Gemeente Midden-Drenthe
Raadscommissie Ruimte en Groen
d.d. 20 maart 2013 om 20.00 uur

PLEITNOTITIES

van:

1. mevrouw T. Buitendijk, namens de bewoners van het perceel Heirweg 4,
2. de heer J. Boer, namens de bewoners van het perceel Schapendijk 4,
3. de heer G. van der Zwaag, namens de bewoners van het perceel Heirweg 8,
4. de heer J. Uineken, namens de bewoners van het perceel Heirweg 4A,
5. mevrouw E. Sterken-van Brenk, namens de bewoners van het perceel Spekdiek 8,
6. mevrouw J. Janz-Versteeg, namens de bewoners van het perceel Schapendijk 2,
7. de heer J. Heuvelman, namens de bewoners van het perceel Heirweg 3,
8. mevrouw Y. Blanc-de Vries, namens de bewoners van het perceel Heirweg 1,
   advocaat/gemachtigde: mr. M.B.W. Litjens te Assen

betreffende:

het ontwerpbestemmingsplan “De Broekstreek”, althans het onderdeel dat betrekking heeft op de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vergroting van het agrarisch bouwvlak van het perceel Heirweg 2 te Garminge

Geachte leden van de commissie, geachte leden van de gemeenteraad,

1.
De indieners van deze zienswijze zijn woonachtig in de directe omgeving van het perceel Heirweg 2. Anders dan de samenvatting ten behoeve van de gemeenteraad doet vermoeden, heeft de wijzigingsbevoegdheid van artikel 19 niet alleen betrekking op nieuwbouw van woningen, maar ook op vergroting van een agrarisch bouwvlak van het akkerbouwbedrijf gevestigd aan de Heirweg 2 te Garminge (artikel 19 onder f.). Dit deel van de wijzigingsbevoegdheid is overigens in strijd met de Structuurvisie Broekstreek 2011/2030.

2.
<u>Strijd met Structuurvisie Broekstreek 2011-2030</u>

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat belang wordt gehecht aan het behoud van de sfeer en het karakter van De Broekstreek. Deze visie zou ten grondslag moeten worden gelegd aan het nieuwe bestemmingsplan. Een van de uitgangspunten van deze structuurvisie is het niet bouwen op de essen (pag. 19). Het vergroten van het bouwvlak op de onderhavige locatie is in strijd met dit uitgangspunt. Immers, op de visiekaart (pag. 36) is deze locatie aangeduid als “es”. Voorts gaat de structuurvisie uit van waardevolle zichtlijnen. Voor deze locatie is bepaald dat het “zicht op het landschap” behouden moet blijven (zie visiekaart pag. 36 en 37).

Uit de reactie van het college op de zienswijze valt op te maken dat het college ervan uitgaat dat deze strijd met de structuurvisie voor een deel wordt gecompenseerd met beplantingsplan en behoud van één relevante zichtlijn. Daarmee wordt echter de strijd met de uitgangspunten van de structuurvisie niet opgeheven. Verder valt niet goed te begrijpen dat zo kort na het vaststellen van de structuurvisie, waaraan bovendien een uitvoerig proces en overleg met bewoners aan is voorafgegaan, met een wijzigingsbevoegdheid alweer inbreuk op deze visie wordt gemaakt. Gelet op de uitgangspunten van de structuurvisie, mag worden verwacht dat geen medewerking aan een nieuwe ontwikkeling wordt verleend zonder eerst zorgvuldig te beoordelen wat de gevolgen zijn voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het woon- en leefklimaat van de bewoners.

3.
<u>Strijd met de provinciale Omgevingsvisie Drenthe</u>

De wijzigingsbevoegdheid is op vijf punten in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

Ten eerste is er strijd met de SER-ladder. De uitbreidingslocatie maakt onderdeel uit van de es, is nu vrij van bebouwing en krijgt een nieuwe functie. In dit kader is ook relevant dat het gaat om een bedrijf dat de bedrijfsactiviteiten op meerdere locaties uitoefent. Uit de stukken is niet gebleken dat onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties waar al ruimte beschikbaar is gesteld voor bedrijfsbebouwing of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden, zoals bedoeld onder punt 1. van de SER-ladder.

Ten tweede is bij de invulling van de uitbreidingsmogelijkheid geen juiste afweging gemaakt en is bovendien niet verzekerd dat de kwaliteit van het landschap voldoende wordt gerespecteerd (zie punt 3 van de SER-ladder op pag. 14)).

Ook in de provinciale omgevingsvisie wordt belang gehecht aan het behoud en het versterken van het esdorpenlandschap. Dit is een van de doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap (zie pag. 18) Het vergroten van het bouwvlak is in strijd met deze doelstelling.

Ten vierde worden voor uitbreiding van bestaande locaties een drietal voorwaarden geformuleerd, te weten toepassing van de SER-ladder, goede ruimtelijke inpassing volgens beschrijving in een beeldkwaliteitplan, de bestemming van de locatie voor kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijvigheid (pag. 36). Aan deze drie voorwaarden wordt niet voldaan. Het gaat immers niet om een kleinschalig en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bovendien ontbreekt een beeldkwaliteitplan voor de onderhavige locatie. Het beeldkwaliteitplan De Broekstreek heeft immers betrekking op locatie Boer te Garminge.

Ten vijfde is er strijd met een andere kernkwaliteit, te weten het naoberschap. De gemeente, noch de aanvrager hebben voorafgaand overleg gepleegd met de omwonenden. Gelet op de impact van het bedrijf op de omgeving had dit voor de hand gelegen. Dit geldt voor zowel voor de beoogde uitbreiding als voor de voorgestelde landschappelijke inpassing.

Van instemming van de provincie voor afwijking van de Omgevingsvisie is niet gebleken. In ieder geval mag in het bestemmingsplan een toelichting over deze afwijking niet ontbreken.

4.
<u>Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan</u>

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de conclusie in de toelichting (pag. 45), dat de binnen het plangebied aangetroffen cultuurhistorische waarden niet in het geding komen, geen betrekking kan hebben op dit onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid, omdat in de toelichting niet is betrokken de vergroting van het bouwvlak voor het betreffende agrarisch bedrijf. Onder het kopje “nieuwe ontwikkelingen (pag. 43) is immers niet de onderhavige uitbreiding genoemd.

Van de ter inzage gelegde stukken, heeft slechts de reactie van het college op de zienswijze van de omwonenden, betrekking op artikel 19 onder f. In deze reactie wordt niet ingegaan op de gevolgen voor het woon- en leefklimaat en de strijd met het provinciaal beleid en de structuurvisie. De planologische aanvaardbaarheid is dan ook onvoldoende onderzocht.
Verder is kennelijk ook niet onderzocht of de beoogde uitbreiding wel past binnen de bestemming “agrarisch met waarden”. Gelet op de bestemmingsomschrijving van art. 3.1 moet het dan gaan om grondgebonden agrarische bedrijven. Een akkerbouwbedrijf is weliswaar grondgebonden, maar dat kan niet worden gezegd van de bedrijfsactiviteit die betrekking heeft op de opslag van pootaardappelen.

5.
<u>Gevolgen voor woon- en leefklimaat niet onderzocht</u>

De omwonenden stellen dat de wijzigingsbevoegdheid een inbreuk betekent op het woon- en leefklimaat. Hierbij is relevant de industriële uitstraling van het bedrijf en de beoogde uitbreiding. Het perceel heeft reeds het karakter van een bedrijventerrein. Het industriële karakter zal door de beoogde uitbreiding worden versterkt. Het gaat om relatief grote loodsen met een hoogte van minimaal 12 meter. Verder zal er sprake zijn van ondermeer een toename van de verkeersbewegingen, een verslechtering van de verkeersveiligheid en een hogere geluidsbelasting als gevolg van het verkeer, maar ook de bedrijfsactiviteiten op het perceel, waaronder de aanwezigheid van ventilatoren en de toename van fijn stof. Ter plaatse ontbreken fietspaden en zijn klinkerwegen aanwezig. Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid, terwijl hieraan in het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP 2007-2012) belang aan wordt gehecht.

Voor zover het college van mening is dat het onderzoek naar de gevolgen van de woonsituatie en leefsituatie vooruitgeschoven kan worden, dus dat daarmee zou kunnen worden gewacht bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, is dit onjuist. Immers, het is vaste jurisprudentie dat indien het bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, de benodigde onderzoeken naar de gevolgen ervan reeds in het kader van het bestemmingsplan dienen plaats te vinden (zie ondermeer uitspraken van ABRS 18 juli 2012, nr. 201109200/1/R3 en ABRS 22-2-2012,

nummer 201008322/1/R3). Nu de gevolgen voor het woon- en leefklimaat niet zijn onderzocht en bovendien de verslechtering daarvan voorzienbaar is, wordt er niet voldaan aan het vereiste van een “goede ruimtelijke ordening”.

Overigens kan ook uit artikel 19 onder f niet worden opgemaakt dat van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik mag worden gemaakt indien er sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De criteria hebben daarop immers geen betrekking.

6.
Alternatieve locaties

Zoals reeds opgemerkt beschikt het bedrijf over meerdere locaties voor de bedrijfsuitoefening. Het bedrijf is overigens op een ander adres gevestigd dan de onderhavige locatie. Juist omdat het gaat om een cultuurhistorische waardevolle kern en de uitbreiding in strijd is met de uitgangspunten van de Structuurvisie en het geldende bestemmingsplan, en bovendien er sprake is van nadelige effecten voor de woonsituatie, mag een onderzoek naar de alternatieven niet ontbreken.

7.
Perceel Heirweg 4

In de stukken wordt in het geheel geen aandacht besteed aan de gevolgen van de uitbreiding voor het aangrenzende perceel Heirweg 4. In de huidige situatie is er nog sprake van vrij zicht over twee zijden van het perceel. Indien de beoogde uitbreiding en de door het college beoogde landschappelijke inpassing zou worden gerealiseerd, zal het perceel geheel zijn omsingeld. Er zal geen sprake meer zijn van uitzicht en bovendien verslechtert de bezonningssituatie. Volgens het college zou de groensingel 8 meter breed moet worden. Vast staat dat er sprake is van nadelige effecten voor de woonsituatie voor wat betreft uitzicht en bezonning. Vast staat ook dat op dit perceel de negatieve milieugevolgen zullen worden ondervonden van de bedrijfsactiviteiten. Het college kan dan ook niet volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen zodra de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Ook op dit punt is het plan in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

De wijzigingsbevoegdheid is in strijd met het recht. De omwonenden verzoeken uw commissie dan ook om de raad te adviseren dat artikel 19 onder f. wordt geschrapt uit het bestemmingsplan.

Advocaat/gemachtigde

Dit dossier is in behandeling bij Rein Advocaten en Adviseurs

Adres	: Postbus 622, 9400 AP Assen
Advocaat	: mr. M.B.W. Litjens, litjens@rein.nl
☎ secretaresse	: 0592-377 065
fax	: 0592-372 431