven is in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan opgenomen:
'Wonen: Het huisvesten van een woning van één afzonderlijk huishouden.'
- In artikel 5.2.1 Hoofdgebouwen is het volgende aangepast:
Toegevoegd:
 - o *'c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van elk van de hoofdgebouwen in de gevellijn gebouwd;'*
 - o *'d. de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, met dien verstande dat de afstand korter mag zijn als de zijdelingse grens van het bouwvlak op kortere afstand dan 3 m uit de zijdelingse erfgrans ligt;'*

- *'m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goot-hoog achterzijde' mag de goothoogte aan de achterzijde 6 m bedragen en mag de goothoogte aan de voorzijde voor maximaal 50% van de gevelbreedte van een woning eveneens 6 m bedragen;'*
- *'n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goot-hoog voorzijde' mag de goothoogte aan de voorzijde 6 m bedragen en mag de goothoogte aan de achterzijde voor maximaal 50% van de gevelbreedte van een woning eveneens 6 m bedragen;'*

Verwijderd:

- *'j. ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van wonen - starters' zijn uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan;'*
- In artikel 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken is het volgende aangepast:

Toegevoegd:

- *'b. de oppervlakte van een bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal:*
 - 1. 100 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m²;*
 - 2. 125 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 500 m² en niet groter is dan 800 m²;*
 - 3. 150 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 800 m²;*
- *'f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bebouwingsvrije zone' zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;'*

Verwijderd:

- *'a. per woongebouw en/of vrijstaande woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;'*
 - In artikel 5.2.3. Overkappingen is het volgende aangepast:
- Toegevoegd:
- *'b. de goothoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,5 m;'*
 - *'e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bebouwingsvrije zone' geldt een bebouwingsvrije zone; er zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.'*

- In artikel 5.2.4. Bouwwerken, geen gebouw zijnde is het volgende aangepast:

Toegevoegd:

- *'c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bebouwingsvrije zone' geldt een bebouwingsvrije zone; er zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.'*

Verwijderd:

- *'a. met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;'*
 - In artikel 6.2 Bouwregels is het volgende aangepast:
- Verwijderd:
- *'b. 1. rechtstreeks ten behoeve'*
 - In artikel 10 Overgangsrecht gebruik is het volgende aangepast:
Het woord *'de beheersverordening'* is vervangen door *'het bestemmingsplan'*.

Op de verbeelding:

- Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van de goothoogtes, bouwhoogtes en toepassing van een asymmetrische kap;
- De functieaanduiding starters is van de verbeelding verwijderd.

In de bijlagen:

- Er is ten aanzien van ecologie een extra oplegnotitie opgesteld. Deze oplegnotitie is als bijlage 4 opgenomen bij de toelichting;

- Er is een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd en als bijlage 5 opgenomen bij de toelichting.

6. Bijlagen

Gedurende de periode van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Gemeenteraad van
Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Gemeente Ooststellingwerf
Ontvangstdatum

14 DEC 2023

Oranjewoud, 11 december 2023

Ons kenmerk : EW-JM-zw
Uw kenmerk : 0085186940
Onderwerp : Mulder/gemeenteraad Ooststellingwerf;
ontwerp bestemmingsplan 't Hooze fase 2;
zienswijzen

Bestuursrecht

Milieu

Ruimtelijke Ordening

Planschade

Onteigening

Taxaties

Heidelaan 15b

8453 XG Oranjewoud

Tel. 0513 - 65 06 65

Fax 0513 - 62 92 55

info@langhoutwiarda.nl

www.langhoutwiarda.nl

IBAN

NL 43 RABO 0124 7316 78

Geachte leden,

Tot mij wendde zich [REDACTED]
met het verzoek namens hem zienswijzen in te dienen met betrekking tot het
ontwerpbestemmingsplan 't Hooze fase 2, zoals dat momenteel ter inzage ligt.

Client is eigenaar van de woning [REDACTED]. Het
betreft de percelen kadastraal bekend onder de nummers [REDACTED]. De
zienswijzen luiden als volgt.

Op zich juicht hij woningbouw in het dorp toe. Zijn bezwaar richt zich enkel tegen
de geplande vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken, die ten oosten
van zijn perceel op de verbeelding is aangegeven. Hij vreest een onevenredige
aantasting van het woongenot door vermindering van de privacy in zijn woning
en tuin en verminderde lichtinval, temeer omdat het uitzicht aan de zuid- en
zuidoostelijke zijde ook teniet zal worden gedaan. Er is sprake van een aanzien-
lijke waardevermindering van zijn woning.

Het bouwvlak, waarbinnen het hoofgebouw mag worden gebouwd, heeft een
omvang van circa 110 m². Het bouwvlak ligt op circa 5 meter uit de perceelgrens.
De maatvoering (goot- en bouwhoogte) van het hoofgebouw ontbreekt. Op
grond hiervan zou in theorie tot onbeperkte hoogte kunnen worden gebouwd.

Aan bijbehorende bouwwerken is volgens de planregels een maximum
oppervlak van 100 m² toegestaan. Er mag tot op de erfgrens worden gebouwd.
Het is opvallend, dat aan de westelijke, oostelijke en zuidelijke zijde van het
beoogde plangebied een bufferzone op de verbeelding is opgenomen met een
breedte van minstens 15 meter, terwijl deze zone niet nabij zijn woning is
opgenomen. Client verzoekt u alsnog een dergelijke bufferzone langs zijn

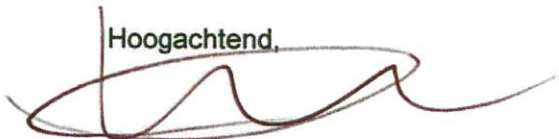
perceel in het bestemmingsplan op te nemen en deze als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen.

Er is alleen een goothoogte van maximaal 3 meter in de planregels opgenomen. Een bouwhoogte ontbreekt. Ook ontbreekt een aanduiding van de voorgevel. Vraag is waar in casu de voorgevel ligt, omdat de beoogde vrijstaande woning aan twee wegen komt te liggen.

Ten aanzien van de toegestane totale bebouwing per bouwperceel is er volgens cliënt sprake van discrepantie tussen de planregels, wat in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. In artikel 5.2.1. aanhef en onder b is bepaald dat de totale oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten hoogste 300 m² mag bedragen. Voor het bouwperceel, waarop de vrijstaande woning is gepland, zou maximaal 210 m² zijn toegestaan (110 m² bouwvlak en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken).

Ik verzoek u aan de zienswijzen tegemoet te komen door geen bebouwing planologisch mogelijk te maken op bedoeld bouwperceel. Een machtiging is bijgevoegd.

Hoogachtend,



Mr. E. Wiarda

Bijlage: machtiging