

Rapport zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan

De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen

Datum rapport:

16 februari 2023

Behorend bij B&W-besluitbesluit d.d.:

7 maart 2023

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Procedure ontwerpwijzigingsplan.....	3
3.	Samenvatting en beantwoording zienswijzen	3
3.1	Reclamant 1	3
3.2	Reclamant 2	7
4.	Opmerkingen instanties.....	8
5.	Aanpassingen ontwerpwijzigingsplan	8
6.	Conclusie	8
7.	Vaststelling rapport zienswijzen	8

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen" behandeld.

Het ontwerpwijzigingsplan maakt de invulling van de open plek met een dubbele woning achter de Oude Rijksweg 438 te Rouveen mogelijk.

2. Procedure ontwerpwijzigingsplan

Ter inzage

Het ontwerpwijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen" is op 1 november 2022 gepubliceerd 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 2 november 2022 tot en met 13 december 2022 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpwijzigingsplan 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. Twee reclamanten hebben 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 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 wijzigingsplan

In hoofdstuk vijf worden de aanpassingen aan het wijzigingsplan, 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 ontvangst:	22 november 2022
Datum ontvangst:	5 december 2022, akkoord verslag mondelinge zienswijze
	19 december 2022, ondertekend verslag mondelinge zienswijze ontvangen.

De zienswijze is mondeling ingediend op 22 november 2022. Hiervan is een verslag gemaakt, welke door de indiener ter akkoord is ondertekend op 14 december 2022. Op 5 december 2022 heeft de indiener al per e-mail aangegeven akkoord te zijn met het verslag.

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

3.1.1 Verlies van uitzicht

Reclamanten wonen in een mantelzorgwoning, die zij zodanig gepositioneerd hebben dat zij het enige uitzicht naar buiten aan de kant van de nieuwe voorgenomen ontwikkeling hebben. Reclamanten geven aan dat zij door de in het plan opgenomen ontwikkeling hun vrije uitzicht op de naast- en achtergelegen weilanden verliezen. De beoogde schuur uit het plan zorgt voor een extra verlies aan uitzicht naar achteren. In de eerdere versie van het plan (van 26-1-2021), die aan reclamanten is voorgelegd door de initiatiefnemer in het kader van burgerparticipatie, was de beoogde dubbele woning achter de Oude Rijksweg 438 korter dan de dubbele woning die dit ontwerpplan mogelijk maakt. Dit zou voor reclamanten tot minder verlies van uitzicht leiden.

Gemeentelijke reactie

Het toevoegen van een dubbele woning achter Oude Rijksweg 438 in Rouveen zal er inderdaad toe leiden dat een deel van het uitzicht van reclamanten wordt ontnomen. In algemene zin bestaat er volgens vaste rechtspraak echter geen recht op (behoud van) vrij uitzicht over het perceel van derden. Tussen het perceel van reclamant en de het perceel achter de Oude Rijksweg 438 is nog een perceel van een derde gelegen. Het gaat om perceel kadastraal bekend als AN 886. Daarbij verspringt het nieuwe hoofdgebouw ten opzichte van de naastgelegen woningen aan Oude Rijksweg 434A en Oude Rijksweg 434mz, waardoor het nieuwe hoofdgebouw niet al het uitzicht ontnemt. Omwille van deze twee redenen blijft hier in het lint voldoende lucht en ruimte over. Het plan voldoet ook aan de in het Openplekkenbeleid opgenomen afstanden, welke door de raad zijn vastgelegd als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een omgeving waar, van oudsher, (woon) boerderijen dicht op elkaar worden gebouwd. De bouw van een nieuw hoofdgebouw van dit formaat (met twee nieuwe woningen) in de vorm van een Staphorster boerderij is passend in deze (woon)omgeving.

Vanuit de planprocedure geldt geen wettelijke verplichting tot vooroverleg en dus ook niet tot het voeren van burgerparticipatie ten behoeve van vooroverleg. De gemeente Staphorst adviseert initiatiefnemers, en hun professionals, dit wel vroegtijdig te doen. In voorliggend verzoek is de laatste versie d.d. 27-09-2022 onderdeel geworden van dit wijzigingsplan. Deze laatste versie bevat één langere dubbele woning ter hoogte van het perceel van reclamanten. Deze is getoetst aan, en in lijn met het positief doorlopen vooroverleg. Het was aan initiatiefnemer om deze nieuwe versie voorafgaand aan de planprocedure te delen met omwonenden. Dit is niet gebeurd. Wel is deze versie in het gesprek omtrent mondelinge zienswijze ter tafel gekomen en hierboven zijn de bezwaren inhoudelijk al beantwoord.

Conclusie

Samengevat wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan het Openplekkenbeleid. Bij het opstellen van dit beleid heeft de raad aspecten als uitzicht en privacy afgewogen en minimale afstanden vastgelegd die voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de Streek. Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen".

3.1.2 Opvang hemelwater

Reclamanten geven aan dat zij zich zorgen maken dat de watergang tussen het perceel van de initiatiefnemer en het naastgelegen perceel, dat grenst aan het perceel van reclamanten, dicht gegooid wordt. Deze watergang heeft volgens reclamanten een belangrijke functie voor de waterafvoer en -berging. Daarnaast maakt het eventueel dempen van deze watergang enige perceelafscheiding, zoals een schutting, dichtbij het perceel van reclamanten mogelijk. Dit zou leiden tot extra ongewenst verlies van uitzicht en het gevoel dat reclamanten opgesloten zitten door het plan versterken.

Gemeentelijke reactie

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Zij hebben aangegeven dat de watergang tussen het perceel van de initiatiefnemer en het naastgelegen perceel kadastraal bekend als AN 886 (geen eigendom van reclamanten) behouden blijft voor de waterafvoer en -berging. Dit staat ook beschreven in de toelichting van het wijzigingsplan. Er zijn geen plannen om deze watergang te dempen of om er schuttingen op/in te plaatsen. Overigens sluiten de bouwregels het plaatsen van een erfafscheiding tot 2 meter niet uit, maar dit betreft een algemene beleidslijn voor woonpercelen in Veegplan de Streek. Ten aanzien van de watergang spelen er privaatrechtelijke belangen, welke geborgd zijn in het Burgerlijk Wetboek, waarbij wordt opgemerkt dat het perceel van reclamanten niet direct grenst aan dat van initiatiefnemer.

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het ontwerpplan gedeeld met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met het plan.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen".

3.1.3 Vermindering van privacy

Reclamanten vragen zich af of er aan hun zijde een dakkapel op en/of raamopeningen in de dubbele woning wordt geplaatst. Raamopeningen en dakkappen zorgen bij reclamanten voor inkijk op hun terras en tuin en keukentafel. Dit leidt tot een vermindering van hun privacy.

Gemeentelijke reactie

Het plan wordt mogelijk gemaakt op basis van de algemene wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het wijzigingsplan 'De Streek, Veegplan' onder artikel 36 onder a die nieuwbouw toestaat op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging'. Om toepassing te kunnen verlenen aan deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan het afwegingskader in het Openplekkenbeleid. Bij het opstellen van dit beleid heeft de raad aspecten als uitzicht, privacy afgewogen en minimale afstanden vastgelegd die voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De in het Openplekkenbeleid opgenomen afstanden ten opzichte van naastgelegen percelen zijn ruimer dan het Burgerlijk wetboek (artikel 5:50 BW) voorschrijft. Vanuit deze lijn wordt er in het plan dus voldoende rekening gehouden met de onderlinge privacy. Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van het plan enige vermindering van de privacy optreedt, bijvoorbeeld door raamopeningen of dakkappen. Het is op dit moment nog niet bepaald waar de raamopeningen of dakkappen komen. Dit is ook een aspect dat niet thuishoort in een bestemmings- of wijzigingsplan maar meegenomen dient te worden in de nog aan te vragen aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw (inclusief welstandstoets).

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen".

3.1.4 Geen houtkachel

Reclamanten geven aan dat zij er bezwaar tegen hebben als er een houtkachel wordt geplaatst in de dubbele woning.

Gemeentelijke reactie

Gemeenten kunnen de aanwezigheid van houtkachels niet verbieden. Houtkachels zijn als product toegestaan op de Europese markt. Gemeenten kunnen wel beleid maken en regels opstellen voor het gebruik van houtkachels en open haarden. De gemeente Staphorst heeft in haar omgevingsvisie geen beleid voor houtstook opgesteld en in het Veegplan de Streek zijn ook geen regels opgenomen over het gebruik van hotkachels binnen de woonbestemming. De gemeente kan voor dit wijzigingsplan geen uitzondering maken om regels op te nemen over het gebruik van een houtkachel, want er is geen aantoonbare reden om aan te nemen dat een houtkachel op deze locatie tot meer en/of onevenredige luchtvervuiling en overlast leidt dan elders in de gemeente.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen".

3.1.5 Opknappen bestaande boerderij

Reclamanten geven aan dat het vreemd is dat een nieuwe dubbele woning mag worden gebouwd, terwijl een oorspronkelijke boerderij (Oude Rijksweg 438) in verval raakt en niet opgeknapt hoeft te worden. Reclamanten zouden tegen het opknappen van deze boerderij geen bezwaren hebben, het zou er voor zorgen dat initiatiefnemers op een prettige manier kunnen wonen en het uitzicht van reclamanten blijft open. Dit gevoel wordt versterkt doordat reclamanten geluiden uit de omgeving horen dat de extra parkeerplaatsen die de kerk voornemens was te realiseren op de locatie van de oorspronkelijke boerderij er waarschijnlijk niet (kunnen) komen.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Het plan komt in aanmerking voor het Openplekkenbeleid en voldoet aan de hiervoor gelden de voorwaarden en regels. Het college heeft ingestemd met het advies van de Omgevingskamer en een positief standpunt ingenomen ten opzichte van het plan op 8-3-2022. Hiermee heeft het college ingestemd met dat de ruimtelijk inpassing van de open plek voldoende is, mits er aan de achterkant van de ingevulde open plek minder verharding en meer groen wordt ingepast. Als gevolg hiervan is het erfinrichtingsplan aangepast, het aangepaste erfinrichtingsplan is die van 27-9-2022. Daarmee kan gesteld worden dat het ontwerpplan, inclusief het erfinrichtingsplan, voldoet aan eisen die door het college hierover zijn meegegeven. Het openplekkenbeleid heeft geen voorwaarden opgenomen over de staat dan wel het opknappen van voorliggende bebouwing. Een plan dat wordt voorgelegd dient zelfstandig te worden beoordeeld vanuit het beleid en een goede ruimtelijke ordening. Hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen".

3.2 Reclamant 2

Datum brief: 7 december 2022
Datum ontvangst: 12 december 2022

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

3.2.1 Niet op de hoogte van woningbouwplannen bij aankoop huis

Reclamanten geven aan dat zij ten tijde van de aankoop van hun woning op 2 juni 2020 niet op de hoogte waren dat er een dubbele woning naast hun woning gebouwd zou worden. Ze geven aan dat de initiatiefnemer na aankoop van de woning een erfinrichtingsplan met één dubbele woning met de datum 2-12-2020 heeft laten zien en later nog eens een erfinrichtingsplan met twee dubbele woning met de datum 26-1-2021. Reclamanten hebben op beide erfinrichtingsplan opmerkingen meegegeven.

Gemeentelijke reactie

In algemene zin kan worden opgemerkt dat in het geldende wijzigingsplan Veegplan de Streek de mogelijkheid zit opgesloten om nieuwbouw toe te staan op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging'. Het openplekkenbeleid biedt op deze planlocatie de mogelijkheid voor nieuwbouw, omdat het gaat om onbebouwde (voormalige) agrarische grond. Voorliggend plan voldoet aan de in het openplekkenbeleid gestelde voorwaarden.

Vanuit de planprocedure geldt geen wettelijke verplichting tot vooroverleg en dus ook niet tot het voeren van burgerparticipatie ten behoeve van vooroverleg. De gemeente Staphorst is, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, wel van mening dat bij elk ruimtelijk initiatief aan een vorm van burgerparticipatie moet worden gedaan. Het is voor de gemeente niet mogelijk om te controleren welke versies van het plan door de initiatiefnemer zijn besproken in het kader van burgerparticipatie met reclamanten. Tevens maakt het voor de te maken belangenafweging geen verschil. Het recht om een zienswijze in te dienen blijft te allen tijde. Nu deze is ingediend vindt de belangenafweging, direct na ontwerpfase, voor besluitvorming plaats.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen".

3.2.2 Waardevermindering van woning door minder uitzicht en minder privacy

Reclamanten geven aan hun woning grondig verbouwd te hebben zodat zij vrij uitzicht hebben over de naastgelegen weilanden. Ze geven aan dat voorliggend plan ervoor zorgt dat dit uitzicht grotendeels zal verdwijnen door de bouw van woningen en eventuele schuttingen en bomen. Hierdoor zal de waarde van hun woning fors dalen en ook zal hun privacy verminderen. Ze overwegen om een planschadevergoeding in te dienen, mocht de bouw doorgaan.

Gemeentelijke reactie

Eerder is onder reclamant 1 al ingegaan op de afwegingen inzake privacy (zie paragraaf 3.1.3) en vrij uitzicht (zie paragraaf 3.1.1) mede in relatie tot het Burgerlijk Wetboek. In het kader van de nu te maken belangenafweging is enkel van belang of er sprake is een goede ruimtelijke ordening. Dit is naar onze mening het geval. Ook dan kan als gevolg van een planontwikkeling sprake zijn van waardevermindering. Voor dergelijke situaties heeft de wetgever voorzien in een zogenaamde planschaderegeling. Reclamanten kunnen hier t.z.t. onder bepaalde voorwaarden een beroep op

doen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website (<https://www.staphorst.nl/planschade>).

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen".

4. Opmerkingen instanties

Er zijn 2 opmerkingen van instanties ontvangen. De provincie heeft gereageerd dat het plan geen aanleiding geeft GS te adviseren een zienswijzen in te dienen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft ook gereageerd dat het plan geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen.

5. Aanpassingen ontwerpwijzigingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpwijzigingsplan geen wijzigingen doorgevoerd.

6. Conclusie

De zienswijzen van reclamanten geven geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen" ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpwijzigingsplan. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

7. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend 'Rapport zienswijzen ontwerpwijzigingsplan De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen' behoort bij het besluit van het college van B&W van de gemeente Staphorst d.d. 7 maart 2023 tot ongewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan "De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 438 Rouveen".