

Inspiraakprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan Hoofdstraat 27 te Roderwolde heeft van 10 augustus 2020 tot en met 21 september 2020 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Roden. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Van de geboden mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken is gebruik gemaakt. Deze nota bevat de resultaten en uitkomsten van het inspraakproces op het ontwerp wijzigingsplan Hoofdstraat 27 te Roderwolde.

Privacy

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar zal worden gesteld zijn de ontvangen zienswijzen geanonimiseerd en vervolgens gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de zienswijzennota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat (Wet bescherming persoonsgegevens). Voor de beoordeling van de zienswijzen zijn deze NAW-gegevens op zich niet relevant.

Op dit bestemmingsplan is door 1 partij (enkele omwonenden) een gezamenlijke zienswijze ingediend, hierna te noemen 'indieners'. De zienswijze, met dagtekening 16 september 2020 is ontvangen op 16 september 2020 (zaaknummer Z626954).

Ontvankelijkheid

Enkele direct omwonenden hebben 1 gezamenlijke zienswijze ingediend. Als direct omwonenden zijn zij aan te merken als direct belanghebbenden in termen van de Algemene wet bestuursrecht. Tevens is de zienswijze binnen de daarvoor gesteld termijn ingediend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze en reactie gemeente

De ingediende zienswijze bestaat uit meerdere onderdelen. Ten behoeve van de beantwoording van deze zienswijze zijn deze onderdelen samengevat, genummerd en stuk voor stuk voorzien van reactie van de gemeente. De volledige zienswijze is als bijlag bij deze Nota zienswijzen gevoegd.

1. WijzigingsbevoegdheidZienswijze

Indieners geven aan dat in het bestemmingsplan Kleine Kernen (2014) niets is gemotiveerd c.q. onderbouwd ten aanzien van de achterliggende gedachte die ten grondslag heeft gelegen bij het opnemen van de algemene wijzigingsregels. Een van deze algemene wijzigingsregels is namelijk de wijzigingsregel, waarvan in het nu voorliggende wijzigingsplan gebruik wordt gemaakt.

Reactie gemeente

Het staat niet ter discussie dat in het bestemmingsplan Kleine Kernen (moederplan) geen, of slechts een marginale, onderbouwing is gegeven voor de achtergronden van het opnemen van de algemene wijzigingsbevoegdheden. Echter tegen deze aangedragen omissie konden slechts zienswijzen worden geuit in de planologische procedure van het moederplan.

Door het van kracht worden van het vigerend (onherroepelijke) bestemmingsplan Kleine Kernen is ook de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 1 woning op de planlocatie onherroepelijk geworden. In het kader van onderhavig wijzigingsplan staat slechts de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter discussie en niet de overwegingen die aan het moederplan ten grondslag hebben gelegen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2. Onderhandelingsplanologie

Zienswijze

Met het aanhalen van enkele fragmenten uit collegevoorstellen rondom de ruilovereenkomst, die is gesloten met de eigenaren van het transportbedrijf (dat gevestigd is geweest op de planlocatie), stellen de indieners dat er sprake is geweest van 'onderhandelingsplanologie' waarbij geen zuivere belangenafweging is gemaakt. Hierbij stellen de indieners dat de gemeente zich niet heeft laten leiden door een afweging van algemeen belang, maar veeleer heeft laten leiden door de belangen van de transportondernemer die in het verleden op de planlocatie gevestigd was.

Reactie gemeente

De aangehaalde collegeadviezen hebben er (mede) toe geleid dat in het vigerende (en onherroepelijke) bestemmingsplan Kleine Kernen een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van 1 woning op de planlocatie is opgenomen.

Door het van kracht worden van het vigerend (onherroepelijke) bestemmingsplan Kleine Kernen is ook de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 1 woning op de planlocatie ook onherroepelijk geworden. De aanwezigheid en de achtergronden van deze algemene wijzigingsbevoegdheid doen in het kader van het vaststellen van het nu voorliggende wijzigingsplan niet meer terzake. Slechts de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid staat op dit moment ter discussie.

Desondanks is de gemeente van oordeel dat ze zich heeft laten leiden door een afweging van algemeen belang en niet de belangen van het individu (transportondernemer). Uit de aangehaalde stukken wordt namelijk duidelijk dat de gemeente zich heeft ingezet om een, niet langer passend geachte bedrijfsmatige (industriële) functie, te verplaatsen van Roderwolde naar een bedrijventerrein. Met het 'wegbestemmen' van de voormalige bedrijfsmatige functie, ten faveure van de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning (wijzigingsbevoegdheid), is sprake van een planologische verbetering voor dit deel van de kern Roderwolde. Een woonfunctie legt immers een fors kleiner 'beslag' op de omgeving (verkeersgeneratie, geluidhinder, uitstraling, etcetera).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3. Bestuurlijk spel en geen zuivere belangenafweging

Zienswijze

Met het aanhalen van enkele fragmenten uit collegevoorstellen rondom de ruilovereenkomst die is gesloten met de eigenaren van transportbedrijf, stellen de indieners dat er sprake is geweest van een 'bestuurlijk spel'.

Reactie gemeente

Met de aangehaalde fragmenten van collegevoorstellen lijkt in de ogen van de indieners de suggestie te worden gewekt dat er sprake is van een bestuurlijk spel. De aangehaalde collegevoorstellen geven echter blijk van overleg dat heeft geleid tot het toekennen van een wijzigingsbevoegdheid op deze locatie. De vraag of toentertijd sprake zou zijn geweest van een bestuurlijk spel doet in het kader van onderhavig wijzigingsplan echter niet terzake. Bij het nu voorliggende wijzigingsplan staat slechts de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ter discussie.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

4. Grondruil

Zienswijze

Indieners geven aan dat, mede als gevolg van een grondruil uit 2005, de locatie van de beoogde nieuwe bebouwing afwijkt van de positie van de bebouwing uit het verleden. De indieners geven aan een groter nadeel te ondervinden van de nu gekozen bouwlocatie welke iets oostelijker is gelegen dan de voormalige bebouwing. Indieners stellen dat zij als gevolg van de nu gekozen bouwlocatie 'de prijs betalen' in de vorm van een verminderd woon- en leefklimaat in hun woning.

Reactie gemeente

Het is juist dat de indieners stellen dat de beoogde bebouwing iets afwijkt van de bebouwing uit het verleden. Doordat de breedte van de 'kop' van de Schipsloot enigszins breder zijn uitgevoerd is dat aanleiding geweest om de beoogde bebouwing enigszins in oostelijke richting door te schuiven. Met de kleine verschuiving wordt echter nog wel een relatie behouden met de positie van de voormalige bebouwing. Tevens ligt de locatie binnen de zone waar de wijzigingsbevoegdheid geldt. De verschuiving van de positie van de beoogde bebouwing leidt echter niet of nauwelijks tot een ander woon- en leefklimaat van belanghebbenden, dan wanneer de exacte positie van de voormalige bebouwing zou zijn aangehouden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; in die zin dat de positiekeuze en inpassing van de beoogde woning en bijgebouwen nader worden gemotiveerd in paragraaf 2.3 van de toelichting.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

5. Planschaderisicoanalyse

Zienswijze

Indieners geven aan dat het college bij de belangenafweging ten onrechte de mogelijke te verwachten planschade niet in haar afweging heeft meegenomen. Zo is er in het kader van het (ontwerp) wijzigingsplan geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Reactie gemeente

In het kader van onderhavig wijzigingsplan is geen planschaderisicoanalyse opgesteld, waardoor de indieners stellen dat de (mogelijke) planschades geen onderdeel zijn geweest van de integrale afweging. Echter met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere is opgenomen dat de mogelijk uit te keren planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen. Op die wijze is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

6. Vertrouwensbeginsel

Zienswijze

De indieners geven aan dat er in dit geval geen sprake is van 'geschonden vertrouwen', wanneer de gemeente besluit geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. De initiatiefnemers mochten er immers juist niet op vertrouwen dat de door hen contractueel overeengekomen bestemmingsplanwijziging uiteindelijk ook zou leiden tot de mogelijkheid om ter plaatse een nieuwe burgerwoning op te richten. College en gemeenteraad maakten in dit verband immers uitdrukkelijk een voorbehoud.

Indieners menen dat het 'gewekte vertrouwen' in dit geval zou moeten wijken voor zwaarwegende belangen van derden en/of voor het algemeen belang. Dit zou betekenen dat de gemeente in dit geval geen toepassing zou behoren te geven aan de wijzigingsbevoegdheid, aangezien het belang van derden onevenredig geschaad wordt.

Reactie gemeente

Indieners geven in beginsel terecht aan dat het in beginsel mogelijk is om af te wijken van eerder gemaakte overeenkomsten, wanneer er sprake is van zwaarwegende belangen van derden en / of het algemene belang. De gemeente is van oordeel dat bij de toepassing van onderhavige wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van dergelijke zwaarwegende belangen.

Allereerst is de beoogde ontwikkeling, door de aanwezigheid van de wijzigingsbevoegdheid, voor belanghebbenden 'voorzienbaar' te achten.

Daarnaast is de gemeente van oordeel dat er weliswaar sprake is van enige vermindering van het vrije uitzicht als gevolg van het plan, maar dat hier allerminst sprake is van het zwaarwegende schade aan het belang van derden. Om die reden is het in dit geval verantwoord om toepassing te geven aan de op de planlocatie rustende wijzigingsbevoegdheid. Er is na gebruik making van de wijzigingsbevoegdheid sprake van goede ruimtelijke ordening.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

7. Noordenveldse kwaliteitsgids

Zienswijze

Indieners geven aan dat het plan zich niet verhoudt met de uitgangspunten die zijn neergelegd in de recentelijk vastgestelde Noordenveldse kwaliteitsgids. Door de uitvoering van dit plan zou immers het huidige eenzijdige bebouwingsbeeld langs de Hoofdweg worden doorbroken. Tevens wordt aangegeven dat sprake is van een ongewenste verdichting in het nu verder nog open landschap aan de zuidzijde van de Hoofdweg.

Reactie gemeente

In de Noordenveldse kwaliteitsgids is het 'vasthouden van het eenzijdige bebouwingsbeeld aan de Hoofdweg' als een van de gidsprincipes weergegeven. In het geldende bestemmingsplan is alleen voor deze locatie aan de zuidzijde van de Hoofdweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van deze woning mogelijk maakt. Hoewel dan dus afgeweken wordt van het 'eenzijdige bebouwingsbeeld' is bebouwing aan de zuidkant op deze locatie niet gebiedsvreemd omdat op deze locatie in het verleden bebouwing heeft gestaan en er een wijzigingsbevoegd voor de bouw van deze woning voordat de Noordenveldse kwaliteitsgids is vastgesteld.

Gezien het feit dat de beoogde woonbebouwing refereert aan de bebouwing uit het verleden, is de nieuwe bebouwing in dit geval niet als gebiedsvreemd aan te merken en daardoor als ruimtelijke passend te beschouwen.

Dit onderdeel van de zienswijze is aanleiding om de toelichting op het wijzigingsplan aan te vullen; in die zin dat in paragraaf 3.3 van de plantoelichting een onderbouwing wordt toegevoegd waarin nader wordt gemotiveerd dat kan worden voldaan aan de (bedoeling van de) gidsprincipes zoals vastgelegd in de Noordenveldse kwaliteitsgids.

Een aanvulling in de plantoelichting betreft in juridische zin geen aanpassing van het wijzigingsplan.

8. Ontbreken behoefteonderbouwing.

Zienswijze

De indieners geven aan dat in de (ontwerp) wijzigingsplantoelichting weliswaar wordt bepleit dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat om die reden geen sprake is van een verplichte laddertoets als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Indieners geven aan dat dit de gemeente niet ontslaat van de verplichting om bij uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden de actuele behoefte (objectief) aan te tonen. Indieners constateren dat de behoefte in het ontwerpwijzigingsplan niet op de juiste wijze is onderbouwd.

Reactie gemeente

De indieners geven terecht aan dat actuele behoefte aan de beoogde woning in de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan niet op de juiste wijze is onderbouwd. Er is echter wel degelijk sprake van een behoefte aan een vrijstaande woning in dit deel van Roderwolde.

Deze zienswijze leidt daarom tot een aanvulling van het wijzigingsplan; in die zin dat paragraaf 3.1.2 van de bestemmingsplantoelichting wordt aangevuld met een onderbouwing van de actuele behoefte, waardoor alsnog wordt voldaan aan de verplichting om de actuele behoefte in objectieve zin aan te tonen.

Een aanvulling in de plantoelichting betreft in juridische zin geen aanpassing van het wijzigingsplan.

9. Het gaat niet om een inbreidingslocatie

Zienswijze

De indieners geven aan dat er in het ontwerpwijzigingsplan ten onrechte van uitgegaan wordt dat hier sprake is van een zogenoemde inbreidingslocatie. Indieners geven aan dat er hier in objectieve zin geen sprake is van een inbreidingslocatie. Het gaat in hun beleving dan ook 'gewoon' om een plan om een nieuwe burgerwoning in het buitengebied van de kern Roderwolde. De locatie maakt in hun beleving in de beleving van de indieners nadrukkelijk geen deel uit van het 'bestaand bebouwd gebied', hoewel de kaart op bladzijde 18/58 van de (ontwerp) wijzigingsplantoelichting geheel anders suggereert.

Reactie gemeente

In de (ontwerp) toelichting is terecht aangegeven dat de planlocatie in *planologisch* opzicht onderdeel uitmaakt van het stedelijke gebied. Voor het bepalen van het planologische stedelijke gebied wordt uitgegaan van de vastgesteld provinciale omgevingsverordening van de provincie Drenthe. Hierin is duidelijk aangegeven dat de planlocatie onderdeel uitmaakt van het 'bestaand stedelijk gebied'. Dit is weergegeven in paragraaf 3.2.1 van de toelichting.

Na het wegnemen van de voormalige bebouwing op deze locatie en het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid op deze locatie, is de locatie onderdeel uit blijven maken van het planologische 'bestaande stedelijk gebied'. Om die reden wordt de planlocatie in elk geval planologisch gezien als inbreidingslocatie. Het feit dat de locatie gedurende enige jaren onbebouwd is geweest doet daar niets aan af.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

10. Water

Zienswijze

a. Indieners geven aan dat het de plantoelichting wordt gesteld dat de afvoer- en bergingscapaciteit van het beekdal, waarin de voorgenomen bouwlocatie ligt, niet zullen worden belemmerd als gevolg van de bouw van een woning op de betreffende locatie. Deze stelling wordt naar de mening van de indieners onvoldoende onderbouwd.

b. Daarnaast wordt door de indieners aangegeven dat het voor het beoogde (bouw)plan noodzakelijk is om een watervergunning aan te vragen bij het waterschap Noorderzijlvest. In de toelichting wordt geen antwoord gegeven op de vraag of deze vergunning daadwerkelijke vergunbaar is.

c. tevens vragen de indieners zich af waarom geen (verplichte) infiltratievoorzieningen worden voorgeschreven voor dit plan.

Reactie gemeente

a. De planlocatie is weliswaar op basis van de provinciale Omgevingsverordening gelegen in een zone 'beekdal'. Echter, ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt dat de planlocatie echter geen essentieel (functioneel) deel uitmaakt van het aanwezige beekdal. Het plangebied ligt op de rand van het beekdal en kent een hoger maaiveldniveau dan het beekdal zelf, waardoor de locatie geen waterhuishoudkundige rol speelt. De afvoer- en bergingscapaciteit wordt dan ook niet belemmerd als gevolg van de bouw van een woning op deze locatie.

b. Het is juist dat de indiener stelt dat er voor het beoogde plan een (water)vergunning noodzakelijk is. De watervergunning is slechts nodig indien gebouwd wordt, of werken worden uitgevoerd binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemming ligt in een smalle zone op de westelijke grens van het plangebied. In deze zone worden geen bouwwerken voorzien. Hooguit zal hier tuinbeplanting verschijnen. Het al dan niet kunnen aanbrengen van tuinbeplanting aan deze zijde is geen item dat bij de vaststelling van dit wijzigingsplan een doorslaggerol speelt.

c. Voor het verplicht stellen van waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder infiltratievoorzieningen, volgt de gemeente de beleidsuitgangspunten van het waterschap Noorderzijlvest. Daarin worden voorzieningen voor watercompensatie (waaronder infiltratievoorzieningen) niet vereist in bestaand stedelijk gebied in gevallen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met minder dan 750 m². Aangezien de toename aan verharde oppervlak in dit plan kleiner is dan de genoemde 750 m² zijn in dit geval geen compenserende maatregelen vereist.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

11. Archeologie

Zienswijze

Indieners van de zienswijze geven aan dat de op pagina 20/58 van de (ontwerp)plantoelichting gegeven stelling dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zich zou verdragen met de kernkwaliteit archeologie die door de Provincie aan de betreffende omgeving is toegekend, niet overtuigend is.

Reactie gemeente

De aangehaalde stelling wordt op pagina 20/58 slechts kort aangehaald. Echter in paragraaf 4.1 van de bestemmingsplantoelichting (Archeologie) wordt het aspect archeologie uitgebreider gemotiveerd. Op basis van het ten behoeve van het wijzigingsplan uitgevoerde archeologische bureauonderzoek de volgende conclusie getrokken ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond:

De verwachting is dat de bodem in de nieuwe tijd dermate is aangetast dat er geen sporen meer uit de steentijd verwacht mogen worden. De archeologische verwachting beperkt zich tot resten die verband houden met het gebruik van het perceel als haventerrein in de nieuwe tijd. In de noordzijde van het perceel, direct aan de Hoofdstraat kunnen nog resten van de schipperswoning uit de 19e eeuw aanwezig zijn. Het westelijk deel hiervan kan verstoord zijn door de saneringswerkzaamheden. Meer centraal op het terrein stond de 20e eeuwse woning. De archeologische waarde hiervan wordt zeer beperkt geacht.

De bouw van de nieuwe woning vindt op ruime afstand van de Hoofdstraat plaats. Resten van de 18e eeuwse schipperswoning, worden juist verwacht direct langs de Hoofdstraat. Deze zullen derhalve niet worden aangetast. De waarde van de 20e eeuwse resten in de bodem wordt laag ingeschat. Het archeologisch erfgoed wordt bij de voorziene werkzaamheden niet bedreigd.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is hiermee helder gemotiveerd dat tot de maximaal te verstoren diepte geen sprake is van een aantasting van archeologische en/of aardkundige waarden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

12. Beelkwaliteit

Zienswijze

De indieners geven aan niet gecharmeerd te zijn van het 'toekomstbeeld' dat wordt geschetst op bladzijde 12 van de (ontwerp) bestemmingsplantoelichting. Zij hebben bedenkingen bij zowel de gekozen 'industriële' uitstraling van het hoofdgebouw (dat zouden zij liever aangepast in een landelijke stijl, zoals bijvoorbeeld van een kleine boerderij) als ook bij de oppervlakte en de inhoud van het geprojecteerde bijgebouw. Dit bijgebouw krijgt volgens de voorliggende plannen immers bijna dezelfde maatvoering als het hoofdgebouw. Van een 'ondergeschikte' relatie is hierdoor niet of nauwelijks meer sprake.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan ziet toe op het planologisch mogelijk maken van 1 vrijstaande woning met bijgebouwen volgens de ter plekke geldende wijzigingsbevoegdheid. Een van de wijzigingsvoorwaarden is dat op het beoogde (bouw)plan de bouwregels van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn. De in de toelichting geschetste woning en bijgebouw voldoen qua afmetingen aan deze voorwaarden. Hiermee is het beoogde plan passend binnen de wijzigingsvoorwaarden.

De door de indieners geuite bezwaren tegen de 'industriële' uitstraling is een aspect dat beoordeeld wordt bij de welstandsbeoordeling van het beoogde bouwplan. Dit betreft geen afweging die in het kader van het nu voorliggende wijzigingsplan gemaakt dient te worden. De afweging van de beeldkwaliteit / uitstraling vindt pas plaats op het niveau van de (nog te verlenen) omgevingsvergunning voor het bouwen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

13. Beperken bouwmogelijkheden

Zienswijze

Indieners pleiten, als het werkelijk niet te vermijden blijkt om de geprojecteerde bouwplannen te voorkomen, dan ook nogmaals voor de toekenning van minder vergaande bouw- en gebruiksmogelijkheden dan nu zijn opgenomen in het voorliggende ontwerp. Aan die wens ligt uiteraard ook mede de wens van belanghebbende ten grondslag om hun huidige vrije en vrijwel geheel onbelemmerde uitzicht in ieder geval nog zoveel mogelijk te behouden.

Reactie gemeente

Het nu voorliggende wijzigingsplan maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Kleine Kernen. Een van de wijzigingsvoorwaarden is dat op het beoogde (bouw)plan de bouwregels van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn. Aangezien het beoogde plan voldoet aan de bouwregels voor 'Wonen' is het in het kader van dit wijzigingsplan niet aan de orde om de bouwmogelijkheden (nader) te beperken.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.