



Nota van zienswijzen

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Vlasbergen Uffelte (zaaknummer 2024-023338)

Inleiding

Vanaf 13 november tot en met 24 december 2025 heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, “Vlasbergen Uffelte” met planidentificatie NL.IMRO.1701.567TAMVlasbergen1-0001 ter inzage gelegen.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan legt de planologisch juridische basis voor de bouw van 22 woningen met tuinen, wegen, parkeerplaatsen en openbaar groen.

In de genoemde periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen is ondertekend door de bewoners van twee adressen. De indieners zijn ontvankelijk.

In de volgende paragraaf worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Afsluitend is er een conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijzen aanleiding geven om het plan aan te passen. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten.

De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 1

Indiener vraagt in de zienswijze aandacht voor een vijftal zaken:

1. Aantasting van het open en landelijk karakter.
2. Verkeersveiligheid en ontsluiting N371.
3. Inbreuk op de privacy en woongenot.
4. Waardedaling en planschade.
5. Onvoldoende borging waterhuishouding en risico op wateroverlast.

Reactie

1. Aantasting van het open en landelijk karakter

Indiener geeft aan de eigen woning gekocht te hebben vanwege het vrije uitzicht over het plangebied. Indiener is van mening dat de beoogde woningbouw het open en landelijke karakter van het plangebied teniet doet. Wij zullen niet ontkennen dat de ontwikkeling van een paardenweide naar een woongebied impact heeft op het huidige karakter van het plangebied. Maar, het behoud van het open karakter van het plangebied is niet een beleidsdoel. Onder reactiepunt 3 zeggen wij hier meer over: de gemeenteraad heeft in 2009 besloten dat woningbouw op dit perceel het toekomstperspectief is.

In hoofdstuk 3 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan en in het beeldkwaliteitsplan wordt geschetst dat een woonbuurt ontstaat die door de woningen in het nieuwbouwplan rondom een centrale brink of hofje te situeren, traditionele dorpsprincipe worden hernomen. Het ontwerp sluit aan bij hoe dorpen zich vroeger ontwikkelden, terwijl het ook voldoet aan de woonwensen van nu. Het hofje bevordert het buurtgevoel en onderlinge betrokkenheid. De open ruimte kan fungeren als ontmoetingsplek, net zoals vroeger. De kleinschaligheid van een hofje sluit aan bij het karakter van Uffelte: rustig, groen en dorps, met oog voor het landschap en de gemeenschap. Indiener stelt dat de voorgestelde dichtheid niet past bij het ruimtelijk aanzicht van het dorp Uffelte. Wij delen deze stelling niet.

2. Verkeersveiligheid en ontsluiting N371

Indiener vreest een toename van verkeersonveiligheid op en nabij het kruispunt Vlasbergen – N371. Indiener wijst er daarbij op dat het kruispunt reeds bekend staat als een onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie. In hoofdstuk 3.2.4 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan is hierover geschreven dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van afgerond 176 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De Vlasbergen, de Goorn en omliggende infrastructuur zijn in voldoende mate ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot verkeersproblemen.

Desalniettemin kennen wij ook de klachten die er zijn over het smalle profiel van de Vlasbergen. Daarom hebben wij met de ontwikkelende partij afgesproken dat het voor een veilige verkeersafwikkeling wenselijk is dat de Vlasbergen over de gehele lengte tussen de N371 en de Lindenlaan met 1,10 meter wordt verbreed. Hierdoor ontstaat een wegprofiel dat voldoende breed is om autoverkeer in twee richting af te wikkelen. Wij hebben hoofdstuk 3.2.4. van de toelichting van het TAM-omgevingsplan op dit punt verduidelijkt. Hierdoor is de conclusie in dit hoofdstuk beter onderbouwd, namelijk: dat vanuit het aspect verkeer en parkeren sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Inbreuk op de privacy en woongenot

Indiener is van mening dat er door de nieuwe woningen, met een bouwhoogte van 10,5 meter, in onacceptabele mate sprake is van inkijk en verlies van privacy. Ook vreest indiener schaduwwerking in de woning en de tuin. Wij overwegen hierover dat woningbouw in het plangebied een logische stap is in het gevoerde ruimtelijk beleid van de gemeente Westerveld. De Omgevingsvisie Westerveld zet in eerste instantie in op inbreiding voor uitbreiding. Ook de gemeentelijke Woonvisie spreekt over inbreiding voor uitbreiding. Het plangebied waarop dit TAM-omgevingsplan betrekking heeft, is een inbreidingslocatie. Bovendien een inbreidingslocatie waarover de gemeenteraad met de vaststelling van het bestemmingsplan Uffelte op 26 mei 2009 een concreet perspectief richting woningbouw heeft gegeven door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De

wijzigingsbevoegdheid, en het bestemmingsplan Uffelte, stelden geen regels voor een maximum bouwhoogte. Wel zouden er bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid regels gelden voor de goothoogte en de dakhelling. Het maximum volgde uit de beoordelingsregel in artikel 13.3.2 lid b. van de wijzigingsbevoegdheid, namelijk: *Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de genoemde wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangafweging plaats waarbij betrokken worden:*

[...]

b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;

[...]

Hierover is overwogen dat in het dorp Uffelte op meer plekken woningen aanwezig zijn van twee bouwlagen met een kap. In de toelichting van het TAM-omgevingsplan staat hierover: Alle woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. Dit sluit goed aan op de bebouwing in de omgeving. Wij zijn daarom van mening dat er geen sprake is van een onacceptabele mate van inijk en verlies van privacy.

Ten aanzien van schaduwwerking overwogen wij dat er een schaduwstudie is uitgevoerd. Deze schaduwstudie bevestigt dat er door de situering van de bestaande woningen ten opzichte van de beoogde nieuwbouw in combinatie met de afstand tot de beoogde nieuwbouw, er geen (relevante) beperking van zonlichttoetreding zal optreden als gevolg van het plan. Wij concluderen daaruit dat er geen sprake is van een nadelige wijziging.

De schaduwstudie hebben wij toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan.

4. Waardedaling en planschade

Indiener vreest een negatief effect op de marktwaarde van de eigen woning. Indiener vraagt daarom om deze financiële gevolgen mee te wegen in de belangenafweging. Dit laatste hebben wij gedaan. Er is onderzoek gedaan naar de effecten van het plan op de waarde van de woningen rondom het plangebied. Een aantal woningen krijgt inderdaad te maken met waardevermindering, maar deze waardevermindering blijft grotendeels binnen het normaal maatschappelijk risico. Daar waar de waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, zijn mogelijkheden voor een financiële vergoeding in de vorm van nadeelcompensatie. Hierover hebben de gemeente en de ontwikkelende partij afspraken gemaakt. Met dat in overweging, concluderen wij dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

5. Onvoldoende borging waterhuishouding en risico op wateroverlast

Indiener vreest dat door de ophoging van het plangebied en door een toename van verhard oppervlak, wateroverlast richting het eigen perceel gaat ontstaan. Indiener baseert zich hiervoor op enkele passages uit bijlage 7 bij de toelichting: de Watertoets. Deze Watertoets bevat echter ook een advies (gebaseerd op een rekensom) over hoeveel waterberging in het plangebied gerealiseerd moet worden om wateroverlast te voorkomen. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 5.7 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Dit is, zoals beschreven staat in hoofdstuk 8.2.3 van de toelichting, gedaan in overleg met het Waterschap. Daarom sluit hoofdstuk 5.7 van de toelichting af met de conclusie dat er vanuit het aspect water sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het plan aan te passen.

Zienswijze 2

Indiener vraagt in de zienswijze aandacht voor een drietal zaken:

1. Bestaand recht van overpad.
2. Bedrijfsvoering en logistieke belemmering.
3. Verkeersveiligheid en conflicterend gebruik.

Reactie

1. Bestaand recht van overpad

Indiener geeft aan een recht van overpad te hebben op het openbare pad tussen zijn woonkavel en het plangebied. Indiener geeft aan dat de geplande langzaam verkeerontsluiting inbreuk maakt op dit recht van overpad. Van een officieel recht van overpad kunnen wij in het Kadaster geen aantekening vinden. Los van die vraag zijn wij van mening dat de geplande langzaam verkeerontsluiting geen afbreuk doet aan het gebruik van het openbare pad door de indiener. Het betreffende pad is een openbaar pad in eigendom en beheer bij de gemeente, en dat blijft zo. Indiener kan van dit pad gebruik blijven maken. Wij zijn daarom van mening dat het TAM-omgevingsplan het gebruik van het openbare pad en de vrije doorgang voor indiener niet belemmert.

2. Bedrijfsvoering en logistieke belemmering

Indiener geeft aan dat gebruik van het openbare pad essentieel is voor zijn bedrijfsvoering. De functie van het perceel van indiener is 'wonen'. Binnen deze woonfunctie is ondergeschikt ruimte voor een specifiek aantal bedrijfsactiviteiten die als 'bedrijf aan huis' mogen worden uitgevoerd. Het betreft hier kleinschalige bedrijfsactiviteiten die geen afbreuk doen aan de primaire functie van het gebied, namelijk wonen. Wij vinden het daarom niet onredelijk dat de langzaam verkeerontsluiting aansluit op een openbaar pad waar indiener voor de ontsluiting van zijn woonperceel ook gebruik maakt.

3. Verkeersveiligheid en conflicterend gebruik

Indiener vreest verkeersveiligheidsrisico's voor het langzaam verkeer veroorzaakt door zijn bedrijfsactiviteiten aan huis. Zoals wij hiervoor ook hebben overwogen, zijn enkel kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan die geen afbreuk doen aan de woonomgeving, en die daarom ook geen veiligheidsrisico's veroorzaken in een woonomgeving. Zou een afweging moeten worden gemaakt tussen bedrijfsactiviteiten en woonactiviteiten, dan zullen woon gerelateerde activiteiten prevaleren. Het TAM-omgevingsplan voorziet in een woonontwikkeling in een woonomgeving waarbij wordt gemotiveerd hoe het plan ziet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Voorstel tot aanpassingen

Het TAM IMRO omgevingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast waarbij wordt opgemerkt dat de toelichting dient als onderbouwing van hetgeen het TAM IMRO omgevingsplan mogelijk maakt en niet juridisch bindend is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

Regels

Geen wijzigingen.

Verbeelding

Geen wijzigingen.

Toelichting

Hoofdstuk 3.2.4, nadere toelichting over de verkeersontsluiting in relatie tot de bestaande wegen.

Bijlagen

Het rapport van de schaduwstudie is toegevoegd.

Diever, 17 februari 2026