

Reactienota Zienswijzen

Chw Colmschaterstraatweg 20

Gemeente Deventer
April 2024

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 ZIENSWIJZEN	3
	1.2 LEESWIJZER	4
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	5
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	5

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 november 2023 besloten het ontwerp bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 16 november 2023 tot en met woensdag 27 december 2023 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan is één zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels

- Artikel 4.1.3 lid a wordt “inwerkingtreding van dit plan” gewijzigd naar “de publicatie van het ontwerp van dit plan”;
- Artikel 4.1.4 komt te luiden: “ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van overkappingen en carports niet toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de publicatie van het ontwerp van dit plan”.

Wijzigingen in de toelichting

- Het inrichtingsplan is aangepast in zowel de toelichting als bijlage bij de toelichting.
- Paragraaf 5.2.3 (Bouwregels) wordt herschreven naar bovengenoemde wijziging van de regels.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20 heeft ter inzage gelegen van donderdag 16 november 2023 tot en met woensdag 27 december 2023. Binnen deze termijn is één zienswijze binnen gekomen.

Zienswijze reclamant

De zienswijzen is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en is derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

a) *Vermindering uitzicht*

Het bouwen van een nieuwe 2 onder 1 kap woning tegenover de Rondekamp 30 en 32 zal het vrije uitzicht voor bewoners aan de Rondekamp wegnemen. Dit betekent een significante wijziging van de situatie ten opzichte van wat verwacht mag worden op basis van het huidige bestemmingsplan. Deze wijziging resulteert in een waardevermindering voor een aantal woningen aan de Rondekamp.

b) *Inkijk vanuit schuur*

Het herontwikkelen van de schuur en daarmee ander gebruik van de schuur zal leiden tot inkijk waardoor bewoners aan de Rondekamp na herontwikkeling minder vrij wonen. Ook dit resulteert in een waardevermindering van verschillende woningen.

c) *Groenstrook*

In de tekeningen staat een groenstrook aangegeven langs de Rondekamp. Tegenover de Rondekamp 30 en 32 is deze groenstrook niet dicht gegroeid doordat er bomen staan. Wanneer hier nieuwe woningen komen zullen deze direct in het zicht staan van de Rondekamp 30 en 32 en niet achter een groenstrook zoals op de tekeningen. Hoe dit opgelost wordt is niet geregeld.

Wanneer hier een schutting komt zoals in de huidige situatie zal dit alleen maar het uitzicht verder verminderen en bijdragen aan de waardevermindering van de bestaande woningen. Wanneer wordt vastgelegd dat dit daadwerkelijk een groene wand wordt van meer dan 2 meter (inclusief behoud van de bomen) en de onverzorgde zone rond de bomen wordt aangepast zal dit aspect komen te vervallen.

d) *Bouwperiode en bouwverkeer*

Doordat het plan in plaats van 1 woning voorziet in het realiseren van 5 wooneenheden zal de bouwtijd aanzienlijk langer duren dan wanneer er slechts 1 woning gebouwd wordt. Dit levert extra onverwachte langdurige overlast op.

Beantwoording:

a) *Vermindering uitzicht*

Vanaf het perceel is er zicht op het plangebied en wij realiseren ons dat de situatie ter plaatse zal wijzigen. De leefomgeving kan door bouwmogelijkheden echter veranderen. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Enig verlies van uitzicht behoort tot het normaal maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een bebouwde omgeving.

Het vorderen van planschade is een procedure die in principe los staat van de bestemmingsplanprocedure. Mochten de indieners van zienswijzen van oordeel zijn dat de bestemmingsplanherziening leidt tot een waardedaling van zijn/haar onroerend goed, dan staat het hen vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade bij de gemeente in te dienen. Dit kan via de website van de gemeente Deventer.

b) *Inkijk vanuit schuur*

De bestaande schuur waarin een tweetal wooneenheden zijn geprojecteerd ligt op circa 45 meter van de woning van reclamant. Het plangebied ligt in een bebouwde omgeving waar enig zicht vanaf andermans perceel inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. Deze afstanden (en ook minder) zijn niet ongebruikelijk in een bebouwde omgeving. In Schalkhaar zijn deze afstanden ook niet ongebruikelijk. Ook qua enig verlies van privacy behoort dit tot het normale maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een bebouwde omgeving. Bij een afstand van circa 45 meter zal dit zicht zeer minimaal zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is.

Voor het aspect waardevermindering wordt verwezen naar hetgeen onder punt a) is gesteld.

c) *Groenstrook*

De bewuste groenstrook is in eigendom van de gemeente Deventer en maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De initiatiefnemer zal zorg dragen voor, en op eigen kosten, aanplant van de groenstrook tegenover Rondekamp 30 en 32 met streekeigen opgaande beplanting. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Met de suggestie van reclamant kan ingestemd worden om het plangebied af te scherm met een erfafscheiding met wintergroene begroeiing. Dit wordt in het inrichtingsplan opgenomen. De toelichting en de regels worden hierop aangepast. Om misverstanden te voorkomen voor wat betreft de werking van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in relatie tot de Omgevingswet wordt de peildatum teruggebracht naar de datum van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast hebben de initiatiefnemer en de reclamant hierover schriftelijke afspraken gemaakt.

d) *Bouwperiode en bouwverkeer*

Er zal mogelijk overlast ondervonden worden door bouwwerkzaamheden. Het Besluit bouwwerken leefomgeving kent specifieke voorschriften voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Zo kent dit besluit bijvoorbeeld specifieke geluidsvoorschriften die niet overschreden mogen worden alsook maatregelen ter beperking van trillings- en stofhinder.

Echter dit punt richt zich niet tegen het bestemmingsplan zelf maar over de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in de procedure over het bestemmingsplan niet aan de orde komen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State 13 december 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4644, r.o. 16.2). Nu dit soort uitvoeringsaspecten geen onderdeel uitmaken van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuzen, hoeven deze daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting met betrekking tot het inrichtingsplan. In de regels wordt mogelijk gemaakt dat de erfafscheiding gerealiseerd kan worden hierdoor moet een tweetal regels worden aangepast.