

Nota van Beantwoording Zienswijze Bestemmingsplan “Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54”.

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijze inclusief aanvulling (binnengekomen per mail dd. 27-02-2023) die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54”.

AVG

Zienswijzen zijn openbaar. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten wel worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het besluit maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt.

Aspecten zienswijze

De inhoud van de aspecten van de zienswijze wordt per aspect samengevat weergegeven onder “A”. Vervolgens vindt onder “B” de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder “C” is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

Zorgvuldigheid en communicatie

- A1. - Het college heeft onzorgvuldig gehandeld door in de brief van 30 januari 2023 niet te vermelden dat het bestemmingsplan gewijzigd werd, terwijl het ter inzage gelegde ontwerp tevens ziet op de twee adressen aan de Buiskoolstraat (onderdeel van het perceel Dorpsstraat 54).
- Er is niet met indiener gecommuniceerd over het meenemen van het perceel Dorpsstraat 54 in de bestemmingsplanprocedure.
- B1. Op 7 januari 2022 is er een conceptaanvraag ingediend om de bestemming van perceel Dorpsstraat 53 om te zetten van horeca naar wonen. Op 16 maart 2022 is een door indiener ondertekende wijziging van de aanvraag bij de gemeente binnengekomen. Indiener van de zienswijze heeft daarin verzocht om het perceel Dorpsstraat 54, waarvan hij eigenaar is, in de bestemmingsplanherzieningsprocedure mee te nemen. Indiener benoemt daarbij zijn broer als gemachtigde. In geval van een gemachtigde wordt primair gecommuniceerd met de gemachtigde. Nadat er op de conceptaanvraag positief is gereageerd is op 14 april 2022 per mail een formele aanvraag ingediend voor een bestemmingsplanherziening. In deze mail staat geschreven ‘de aanvraag betreft Dorpsstraat 53 en 54 te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie S, nummer(s) 374 en 497 en is geregistreerd als zaak 8284-2022’. Indiener van de zienswijze is door de gemachtigde in de cc van deze mail meegenomen. Op 7 juni 2022 is in het kader van de bestemmingsplanprocedure door indiener een planschadeovereenkomst getekend. In deze overeenkomst wordt met vetgedrukte letters aangegeven dat het een overeenkomst betreft “ten behoeve van wijziging van de bestemming van de percelen Dorpsstraat 53 en 54 te Emmen”. In het verdere traject is indiener ook in mail wisseling

rondom onderzoeken die moesten worden uitgevoerd door de gemachtigde in de cc meegenomen. Deze onderzoeken hadden betrekking op zowel perceel Dorpsstraat 53 als ook het perceel Dorpsstraat 54. Ondanks dat er sprake is van een gemachtigde, waarmee primair wordt gecommuniceerd, zijn er dus meerdere contactmomenten geweest met indiener. De argumentatie dat er met indiener niet is gecommuniceerd over het meenemen van het perceel Dorpsstraat 54 in de bestemmingsplanprocedure wordt dan ook niet gevolgd.

- C1. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Zorgvuldigheid en passende woonfunctie

- A2. De adressen Buiskoolstraat 2 en 2a zijn niet in de beoordeling van het verzoek meegenomen. Dit is onzorgvuldig aangezien het verzoek ziet op wijziging naar een passende woonfunctie voor beide percelen.
- B2. Bij de beoordeling van het verzoek tot wijzigen van de bestemming horeca naar wonen is gekeken naar het hoofdgebouw op de percelen EMN S 374 en 497 (Dorpsstraat 53 en 54). Ten aanzien van dit hoofdgebouw is een woonfunctie en daarbij behorende bestemming wonen twee-aaneen als passend beoordeeld.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is geconstateerd dat in bij het hoofdgebouw behorende bebouwing twee zelfstandige appartementen zijn gesitueerd welke worden verhuurd. Daarbij is ook geconstateerd dat deze zelfstandig appartementen in strijd zijn met het huidige en voorheen geldende bestemmingsplan(nen) en er voor de appartementen nooit een vergunning is aangevraagd. Vervolgens is bekeken of deze appartementen positief bestemd konden worden. De uitkomst van deze beoordeling was negatief. Voor deze beoordeling wordt verwezen naar punt B4.
Omdat de beoordeling of de woonfunctie passend is zich toespitste op het hoofdgebouw en de appartementen in feite illegaal zijn is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet ingegaan op de appartementen omdat dit niet relevant werd geacht. Echter in het kader van zorgvuldigheid zal deze beoordeling alsnog opgenomen worden in de toelichting.
- C2. Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot een aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan

Passende woonfunctie

- A3. - De bestemming wonen twee-aaneen (twee onder een kapwoning) kan niet gezien worden als een passende woonbestemming aangezien deze bestemming geen recht doet aan alle woningen op de twee percelen.
- De twee appartementen zijn passend binnen het gemeentelijk beleid en kunnen daarmee als passend bestemd worden.
- B3. Het gebruik als zelfstandige appartement is in strijd met het vigerend bestemmingsplan "Weerdinge". In artikel 10.5 van dit bestemmingsplan is bepaald dat het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken strijdig is met de bestemming Horeca-categorie 1. De appartementen waren ook strijdig met voorgaande bestemmingsplannen. Zie hiervoor punt B4. De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen/te wijzigen. Van belang hierbij is dat voldaan

wordt aan de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit kader is in voorliggend geval gekeken naar het straat en bebouwingsbeeld van omliggende percelen en het woon- en leefgenot van aangrenzende percelen.

Bij de omliggende percelen is het hoofdgebouw gericht op de Dorpsstraat danwel de Buiskoolstraat. De appartementen zijn echter in de bebouwing op een achtererf gesitueerd. Dit is niet passend binnen het straat- en het bebouwingsbeeld. Daarbij grenst de bebouwing waarin de zelfstandige appartementen zich bevinden direct aan het achtererf van naastgelegen percelen. Een dergelijke invulling heeft effect op het gebruiksgenot en privacy van deze naastgelegen percelen.

In de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen Woonvisie 2022-2030' is een kwalitatief afwegingskader voor woningbouw opgenomen. Dit kader bevat de afweging 'woningbouwplannen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit'. Hoofdstuk 1 van de woonvisie ziet toe op missie en visie van de gemeente Emmen. Een van de ambities (missie) is: Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden. De woonvisie maakt daarbij onderscheid tussen fysieke omgeving en de sociale omgeving. Bij de fysieke omgeving gaat het bijvoorbeeld om het type bebouwing. Hoofdstuk 2 van de woonvisie gaat in op het aspect leefbaarheid. Met leefbaarheid wordt bedoeld dat de woonomgeving prettig is om in te wonen. De woonomgeving en de ligging van de woningen ten opzichte van elkaar wordt daarbij als factor genoemd die van invloed is op de leefbaarheid.

De appartementen dragen door de situering op een achtererf niet bij aan de in de woonvisie genoemde gewenste ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Daarnaast past het niet binnen het straat en bebouwingbeeld en heeft een dergelijk invulling effect op het gebruiksgenot en privacy van naastgelegen percelen. Positief bestemmen van de appartementen draagt daarmee niet bij aan een goede ruimtelijke ordening.

- C3. Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot een aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De beoordeling of de twee appartementen aan de Buiskoolstraat 2 en 2a positief bestemd kunnen worden wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Overgangsrecht

- A4. De appartementen worden voor een tweede keer onder het overgangsrecht gebracht hetgeen in principe niet mogelijk is.
- B4. In de zienswijze wordt aangegeven dat het gebruik van de Buiskoolstraat 2 en 2A als appartementen al ruim 24 jaar voortduurt. Dit betekent dat het gebruik is aangevangen in (plusminus) 1998. Het destijds geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Weerdinge" uit 1988, niet het bestemmingsplan 'Weerdinge' van april 2002 zoals genoemd in de zienswijze. Op grond van het bestemmingsplan "Weerdinge" uit 1988 is de locatie uitsluitend bestemd voor horecadoeleinden. In artikel 2.8 van dit plan is de locatie bestemd voor gebouwen ten behoeve van horecadoeleinden met daarbij maximaal één bedrijfswoning. Verhuur van appartementen voor reguliere bewoning was niet toegestaan. In de overgangsbepaling van het plan "Weerdinge" uit 2002 is in artikel 11 lid 2 gebruiksovergangsrecht

opgenomen, en in lid 4 de volgende uitzondering opgenomen: “Het in lid 2 van dit artikel genoemde overgangsrecht is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Aangezien wonen op grond van het plan “Weerdinge” uit 1988 niet was toegestaan, is de conclusie dat het woongebruik niet onder overgangsrecht valt. Er is daarom ook geen sprake van dat de appartementen voor een tweede keer onder het overgangsrecht gebracht worden.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat het toekennen van een huisnummer en het opleggen van een WOZ aanslag los staat van de planologische-juridische situatie. Hierbij wordt verwezen naar de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak

- Uitspraak van 25 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1263, r.o. 3.2:

“Een besluit tot toekenning van een huisnummer op grond van de Wet bag behelst immers geen verlening van toestemming voor het gebruiken van een pand als woning.”

- Uitspraak van 3 november 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO2686, r.o. 2.3.2

“Met betrekking tot de WOZ-aanslag overweegt de Afdeling dat bij de verplichte WOZ-taxatie en de aanslag van onroerende zaken, grond en bebouwing niet wordt gelet op de planologisch-juridische situatie en dat het opleggen van een WOZ-aanslag voor een object dat daarin als woning wordt aangeduid het met het bestemmingsplan strijdige gebruik niet legaliseert. De waarde vaststelling in het kader van de Wet WOZ is immers niet relevant bij het toekennen van een bestemming.”

- C4. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitsterfregeling

- A5. Indien een passende woonbestemming van de twee appartementen niet tot de mogelijkheden behoort, dan wordt verzocht in het bestemmingsplan een uitsterfregeling op te nemen waarbij het huidige gebruik wordt toegestaan en waarbij dit na beëindiging niet kan worden hervat.

- B5. Een uitsterfregeling wordt aangemerkt als een positieve bestemmingsregeling. Omdat een uitsterfregeling zaaksgebonden is, is het gebruikelijk om deze toe te passen wanneer er sprake is van overgangsrechtelijke bescherming. Onder punt B3 en B4 is al aangegeven waarom de appartementen niet positief bestemd worden danwel waarom deze niet overgangsrechtelijk beschermd zijn. Op deze gronden zal er geen uitsterfregeling in het bestemmingsplan opgenomen worden. Gegeven het feit dat het gebruik van de zelfstandige appartementen al 24 jaar voortduurt en deze momenteel ook worden verhuurd willen we hieraan tegemoet komen door het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan. Middels dit persoonsgebonden overgangsrecht mag het gebruik van de zelfstandige appartementen worden voortgezet door diegene die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente staat ingeschreven op het adres Buiskoolstraat 2 of Buiskoolstraat 2a. Zodra dit gebruik wordt beëindigd, vervalt ook het recht op gebruik van deze adressen als zelfstandig appartement.

C5 Dit aspect van de zienswijze leidt tot een opname van persoonsgebonden overgangsrecht in de regels van het bestemmingsplan.