

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Ruinerwold, deelplan Dijkhuizen 111'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ruinerwold, deelplan Dijkhuizen 111' heeft van 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Het plan beoogt mogelijk te maken de bouw van 4 levensloopbestendige (rijen)woningen aan de achterzijde van het perceel, gelegen aan de aangrenzende woonstraat Boeregroentje te Ruinerwold. Het plan kon zoals gebruikelijk worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de termijn van terinzageligging zijn drie zienswijzen ingediend, en twee aanvullende brieven buiten de termijn.

Er is gelegenheid geboden om de zienswijze toe te lichten. Hieronder is puntsgewijs een samenvatting gegeven van de zienswijzen. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd en is aangegeven of op basis van de ingediende zienswijze (een onderdeel van) het bestemmingsplan is gewijzigd.

Zienswijze indiener(s) 1

De zienswijze is gedateerd op 17 april 2023 en tijdig ontvangen op 19 april 2023. Indiener en mede-indieneren zijn allen woonachtig aan de overkant van de straat Boeregroentje en hebben in die zin uitzicht op het plangebied. Hieronder de aangevoerde argumenten met daarna een reactie van de gemeente.

1.1 Waarde provinciaal monument Dijkhuizen 111

Indiener geeft aan dat met het mogelijk maken van een bouwblok van 4 rijenwoningen in de achtertuin van het provinciaal monument de uitstraling en status hiervan onaanvaardbaar wordt aangetast. Tevens wordt nog verwezen naar een discussie over de in de huidige situatie aanwezige wilgentenen schutting aan de achterzijde van het perceel aan de zijde van het Boeregroentje.

Reactie gemeente

Het pand Dijkhuizen 111 is een provinciaal monument. Alleen het pand zelf is als monument aangewezen, niet het perceel. De belevingswaarde van het monument ligt aan de voorzijde (= andere zijde) aan Dijkhuizen. Wij zijn van mening dat de waarde van het monument niet wordt aangetast door de afsplitsing van een deel aan de achterzijde van het perceel en de realisering van onderhavig bouwplan. Deze mening wordt gedeeld door de provincie, die in het kader van vooroverleg een reactie heeft gegeven. In de bij het bestemmingsplan behorende toelichting is hierover ook relevante informatie opgenomen. Voor wat betreft de wilgentenen schutting wordt opgemerkt dat deze verdwijnt bij de realisatie van het bouwplan. Het bouwplan zelf zorgt voor een stedenbouwkundig aanvaardbaar beeld ter plaatse, vergelijkbaar met de bebouwing aan de overzijde waar indieners wonen.

1.2 Opmerking over legalisatie in plaats van nieuw bouwplan

Door indiener wordt verwezen naar de vooroverlegreactie van de provincie. In de reactie wordt gesproken over legalisatie van vier inmiddels gerealiseerde appartementen. Dit klopt niet, want er is nog niets gebouwd. Verder is indiener zelf van mening dat het terrein waar de woningen op gebouwd moeten worden, wezenlijk onderdeel moet blijven uitmaken van de monumentale boerderij.

Reactie gemeente

In de reactie van de provincie wordt inderdaad onterecht gesproken over legalisatie. Het bouwplan moet nog worden gerealiseerd. Wij hebben dit zelf ook gezien en hierover contact opgenomen met de provincie. Dit blijkt een foutje te zijn, maar voor de inhoud van de reactie maakt dit niets uit. De provincie is met ons van mening dat het betreffende plan op de aangegeven locatie aanvaardbaar is.

Voor wat betreft de opmerking over het monument wordt verwezen naar het geschrevene onder 1.1.

1.3 Cultuurhistorisch Kompas Drenthe

Door indiener wordt verwezen naar de opmerking van de provincie over het Cultuurhistorisch Kompas. Hij is van mening dat hierin beleid ontbreekt over specifieke provinciale monumenten, waaronder Dijkhuizen 111.

Reactie gemeente

Het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe is een beleidsstuk van de provincie en valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. De inhoud hiervan is dan ook een verantwoordelijkheid van de provincie zelf. Wel maakt het stuk onderdeel uit van het provinciale toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Voor Ruinerwold is hierin aangegeven dat sprake is van twee bebouwingslinten, te weten langs de Dr.Larijweg en in een latere fase langs de Wolddijk (in het verlengde van Haakswold en Dijkhuizen) en wordt de ambitie uitgesproken om het tussenliggende gebied tussen de linten zoveel mogelijk open te houden. De situering van de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen levert geen aantasting op van deze openheid, omdat het plangebied is gelegen tussen reeds bestaande bebouwing aan Dijkhuizen en die van het Boeregroentje.

1.4 Welstandsadvies

Indiener is van mening dat de gemeente – en ook de welstandscommissie – zich voor het bouwplan te veel richt op de aansluitende bebouwing aan het Boeregroentje en derhalve te weinig op het belang van het provinciale monument. En dat daarom niet voldoende duidelijk is hoe de gemeente de status van het provinciale monument heeft meegewogen in de keuze om de realisering van 4 levensloopbestendige woningen in de bestemmingsplan mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Voor het beoogde bouwplan is voorafgaand aan deze bestemmingsplanprocedure een principeverzoek ingediend, waarop door burgemeester en wethouders positief is beslist. Hierbij is ook advies gevraagd aan de welstandscommissie. De status van provinciaal monument is hierbij meegewogen. Zoals onder 1.1 reeds is vermeld, geldt de monumentale status alleen voor het pand zelf en niet voor het achterliggende terrein. De plaats en wijze waarop het plan wordt uitgevoerd, leidt op geen enkele wijze tot aantasting van het monument. Ook de provincie – als terzake bevoegde instantie – is deze mening toegedaan blijkens de vooroverlegreactie en ook de contacten die er over het plan zijn geweest.

Aanvullend merken wij nog op dat de bebouwing die met dit plan mogelijk wordt gemaakt qua maatvoering (o.a. goothoogte en bouwhoogte) identiek is aan de bebouwing aan de overkant van de straat, waarbij ook nagenoeg dezelfde afstand tot aan de weg wordt aangehouden. Dit levert stedenbouwkundig een alleszins aanvaardbaar beeld op. De wilgentenen schutting die er nog staat, wordt met de realisering van het bouwplan verwijderd.

Resumerend is het zo dat voor het plan ter zake een goede en deskundig onderbouwde afweging is gemaakt. Dat dit leidt tot een conclusie die in de ogen van indiener(s) niet de juiste is, doet daar niets aan af.

1.5 Belemmering uitzicht

Door indiener wordt aangegeven dat met de situering van het bouwplan bijna op de rand van de kavel hun (uit)zicht en lichtinval aan de voorzijde wordt belemmerd, ook al staat er nu een natuurlijke wilgentenen afscheiding van 2.60 meter hoog. Hierbij moet ook een derving van woongenot en waardevermindering van hun woning(en) worden meegewogen.

Reactie gemeente

Het bouwvlak en ook de maatvoering zijn zodanig gekozen dat er een vergelijkbare situatie ontstaat met de overzijde van de straat waar indieners wonen. Dit is stedenbouwkundig gezien een prima oplossing. Het is ook een normale situatie dat zich aan de overzijde van een woonstraat bebouwing kan bevinden. Met de uitvoering van het bouwplan zal de wilgentenen erfafscheiding worden verwijderd en ontstaat naar onze mening een aanvaardbaar straatbeeld ter plaatse.

Voor wat betreft het gestelde over een mogelijke derving van woongenot en waardevermindering van de woningen doen wij op voorhand geen uitspraak, maar wijzen wij op de mogelijkheid om een verzoek om planschadetegemoetkoming in te dienen.

1.6 Aantal woningen

Gesteld wordt dat er vanwege de twee bestaande woonblokken van 3 woningen aan het Boeregroentje verwacht mocht worden dat er ook aan de overzijde niet meer dan 3 woningen zouden komen, waardoor er sprake is van een minder massaal stenen volume en er bovendien meer ruimte overblijft tot de naastgelegen panden. Ook zou er dan minder parkeerdruk zijn.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is qua situering, maatvoering en inhoud goed afgestemd op de situatie ter plaatse en levert een aanvaardbaar stedenbouwkundig beeld op. Dat kan prima met de gekozen invulling van 4 woningen binnen het aangegeven bouwvlak. Er blijft voldoende ruimte over en ook voor het parkeren op eigen terrein is voldoende ruimte gereserveerd. Op het parkeren wordt onder 1.7 nader uitgebreider ingegaan.

1.7 Parkeren

Door indiener wordt verwezen naar de beginfase van Perenhof I en II waarbij sprake moest zijn van parkeren op eigen terrein. Bij de realisering van de bestaande rijenwoningen aan het Boeregroentje bleef er onvoldoende ruimte over voor parkeergelegenheid op eigen terrein en zijn er 6 langspaarkeerplaatsen aangelegd aan de overzijde van de straat. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie het aantal parkeerplaatsen in de hele wijk al niet genoeg is. Daarbij wordt ook gesteld dat hierdoor de bereikbaarheid voor hulpdiensten in het gedrang komt.

De suggestie wordt gedaan om extra parkeerplaatsen te realiseren (haaks op de weg) door het bouwblok verder naar achteren te schuiven op het perceel.

Reactie gemeente

Voor dit bestemmingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en worden 8 parkeerplaatsen aangelegd (naar boven afgerond conform de geldende CROW-parkeernorm). Dit wordt onderbouwd in de plantoelichting en in de planregels wordt gewaarborgd dat deze ook daadwerkelijk worden aangelegd. Meer dan dit kan ook niet worden verlangd. Dat er een groter parkeerprobleem in de wijk zou bestaan, zou via een andere route onder de aandacht moeten worden gebracht en kan niet worden afgewenteld op onderhavig bestemmingsplan waarin geheel aan de op dit vlak te stellen eisen wordt voldaan. De suggestie om extra parkeerplaatsen te realiseren in dit plan kan daarom ook niet worden meegenomen.

Voor wat betreft de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt opgemerkt dat het plan in het kader van vooroverleg tevens is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Drenthe. Hiervan is geen bericht ontvangen dat dit een probleem is.

Overigens blijven de 6 langsparkeerplaatsen gewoon bestaan overeenkomstig de huidige situatie.

Wij zien derhalve geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

1.8 Ontsluiting en bouwverkeer

Bij indiener(s) bestaat de vrees dat initiatiefnemer zijn eigen perceel ook via het Boeregroentje wil ontsluiten en eisen dat dit wordt verboden. Ook het bouwverkeer moet niet via het Boeregroentje gaan maar via het eigen perceel Dijkhuizen 111.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer is niet voornemens om zijn perceel ook aan de zijde van het Boeregroentje te ontsluiten en het nieuwe plan zal zo worden ingericht dat hier geen doorgang mogelijk is. Het is ook helemaal niet logisch om zijn perceel aan die zijde te ontsluiten nu dit deel van het Boeregroentje is gelegen in de hoek van de woonwijk en geen sprake is van een doorgaande ontsluiting. Bovendien is dit niet wenselijk voor de nieuw te bouwen woningen. Initiatiefnemer heeft dit zelf ook al toegezegd tijdens de inloopavond voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure. In de plantoelichting is hierover ook iets opgenomen.

Ten aanzien van het bouwverkeer is het de bedoeling dat (zoveel mogelijk) wordt afgewikkeld via de andere zijde van het perceel aan de Dijkhuizen. Dit kan echter niet worden geregeld in het bestemmingsplan maar zal worden meegenomen in de afspraken m.b.t. de omgevingsvergunningprocedure.

1.9 Geluid en geurhinder

Indiener stelt dat het bedrijf aan Dijkhuizen 115 niet in haar belangen mag worden geschaad door de realisering van onderhavig plan en vraagt zich ook af of de activiteiten van initiatiefnemer zelf niet moeten worden meegenomen in het akoestisch onderzoek. Verder wordt aangevoerd dat het plan niet voldoet aan de milieuaafstand voor geurhinder vanuit het agrarisch bedrijf aan de Dijkhuizen 117.

Reactie gemeente

Zowel in de voorfase als in het vooroverleg is uitgebreid gekeken naar de milieuaspecten van het plan. Dit geldt voor geluid en ook voor geurhinder. Er is een akoestisch rapport opgesteld en er is overleg gevoerd met de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe. Uit dit deskundigenadvies vloeit voort dat het plan in deze vorm kan worden gerealiseerd zonder dat belangen in deze worden geschaad.

De activiteiten van initiatiefnemer zelf zijn wel bekend maar vallen binnen de categorie beroep en bedrijf aan huis. Deze zijn op grond van de vigerende beheersverordening toegestaan binnen de woonbestemming van het perceel Dijkhuizen 111, overeenkomstig de bij de planregels behorende 'Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen'.

1.10 Aanvullende brief

Indieners hebben geen gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid op 29 juni 2023 om hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de gemeenteraad. In plaats daarvan hebben zij bij brief van 21 juli 2023 de zienswijze schriftelijk toegelicht danwel aangevuld.

In de brief wordt de nadruk gelegd op 3 P's, te weten 'Provinciaal monument, Parkeren en Participatie'. Argumenten uit de eerdere zienswijze worden herhaald en er wordt gevraagd wat de mening van de raad is over karakteristieke panden en monumenten.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het monument wordt nogmaals opgemerkt dat alleen het pand Dijkhuizen 11 is aangewezen als monument, niet het terrein. En het is geen gemeentelijk maar een provinciaal monument. Wij - maar ook de provincie als bevoegde instantie in deze en dus

niet de gemeente - zijn van mening dat de realisering van onderhavig bestemmingsplan geen afbreuk doet aan de status van het provinciaal monument. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat dit voor indieners geen rechtstreeks bij het plan betrokken belang is. Voor het overige wordt verwezen naar onze reactie onder 1.2, 1.3 en 1.4.

Ten aanzien van parkeren worden geen nieuwe argumenten aangedragen, zodat hiervoor korthedshalve kan worden vermeld naar onze reactie onder 1.7.

Tenslotte over participatie. Aangegeven wordt dat men weinig vertrouwen heeft in de participatie door initiatiefnemer met verwijzing naar gebeurtenissen in het verleden. Verder wordt gesteld dat de gemeente zonder goede belangenafweging medewerking aan het plan verleent.

Wij betreuren de gekozen redactie in de zienswijze. Zowel procedureel als inhoudelijk zijn de gebruikelijke stappen gevolgd voor participatie, beantwoording van vragen en mogelijkheden om op het plan te reageren. Wij zijn voorts van mening dat i.c. sprake is van een zorgvuldige belangenafweging en procedure, op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan een plan wat past in het gemeentelijk woonbeleid en ook prima past op de betreffende locatie.

Zienswijze indiener 2

Indieners hebben geen gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid op 29 juni 2023 om hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de gemeenteraad. De behandeling van de schriftelijke zienswijze volgt in het onderstaande.

2.1 Inpassing in de omgeving

Door indiener wordt gesteld dat het plan afbreuk doet aan het provinciaal monument, met name door het 'aaneengesloten, massieve bouwblok' en ook dat de provincie hiervoor niet een aantoonbaar akkoord heeft gegeven, waarbij ook wordt gewezen op een fout in de provinciale reactie dat het om legalisatie zou gaan wat niet zo is.

Verder wordt verwezen naar een eerdere discussie over de hoge erfafscheiding (bedoeld wordt de thans aanwezige wilgentenen schutting). En dat er geen woningen te hoeven worden gebouwd om het Boeregroentje 'stedenbouwkundig af te ronden'.

Reactie gemeente - algemeen

Omdat er in het voorgaande al uitgebreid is gereageerd op de argumenten die zijn aangevoerd in zienswijze 1 en er in de overige zienswijzen veel dezelfde argumenten worden aangedragen, zal voor de beantwoording ook grotendeels worden verwezen naar de reactie onder 1.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het monumentale karakter wordt verwezen naar onze reactie onder 1.1, 1.2 en 1.4. Aanvullend wordt opgemerkt dat de provincie het plan heeft beoordeeld in het kader van vooroverleg en het aan de provincie zelf is hoe zij op dit plan reageert. Het is in ieder geval duidelijk dat de provincie geen bezwaar heeft tegen de realisering van dit bestemmingsplan. Dit is ook gebleken uit het latere contact, waarin ook werd aangegeven dat in de provinciale reactie abusievelijk is gesproken over legalisatie.

Verder zijn wij het met indiener eens dat het niet per se nodig is om woningen te bouwen om het Boeregroentje 'stedenbouwkundig af te ronden'. Maar het is wel zo dat met de uitvoering van het plan een prima stedenbouwkundige situatie ter plaatse ontstaat, en een verbetering van de huidige situatie.

2.2 Parkeren en ontsluiting

Ten aanzien van parkeren merkt indiener op dat de plantoelichting, de daarin opgenomen afbeeldingen en ook de tekst in het archeologisch rapport niet met elkaar kloppen. Er lijken maar 7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, terwijl dit er 8 moeten zijn volgens de CROW-norm. Ook staat volgens indiener in de toelichting dat de parkeerplaatsen langs de weg zouden worden aangebracht. En de woningen zouden niet goed bereikbaar zijn voor de bewoners vanwege de ligging van het bouwblok te dicht aan de weg en de bestaande parkeerplaatsen. Indiener wenst voorts dat uitgesloten dient te worden dat initiatiefnemer het plangebied kan gebruiken als alternatieve ontsluiting voor zijn eigen perceel.

Reactie gemeente

Wat indiener beweert, klopt in zoverre dat de in de plantoelichting gebruikte afbeelding 10 nog dateert van de voorfase van het plan toen nog niet exact bekend was hoeveel parkeerplaatsen er volgens de norm zouden moeten komen. Dit geldt ook voor het archeologisch rapport. Dit is op zichzelf niet relevant.

Doorslaggevend in deze is het vermelde in paragraaf 5.10.2 van de plantoelichting die specifiek over parkeren gaat en daarin staat exact berekend en vermeld hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein moeten gerealiseerd, in dit geval 8 parkeerplaatsen. En nog belangrijker en juridisch bindend is dat in artikel 8.2, lid a van de planregels is gewaarborgd dat deze ook daadwerkelijk worden aangelegd.

Verder vormen de reeds aanwezige parkeerplaatsen langs de weg geen belemmering voor het gebruik van de nieuwe woningen. De woningen zijn voorzien van eigen parkeerplaatsen en zijn achterom bereikbaar.

Ten aanzien van de ontsluiting wordt opgemerkt dat er geen ontsluiting komt vanaf het overblijvende deel van het perceel Dijkhuizen 111 naar het Boeregroentje. Het terrein van de nieuw te bouwen woningen wordt geheel afgeschermd van het overblijvende perceel. Verder wordt verwezen naar onze reactie onder 1.8.

2.3 Natuur

In de zienswijze wordt vooral aangehaald dat er in het plangebied veel dieren zijn verdwenen en bomen zijn gekapt en wordt gepleit voor het verplaatsen van bomen in plaats van kappen.

Reactie gemeente

De locatie betreft geen openbaar gebied maar een particulier terrein. Voor het kappen van bomen geldt dat initiatiefnemer zich net als iedereen moet houden aan de daarvoor geldende regels, althans voor zover deze van toepassing (kunnen) zijn. Voor de ecologische aspecten, flora en fauna, is een onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk en ter zake deskundig bureau. Hiervan is een rapport opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Hieruit volgt dat er geen ecologische belemmeringen zijn om het plan uit te voeren. Wel moet bij de uitvoering rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht als bedoeld in artikel 1.11, lid 2 van de Wet natuurbescherming.

2.4 Geluid en geurhinder

Indiener vraagt zich of de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer zelf wel goed zijn meegenomen bij het geluidonderzoek en of het plan wel voldoet aan de regels voor geurhinder. Verder vreest indiener geluidoverlast te gaan ervaren van de te plaatsen warmtepompen.

Reactie gemeente

Voor het antwoord wordt hier korthedshalve verwezen naar de reactie onder 1.9. Ten aanzien van de warmtepompen geldt dat dit wordt meegenomen in de omgevingsvergunningprocedure.

2.5 Planuitvoering

Indiener geeft aan dat met het bestemmingplan niet zeker is hoe de uitvoering van de woningen er precies komt uit te zien, en of deze wel voldoen aan de geldende bouwvoorschriften. Ook wordt de vrees uitgesproken dat het bouwverkeer niet over het eigen erf van initiatiefnemer zal gaan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt binnen bepaalde regels mogelijk wat er op de locatie mag worden gebouwd. Tijdens de inloopavond voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een schetsplan getoond wat hierin zou passen. Aanpassingen naar aanleiding van het bij het principeverzoek horende schetsplan zijn hierin verwerkt. Hoewel er op basis van het bestemmingsplan niet een enkel concept mogelijk is, maar eventueel ook andere uitwerkingen, is het zo dat initiatiefnemer op basis van dit schetsplan een omgevingsvergunningaanvraag zal indienen. En deze omgevingsvergunningaanvraag moet voldoen aan dit bestemmingsplan maar ook aan andere van toepassing zijnde regelgeving waaronder bouwvoorschriften. Na verlening van een omgevingsvergunning zal ook overeenkomstig de vergunning moeten worden gebouwd. In het vergunningtraject zal ook de afwikkeling van het bouwverkeer worden meegenomen. Aanvullend verwijzen wij nog naar onze reactie onder 1.8.

Zienswijze indiener 3

Indieners hebben geen gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid op 29 juni 2023 om hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de gemeenteraad. De behandeling van de schriftelijke zienswijze volgt in het onderstaande.

3.1 Opmerking over legalisatie in plaats van nieuw bouwplan

Door indiener wordt verwezen naar de vooroverlegreactie van de provincie. In de reactie wordt gesproken over legalisatie van vier inmiddels gerealiseerde appartementen. Dit klopt niet en op de manier is er 'onbetrouwbaar met de feiten omgegaan'.

Reactie gemeente - algemeen

Omdat er in het voorgaande al uitgebreid is gereageerd op de argumenten die zijn aangevoerd in zienswijze 1 en er in de overige zienswijzen veel dezelfde argumenten worden aangedragen, zal voor de beantwoording ook grotendeels worden verwezen naar de reactie onder 1.

Reactie gemeente

Het hier gestelde komt overeen met hetgeen in zienswijze 1 is aangegeven, zodat voor de beantwoording kortheidshalve kan worden verwezen naar onze reactie onder 1.2.

3.2 Bezoek ter plaatse

Indiener geeft aan dat een medewerker van de gemeente op verzoek bij hen is langs geweest voor een gesprek en om de locatie te bekijken vanuit hun gezichtspunt.

Reactie gemeente

Op verzoek van indiener heeft de betrokken RO-medewerker een bezoek ter plaatse gebracht en een gesprek met indiener gevoerd. Hierbij is gesproken over gebeurtenissen uit het verleden (kwestie erfafscheiding), verlies van uitzicht en vrees voor inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen aan de voorzijde. Ook werd hierbij de vrees voor waardevermindering van hun woning uitgesproken. Indiener zou zelf nog een schriftelijke zienswijze indienen en heeft dat vervolgens ook gedaan, welke hier in deze reactienota wordt behandeld.

Ten aanzien van eerdere gebeurtenissen uit het verleden, eerder verleende vergunningen en ingediende bezwaren wordt opgemerkt dat dit niet betekent dat wij een nieuw initiatief niet in behandeling kunnen nemen. Als er een initiatief wordt ingediend moeten wij dit op zichzelf beoordelen en toetsen aan het van toepassing zijnde beleid en regelgeving. Zo is ook dit initiatief beoordeeld en wordt thans op zorgvuldige wijze de voorgeschreven wettelijke procedure gevolgd. Voor het overige kan worden verwezen naar de in het vorenstaande opgenomen reacties.

3.3 Onveilige verkeerssituatie en aantasting woongenot door licht- en privacyverlies

Door indiener wordt aangevoerd dat door realisering van het plan een onveilige verkeerssituatie ontstaat door de smalle straat en de te realiseren parkeerplaatsen. Verder zal er sprake zijn van aantasting van woongenot door verminderde lichtinval en privacyverlies. Ook wordt aangekondigd dat als er sprake is van schade een beroep zal worden gedaan op de planschaderegeling.

Reactie gemeente

Het Boeregroentje is 'gewoon' een woonstraat en geen doorgaande weg. Er is ter plaatse geen sprake van een verkeersonveilige situatie. Dit geldt ook voor het parkeren, waarbij voor het plan bovendien overeenkomstig de geldende CROW-norm 8 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. In de plantoelichting is in paragraaf 5.10 ingegaan op de verkeers- en parkeersituatie.

Verder staat het indiener vrij om een verzoek om planschadetegemoetkoming in te dienen. Hiervoor geldt een afzonderlijke procedure en moet rekening worden gehouden met een zogenaamd 'normaal maatschappelijk risico'. Een aanvraag daartoe wordt in behandeling genomen na betaling van een (wettelijk bepaald) drempelbedrag.

3.4 Onderschrijving argumenten van indieners bedoeld onder Zienswijze indiener(s)1.

Indiener geeft tot slot aan 'zich te confirmeren' aan de argumenten van de indieners als opgenomen onder Zienswijze indiener(s) 1.

Reactie gemeente

Dit is duidelijk en behoeft geen verdere reactie. Verwezen kan worden naar het verhandelde onder 1.

4. Brief bewoner Gieser Wildemans

Deze brief, gedateerd op 29 juni 2023, is ingediend na afloop van de termijn van terinzageligging en is derhalve niet beschouwen als een officiële zienswijze. Aan de brief zit echter wel een voorgeschiedenis, waardoor ambtelijk is toegezegd dat de brief wel zal worden meegenomen in de 'Reactienota zienswijzen'.

Tijdens de inloopavond op 7 februari 2023 heeft briefschrijver aangegeven bang te zijn voor een verminderde lichtopbrengst en rendement van de zonnepanelen op het bijgebouw achter op hun perceel door de realisering van onderhavig bouwplan. Dit omdat het bijgebouw nagenoeg grenst aan de locatie waar de nieuw te bouwen woningen zijn gesitueerd. De zonnepanelen liggen juist op dit bijgebouw omdat plaatsing op de woning niet goed mogelijk is vanwege de kapvorm en situering van hun woning en die van de aangebouwde woning ernaast.

Door de op die avond aanwezige medewerker van de gemeente is hierover gesproken met initiatiefnemer en afgesproken dat deze op zijn kosten een zonlichtberekening zou laten uitvoeren door een onafhankelijk en ter zake deskundig bureau om het effect van zijn bouwvoornemen te beoordelen op de zonnepanelen van briefschrijver.

Initiatiefnemer zou dit zelf aan betrokkene terugkoppelen, maar heeft dit pas vlak voor afloop van de termijn van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan gedaan. Niettemin is dit rapport verstrekt aan briefschrijver en aan de gemeente en blijkt hieruit dat in beperkte mate sprake is van een verminderde lichtopbrengst voor de zonnepanelen.

Daarna is bovenvermelde brief aan de gemeente gestuurd. Naar aanleiding hiervan heeft op 11 juli 2023 een gesprek plaatsgevonden met briefschrijver, waarin over het rapport en andere zaken is gesproken. Hierbij is ook afgesproken dat briefschrijver zelf contact zou opnemen met initiatiefnemer over de conclusies van het rapport en gewenste verdere acties. Het rapport is overigens opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

In de brief worden verder nog argumenten genoemd tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn ook aangedragen door de andere indieners van een zienswijze zodat korthedshalve kan worden verwezen naar het vorenstaande.

Tenslotte wordt nog een vraag gesteld over of initiatiefnemer voornemens is om de woningen te gaan verhuren of verkopen. Hierop antwoorden wij dat het niet aan de gemeente maar aan initiatiefnemer zelf is hoe hij de woningen op de markt wil brengen.

CONCLUSIE

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan te wijzigen, zodat het plan overeenkomstig het ontwerp kan worden vastgesteld door de raad. Na vaststelling bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

RO/HM/geanonimiseerde-versie1.0/02112023