

Nota zienswijzen bestemmingsplan kernen, Dorpsstraat 8 Noord-Sleen

Namens "De Oude Smederij" gevestigd aan de Dorpsstraat 10, 7846 AT te Noord-Sleen heeft ARAG rechtsbijstand een zienswijze naar voren gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan Kernen, Dorpsstraat 8 Noord-Sleen (ruimte voor ruimte) dat tot en met 31 december 2020 ter inzage lag.

Inleiding zienswijze

Met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt voorzien in de planologische inpassing van de bouw van drie compensatiewoningen binnen het perceel Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen welke thans een agrarische bestemming heeft. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een project 'Ruimte voor Ruimte' waarbij ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen in totaliteit drie compensatiewoningen teruggebouwd gaan worden binnen het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Er heeft blijkens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan in het recente verleden tevens een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling plaatsgevonden op het naastgelegen perceel Dorpsstraat 2 te Noord-Sleen. Daar kunnen ter compensatie twee woningen gebouwd worden welke thans nog niet zijn gerealiseerd. De twee compensatiewoningen aan de Dorpsstraat 2 maken echter geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Motivering

Appellanten zijn van mening dat de woonbestemming op het perceel Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen zoals deze thans is vormgegeven niet ruimtelijk inpasbaar is en een onevenredige aantasting oplevert van hun goede woon- en leefklimaat. Op het perceel van appellanten rust de bestemming "Centrum" met een functieaanduiding "Horeca". Op het perceel van appellanten is een veelheid aan activiteiten mogelijk. Er is een uitsnede van de omschrijving uit artikel 18 van het vastgestelde bestemmingsplan kernen in de zienswijze opgenomen.

In de zienswijze wordt aangegeven dat in bijlage 18 van het vastgestelde bestemmingsplan kernen nog een lange lijst aan activiteiten is opgenomen welke eveneens binnen de bestemming Centrum zijn toegestaan. Het mag volgens ARAG duidelijk zijn dat een (aanzienlijk) deel van de waarde van het perceel van appellanten nu juist ontleend wordt aan de vele planologische mogelijkheden. Appellanten exploiteren ter plaatste een Bed&Breakfast "De Oude Smederij" en een daarbij behorend restaurant. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt overwogen dat het thema "milieuzonering" niet leidt tot belemmeringen voor de onderhavige ontwikkeling. Daarbij wordt volgens appellanten evenwel geen rekening gehouden met het feit dat de gronden op het perceel van appellanten krachtens de geldende bestemming naast horeca tevens bestemd zijn voor onder meer detailhandel (met uitzondering van supermarkten), (sociaal-)medische, sociaal-culturele en bestuurlijke voorzieningen en kantoor- en praktijkruimten inclusief kapperszaken.

Daarnaast staat er op eerder vermelde bijlage 18 nog een veelheid aan toegestane activiteiten genoemd zoals bedrijfsactiviteiten ten behoeve van vervaardiging van kantoormachines en computers, vervaardiging van elektrische machines, apparaten en benodigdheden, vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten, kinderopvang, fitnesscentra, badhuizen en saunabaden, verhuur van transportmiddelen en machines, andere roerende goederen etc. Het betreft hier activiteiten waarvoor volgens appellanten een richtlijnafstand geldt van 30 meter. Zonder nader akoestisch onderzoek kan volgens appellanten

niet worden geconcludeerd dat de onderhavige ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is met de toegestane activiteiten op hun perceel.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan kernen, Dorpsstraat 8 Noord-Sleen wordt volgens appellanten op pagina 47/48 opgemerkt dat de afstand tussen het meest oostelijke bouwvlak uit het onderhavige ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsgrens "Centrum" op het perceel van appellanten 16,93 meter bedraagt en dat hinder niet valt te verwachten.

Appellanten merken op dat het hanteren van het bouwvlak als meetpunt een onjuist uitgangspunt betreft. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient naar hun oordeel in beginsel rekening te worden gehouden met de maximale planologische en vergunningsvrije bouw mogelijkheden ten behoeve van een woonfunctie op een perceel. Deze mogelijkheden lijken nu volgens appellanten ten onrechte niet dan wel onvoldoende betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan waar dit wel had gemoeten (ECLI:NL:RVS:2020:1014). Appellanten kunnen uit het ontwerpbestemmingsplan niet opmaken waar het achtererfgebied van de meest oostelijke woningen komt te liggen maar zij achten het niet onaannemelijk dat de voorgevel rooilijn aan de kant van de ontsluiting van de woningen komt te liggen. In dat geval kan er middels vergunningsvrij bouwen vier meter worden uitgebouwd en kan er tot aan de erf- grens een mantelzorgwoning geplaatst worden op de woonbestemming. In dat geval is de afstand tussen de centrumbestemming tot aan de "gevoelige" woonbestemming nihil.

Los van het bovenstaande achten appellanten de onderhavige ontwikkeling ook in strijd met het goede woon- en leefklimaat, hun uitzicht, privacy en het groene karakter van de omgeving. Appellanten zijn destijds juist op deze locatie komen wonen vanwege het ruimtelijke en agrarische karakter van de omgeving. De realisatie van in totaal vijf woningen nabij hun perceel achten appellanten te omvangrijk en niet noodzakelijk. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt in beginsel slechts ruimte voor de bouw van twee woningen op het perceel Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen. Middels dit bestemmingsplan zouden dat er drie worden. Hiermee komen de woningen en woonbestemmingen dicht op elkaar te staan en te dicht bij de bestemmingsgrens van het perceel van appellanten wat volgens appellanten bovendien een onwenselijk verstening van de omgeving oplevert.

Claim planschade

Appellanten merken tot slot op dat zij voornemens zijn een aanvraag tot een vergoeding in planschade in te dienen teneinde het verlies aan woongenot en gebruiksmogelijkheden van hun perceel te compenseren.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande verzoeken appellanten de gemeenteraad af te zien van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan dan wel de woonbestemming ten minste 30 meter van de perceelgrens af te situeren. Appellanten behouden zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Reactie gemeente:

Er is bij de opstelling van het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van appellanten. Zo is de toegangsweg tot het plangebied gesitueerd tussen de percelen Dorpsstraat 4 en 8 in Noord-Sleen en is rekening gehouden met de afstandsnormen vermeld in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied tot de Centrum bestemming van het perceel Dorpsstraat 10 van appellanten.

Op het perceel van appellanten is een bed&breakfast (1 kamer als onderdeel van de woonboerderij) en een wijnproeverij/eetcafé met beperkte openingstijden gevestigd.

Op basis van het bestemmingsplan kernen worden binnen de bestemming Centrum voor het perceel Dorpsstraat 10 Noord-Sleen van appellanten ruime gebruiksmogelijkheden geboden. Beperking is dat alle gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en dat er op basis daarvan weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden van de gebouwen op het perceel meer aanwezig zijn. Het bestemmingsplan kernen kent zelf geen vereiste afstanden tot omliggende bebouwing. Er wordt in de staat van bedrijven een opsomming gemaakt van mogelijke bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 die binnen de bestemming Centrum mogelijk zijn.

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 2009 (hierna: de VNG-brochure) zijn **aanbevolen richtafstanden** opgenomen. Deze richtafstanden gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar van een 'gemengd gebied'. De richtafstanden zijn indicatief en hier kan gemotiveerd vanaf worden geweken. In constante jurisprudentie wordt dit ook bevestigd.

De omgeving van de percelen Dorpsstraat 8 en 10 in Noord-Sleen kan op basis van bedoelde VNG-brochure als gemengd gebied worden beschouwd, gebaseerd op de in de nabijheid aanwezige bestemmingen "Centrum", "Agrarisch", "Wonen en "Recreatie"..

De VNG brochure biedt in dat geval de mogelijkheid om de richtlijnafstand van maximaal 30 meter terug te brengen tot 10 meter. In beginsel zijn de opgenomen gebruiksmogelijkheden voor het perceel Dorpsstraat 10 in Noord-Sleen binnen de bestaande bebouwing naar het oordeel van de gemeente, na realisatie van bouwmogelijkheden op het perceel Dorpsstraat 8 in Noord-Sleen, ook realiseerbaar. Uiteraard moet daarbij wel worden voldaan aan de geldende milieueisen.

Bij het afwijken van de richtafstanden die in de VNG-brochure zijn opgenomen dient inderdaad op basis van jurisprudentie ook rekening te worden gehouden met de maximale planologische en vergunningsvrije bouwmogelijkheden ten behoeve van een woonfunctie op een perceel. Dat ten tijde van het bestreden besluit geen concrete plannen voor de bouw van een mantelzorgwoning of een bijgebouw op het bouwperceel aanwezig zijn maakt dit niet anders.

Geconstateerd wordt, dat in het ontwerp bestemmingsplan kernen, Dorpsstraat 8 Noord-Sleen bij de berekening van afstandsnormen ten opzichte van de Centrum bestemming van het perceel Dorpsstraat 10 onvoldoende rekening is gehouden met de vergunningsvrije mogelijkheden voor realisatie van (bij)gebouwen voor (al dan niet tijdelijke)woondoeleinden, zoals een mantelzorgwoning. Deze zienswijze geeft daarom aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen plan door het achtererf van de nieuw te bouwen woningen voor zover gelegen binnen 10 meter van het perceel Dorpsstraat 10 te bestemmen als tuin en uit te sluiten voor vergunningsvrije bouwwerken. Hiermee kan worden voldaan aan de afstandseisen zoals vermeld in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering en wordt het perceel Dorpsstraat 10 niet belemmerd in de mogelijkheden door de nieuwbouw van woningen binnen het plangebied.

In het bij het bestemmingsplan behorende landschapsplan staat de bestaande singel tussen de percelen Dorpsstraat 8 en 10 als te behouden aangegeven. Dit ook ter bescherming van de privacy van appellant.

Op 11 februari 2021 heeft op initiatief en leiding van de gemeente een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en appellanten waarbij de mogelijkheid

werd geboden van gedachten te wisselen over de plannen en de hiertegen ingebrachte zienswijze.

Daarna hebben er nadere gesprekken tussen partijen plaatsgevonden die er uiteindelijk toe hebben geleid dat appellanten en initiatiefnemer een akkoord hebben bereikt over bovenstaande wijzigingsvoorstellen van de plannen.

Dit akkoord wordt verwoord in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen beide partijen.

Onderdeel van deze overeenkomst is o.a. dat appellant zijn zienswijze intrekt, geen beroep instelt tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State en geen planschadeverzoek bij de gemeente zal indienen.

Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zoals hiervoor aangegeven wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan alle belangen en is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling ter plekke.