

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan 'Langewijk naast 9'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Langewijk naast 9' heeft met ingang van 15 december 2021 tot en met 26 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht binnen de gestelde termijn.

De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

1. Zienswijzen

1.1. Zienswijze 1 (mr. Jansen namens **)

1. Reclamant voert aan dat de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan onjuist is.

Beantwoording

Het is juist dat in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is opgenomen dat uiteindelijk, na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, slechts beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijzen hebben ingediend. De recente jurisprudentie op dit punt (varkens-in-nood-uitspraken) is hierin nog niet verwerkt. In de publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit juist worden opgenomen. Er bestaat geen aanleiding het bestemmingsplan opnieuw in ontwerp ter inzage te leggen. In de publicatie stond immers juist vermeld dat eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kan geven.

2. Reclamant stelt dat de ruimte-voor-ruimteregeling uit artikel 2.16 van de Provinciale Verordening Drenthe op een onjuiste manier is toegepast.

De bebouwing die ter compensatie van de twee woningen wordt gesloopt, staat los van de locatie van de te bouwen woningen. Alleen Langewijk 9 ligt in de buurt van de te slopen bebouwing. Dit is in strijd met het uitgangspunt van de ruimte-voor-ruimteregeling dat compensatiewoningen op de voormalige bedrijfslocatie worden gebouwd, tenzij landschappelijke inpassing daar onvoldoende mogelijk is.

Reclamant stelt verder dat in de plantoelichting ook niet is onderbouwd dat daadwerkelijk sprake zal zijn van een landschapsverbetering op deze locatie en dat bij de landschappelijke inpassing is uitgegaan van een onjuiste/achterhaalde landschapsstructuur.

Ook is reeds gesloopte agrarische bebouwing bij de berekening betrokken.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is wel degelijk in overeenstemming met de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling (hierna: 'de rvr-regeling'). Wij lichten dat toe.

Artikel 2.16 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe luidt:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
 - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.
[onderstrepingen onzerzijds]

De toelichting bij dit artikel luidt:

"De ruimte-voor-ruimte regeling maakt het onder voorwaarden mogelijk dat twee compensatiewoningen mogen worden gebouwd als landschapsverstorende agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in het landelijk gebied. Het gaat om de bebouwing die voor de vaststelling van de Omgevingsvisie (2 juni 2010) bestond. Minimaal 750 m² aan agrarische bebouwing dient gesloopt te worden om voor de compensatieregeling in aanmerking te komen. Om maatwerk mogelijk te maken, is een beperkte afwijking toegestaan. Als uitgangspunt denken wij daarbij aan een afwijking van maximaal ongeveer 5%.

Voorts zijn er voorwaarden voor compensatiewoningen (artikel 2.16, tweede lid, onder e), waarvoor de verantwoordelijkheid primair ligt bij de gemeenten die ze gebiedsgericht moeten invullen. Het betreft de inpassing, omvang, inhoud en vormgeving van de compensatiewoning(en). Om tot een goede beoordeling te kunnen komen, zijn minimaal een landschappelijk inpassingsplan en een welstandsbeoordeling nodig. Voor het bepalen van de omvang en inhoud van de woning is ook van belang de omvang van de verwijderde opstallen. Hoe meer gesloopt wordt, hoe meer aanspraak een aanvrager in principe kan maken op een grotere compensatiewoning. Indien de landschappelijke inpassing op de voormalige bedrijfslocatie niet in voldoende mate mogelijk is, mag de woning elders worden

gebouwd (bijvoorbeeld op een ander agrarisch perceel, een bouwlocatie in een lint of in een kleine kern). Hoe een gemeente wil omgaan met deze voorwaarden, kan deze zelf verder vormgeven." [onderstreping onzerzijds]

Het is dus niet zo dat de rvr-regeling enkel kan worden toegepast op de (exacte) locatie waar de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De rvr-regeling biedt aan gemeenten juist uitdrukkelijk eigen afwegingsruimte om de woning op een andere locatie mogelijk te maken. Een andere lezing van de rvr-regeling zou ook niet logisch zijn, omdat daarmee de salderingsmogelijkheid uit artikel 2.16, tweede lid, onder d, zinledig zou zijn.

In het plan is ervoor gekozen om de bedrijfsgebouwen op verschillende locaties te slopen (saldering conform artikel 2.16, tweede lid, onder d) en op zeer korte afstand van één van die locaties (Langewijk 9) twee nieuwe woningen als compensatie mogelijk te maken. Daarbij is als woningbouwlocatie gekozen voor het gebied waar de grootste oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (770 m²) wordt gesloopt. Dat de nieuw te bouwen woningen nabij de Langewijk 9 liggen is daarmee de meest logische keuze. Realisatie van de woningen op exact de locatie van de te slopen bebouwing op Langewijk 9 is, mede gelet op het feit dat de bestaande woning op dit perceel wordt behouden, stedenbouwkundig niet wenselijk. De locaties en oppervlaktes worden in paragraaf 2.2 van de plantoelichting beschreven.

Woningbouw op de overige locaties is verder ook niet logisch. Voor de Poolswijk 12 geldt dat de bestaande woningen worden behouden. Woningbouw op die percelen ligt dus niet voor de hand. Voor de Poolswijk 15 gaat het om een veldschuur op een omvangrijk agrarisch perceel. Een losse woning op die locatie is niet gewenst. Voor de Noordseveldweg geldt tot slot dat dit bedrijfsgebouw in een onbebouwd gebied ligt en aan het natuurgebied de Norgerduinen grenst. Niet valt in te zien waarom wij niet in redelijkheid de voorkeur kunnen geven aan twee compensatiewoningen op de locatie direct naast de Langewijk 9.

Het bestemmingsplan voldoet dus wel degelijk aan de provinciale rvr-regeling.

Daarnaast is een landschappelijke inpassing opgesteld ten behoeve van de twee woonpercelen. In artikel 4.5.2 van de planregels is vastgelegd dat de percelen moeten worden ingericht (en in stand gehouden) conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 2 bij de planregels is gevoegd. Dat het bestemmingsplan leidt tot een andere ruimtelijke uitstraling (bebouwing met groen in plaats van een leeg veld) betekent uiteraard niet dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening of dat het plan in strijd zou zijn met de rvr-regeling. Wij achten het plan aanvaardbaar, mits de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Reclamant onderbouwt niet waarom de voorgeschreven landschappelijke inpassing onvoldoende zou zijn.

Voorts valt niet in te zien waarom uitsluitend bedrijfsgebouwen voor de rvr-regeling in aanmerking komen die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet zijn gesloopt. Een dergelijke bepaling is niet opgenomen in de rvr-regeling.

3. Volgens reclamant is niet aangetoond dat het plan in een behoefte voorziet en is het om die reden in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de verantwoordingsplicht in het kader van de ladder duurzame verstedelijking van toepassing is. Dat laat onverlet dat ten behoeve van het bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt dat het bestemmingsplan in een behoefte voorziet. En dat is het geval.

Het plan maakt (slechts) twee woningen mogelijk in het buitengebied van Noordenveld. In Noordenveld is er tot en met 2030 een behoefte aan 460 tot 1.075 woningen. Voor specifiek Roden en Nieuw Roden is sprake van een behoefte van 240 tot 610 woningen. Tegenover deze behoefte staat een plancapaciteit van 170 woningen. Dat betekent dat er behoefte bestaat aan 70 tot 440 woningen in Roden en Nieuw Roden. Wij wijzen op het Woningmarktonderzoek Noordenveld van KAW van 29 april 2020. Uit dit rapport blijkt ook dat juist behoefte bestaat aan vrijstaande koopwoningen in het landelijk gebied.

Bovendien is van belang dat de woningen worden gerealiseerd op basis van een concreet initiatief. De woningen zijn reeds verkocht.

Gelet op bovenstaande staat vast dat dat er behoefte bestaat aan de woningen waar het bestemmingsplan in voorziet.

4. Voorts ontbreekt volgens reclamant een deugdelijk ecologisch onderzoek. Het ecologisch onderzoek is van 19 oktober 2020, maar het uitgevoerde onderzoek op basis waarvan het rapport is gemaakt, is van 3 december 2019. Ook blijkt uit het ecologisch onderzoek dat er een onvoldoende beeld bestaat van de aanwezige natuurwaarden, zodat geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke onderbouwing van het plan. Ook ontbreekt een jaarrond onderzoek ten aanzien van vleermuizen.

Beantwoording

Artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruikgemaakt kan worden van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Hiermee is dus niet gezegd dat onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar, niet aan een bestemmingsplan ten grondslag kunnen worden gelegd. Wij zijn van oordeel dat de onderzoeken nog steeds representatief zijn. Reclamant heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat het rapport zodanig is verouderd, dan wel dat er zich na de totstandkoming van het onderzoeksrapport zodanige ontwikkelingen in het plangebied hebben voorgedaan,

dat wij dit onderzoek niet in redelijkheid aan het bestemmingsplan ten grondslag hebben kunnen leggen.

Inhoudelijk geldt dat in het ecologisch onderzoek ten aanzien van de kerkuil wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar de stal op perceel 2 (Poolswijk 15) nodig is en dat er (vanwege de kerkuil) nog een onvoldoende beeld van de natuurwaarden is ontstaan. In paragraaf 4.4 van de plantoelichting is toegelicht dat deze stal inmiddels gesloopt is, zodat nader ecologisch onderzoek naar deze stal niet nodig is. Het plan is dus wel degelijk zorgvuldig voorbereid en onderbouwd.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er ten aanzien van vleermuizen geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Er bestond daarom geen aanleiding om een jaarrond onderzoek uit te laten voeren.

5. Daarnaast zijn de afstemmingsregels in artikel 10 van de planregels rechtsonzeker, omdat er geen duidelijk toetsmoment aan is gekoppeld, aldus reclamant.

Beantwoording

Wij zijn het ermee eens dat deze afstemmingsregels onvoldoende rechtszeker zijn. Wij hebben deze regels nogmaals tegen het licht gehouden, en zijn tot de conclusie gekomen dat deze bepalingen volledig uit het bestemmingsplan worden geschrapt. Wij lichten dit toe.

In artikel 10.1 was een afstemmingsverplichting met het waterschap vastgelegd. Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft deze afstemming echter al plaatsgevonden. Verwezen wordt naar paragraaf 4.9 van de plantoelichting. Deze bepaling kan dan ook worden geschrapt.

In artikel 10.2 was een regeling met betrekking tot de welstandsnota opgenomen. De mogelijkheid (verplichting) om te toetsen aan de redelijke eisen van welstand volgt immers rechtstreeks uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze bepaling heeft dan ook geen toegevoegde waarde en kan worden geschrapt.

In artikel 10.3 was een verplichting opgenomen om bouwplannen af te stemmen op het Landschapsbeleidsplan van de gemeente. Deze afstemming heeft al plaatsgevonden bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 van de plantoelichting.

In artikel 10.4 was een regeling met betrekking tot de Wet natuurbescherming vastgelegd. Deze verplichtingen volgen echter al rechtstreeks uit de Wet natuurbescherming. Deze bepaling heeft dan ook geen toegevoegde waarde en kan worden geschrapt. Volledigheidshalve merken wij nog op dat in de plantoelichting voldoende is onderbouwd dat de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

5. Volgens reclamant is in het bestemmingsplan ten onrechte niet geborgd dat de betreffende bebouwing moet worden gesloopt, voordat de compensatiewoningen kunnen worden gebouwd.

Beantwoording

Het is strikt genomen juist dat de sloop van de bebouwing niet is geborgd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld met een voorwaardelijke verplichting. Voor de tekst wordt verwezen naar paragraaf 2 van deze nota.

1.2. *Zienswijze 2 (**)*

1. Het plan sluit niet aan op de bestaande bebouwing/structuur. Er ontstaat een clustering van vijf woningen, waarbij een oude historische toegangsweg wordt opgeheven. Ook wordt het open landschap opgeheven.

Beantwoording

In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is uitgebreid omschreven waarom het plan binnen de bestaande structuur/bebouwing past. Ook zijn er maatregelen in het plan vastgelegd om de bebouwing zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande structuur/bebouwing.

Wij wijzen er verder op dat er in de bestaande situatie ook bomen aanwezig zijn, zodat van een volledig open landschap geen sprake is. Tegenover de toename van bebouwing op deze locatie staat dat er elders beeldverstorende bebouwing wordt verwijderd, waardoor het open landschap per saldo toeneemt. Dit is waar de rvr-regeling voor bedoeld is. Wij achten dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Overigens wijzen wij erop dat de woningen landschappelijk zullen worden ingepast conform het landschappelijke inpassingsplan.

2. Het plan leidt volgens reclamant tot een ongelijke behandeling voor andere bewoners in de wijk, omdat voor hen beperkende voorwaarden gelden om de karakteristieke beleving van de wijk te behouden.

Beantwoording

Het is ons niet duidelijk op welke beperkende voorwaarden reclamant precies doelt. Wij bestrijden dat het plan leidt tot een ongelijke behandeling voor omwonenden.

3. Reclamant doet verschillende voorstellen waarmee het plan volgens hem wel aanvaardbaar is. Zo dient bij Langewijk 9 een woning zo dicht mogelijk bij de gesloopte bebouwing te worden gerealiseerd. Daarnaast dienen de twee woningen in het plangebied te worden teruggebracht tot één woning en zou er eventueel verderop op een ander perceel een tweede woning kunnen worden toegevoegd. Ook had ervoor kunnen worden gekozen om de woningen in de Poolswijk te realiseren.

Beantwoording

Het is niet wenselijk om een nieuwe woning op de locatie van het oude bedrijfsgebouw op de Langewijk 9 te realiseren, omdat er op dat perceel al een woning aanwezig is. Wij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1.

Ten aanzien van de overige alternatieven: het is juist dat had kunnen worden gekozen voor één woning op de gekozen locatie en één woning elders, maar niet aannemelijk is dat die locaties tot aanzienlijk minder bezwaren had geleid. Voorts wordt wederom verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1.

1.3. *Zienswijze 3 (**)*

1. Reclamant vreest dat het plan zal leiden tot een toename van licht- en geluidoverlast.

Beantwoording

Niet aannemelijk is dat het bestemmingsplan zal leiden tot een onaanvaardbare toename van licht- en geluidoverlast ter plaatse van de woning van reclamant. In dit kader achten wij relevant dat de woning van appelland op een afstand van minimaal 135 meter tot de nieuwe woningen is gelegen.

Dat de toevoeging van twee woningen (mogelijk) zal leiden tot een beperkte toename van hinder voor reclamant, betekent uiteraard niet dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2. Reclamant vreest voorts dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van de eigen woning.

Beantwoording

Voor zover het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering van de woning van reclamant, kan hij te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Aan dit belang van reclamant hebben wij geen doorslaggevend gewicht hoeven toe te kennen.

3. Reclamant wijst erop dat het buitengebied leefgebied is van reeën en wilde fazanten.

Beantwoording

Er heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt niet dat de eventuele aanwezigheid van de door reclamant genoemde soorten aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Reclamant maakt ook niet aannemelijk dat de resultaten van het onderzoek onjuist zouden zijn.

4. Reclamant betoogt dat met het plan niet wordt voldaan aan de voorwaarde uit POP II, 4.3.1, dat bij sloop van bedrijfsgebouwen, woningbouw mogelijk is op dezelfde locatie of binnen een dorpsuitbreiding. Daar is geen sprake van.

Beantwoording

Wij begrijpen dit betoog van reclamant aldus, dat het bestemmingsplan volgens hem in strijd is met de rvr-regeling uit de provinciale verordening (thans de Provinciale omgevingsverordening Drenthe). Voor een onderbouwing dat het bestemmingsplan voldoet aan de rvr-regeling, verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.1. Volledigheidshalve merken wij op dat de POP II niet meer geldend is.

2. Wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijzigingen.

Artikelen 10.1, 10.2, 10.3 en 10.4 van de planregels worden geschrapt.

Door vernummering verandert artikel 10.5 van de planregels (parkeren) in artikel 10.1.

Er wordt een nieuw artikel toegevoegd, artikel 4.6 (voorwaardelijke verplichting sloop bedrijfsgebouwen):

"Gronden met de bestemming 'Wonen' mogen pas in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen als bedoeld in artikel 4.1 onder a, als is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen op de kaart die als bijlage 5 bij de planregels is gevoegd zijn gesloopt."

Aan de bijlagen bij de planregels wordt toegevoegd: Bijlage 5 (locaties te slopen bedrijfsgebouwen)