

**Reactienota zienswijzen bestemmingsplan
Snippergroen 2017**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
<u>Inleiding</u>	3
<u>Beantwoording zienswijzen</u>	4
<u>Zienswijze en beantwoording</u>	4
<u>Conclusie</u>	10
<u>Bijlagen</u>	11

Inleiding

Deze 'Reactienota zienswijze' is opgesteld naar aanleiding van de tussenuitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (kortweg de afdeling) van 11 oktober 2019 in het beroep tegen het bestemmingsplan Snippergroen 2017.

Het bestemmingsplan heeft u in uw vergadering van 20 september 2018 (ongewijzigd) vastgesteld. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan en nadat het raadplegen van ons digitaal systeem niets had opgeleverd, zijn wij vanuit dat er geen zienswijzen waren ingediend. Dit bleek echter niet juist te zijn. In november 2018 ontvingen wij van de afdeling een brief waarin stond dat er een beroep was ingediend tegen dit bestemmingsplan. De zitting van het beroep tegen dit bestemmingsplan vond plaats op 11 oktober j.l. De afdeling heeft op dezelfde dag en zonder inhoudelijke beoordeling een uitspraak gedaan in deze zaak. Deze gaf aan dat uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Snippergroen de ingediende zienswijze tegen het ontwerpplan niet heeft meegewogen en daarmee het belang van de appellanten niet heeft betrokken in de belangenafweging. De afdeling wijst in dit verband in het bijzonder op het in de zienswijzen geciteerde oordeel van de gemeentelijke ombudscommissie over de verkoop van het betreffende perceel en op het uitdrukkelijke verzoek van de ombudscommissie om de negatieve gevolgen daarvan voor de appellanten zoveel mogelijk te beperken.

Volgens de afdeling kan op voorhand niet uitgesloten worden dat deze belangenafweging uw raad aanleiding had gegeven tot het vaststellen van een andere planregeling voor het aangekochte perceel. Het feit dat wij in het verweerschrift alsnog een reactie op de zienswijzen van de appellanten hebben gegeven, maakt dit volgens de afdeling in dit geval niet anders.

De afdeling heeft uw raad nu opdracht gegeven om binnen twaalf weken, dus in uw raadsvergadering van 19 december 2019, na de openbaarmaking van deze uitspraak alsnog een uitspraak te doen over de ingediende zienswijzen. U moet motiveren waarom het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dan wel uw eerder besluit op dit punt te wijzigen. Binnen deze termijn dient u ook de uitkomst van uw besluit mede te delen aan de afdeling en de appellanten.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de zienswijzen en onze reactie daarop. Deze reactienota zienswijzen is een aanvulling op hetgeen in het verweerschrift staat over de ingediende zienswijzen. In deze nota wordt uitgebreider en in het licht van wat de rechter heeft opgedragen ingegaan op de beantwoording van de ingediende zienswijzen en wordt gemotiveerd waarom het plan wel of niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze en beantwoording

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1 *Ten onrechte is de ingediende zienswijzen niet beoordeeld*

Namens appellanten wordt gesteld dat de gemeente ten onrechte de door appellanten ingebrachte zienswijzen niet heeft beoordeeld. De afdeling wordt om deze reden verzocht om het raadsbesluit van 20 september 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Snippergroen te vernietigen.

Reactie

Vorig jaar in november ontvingen wij van de Raad van State een brief waarin stond dat er een beroep was ingediend tegen dit bestemmingsplan. Tot die tijd waren wij sterk in veronderstelling dat er geen zienswijzen waren ingediend. Dit omdat raadpleging van ons digitale zaaksysteem niets opleverde. Onze veronderstelling dat er geen zienswijzen waren ingediend, werd versterkt doordat wij van de appellanten zelf ook geen enkele reactie hebben ontvangen waaruit zou kunnen blijken dat er een zienswijze zou zijn ingediend.

2 *Procedure inzake verkoop van het perceel in kwestie*

Appellanten geven aan dat de verkoopprocedure van het perceel in kwestie niet behoorlijk is verlopen. Daarbij geven zij aan dat het perceel aan hun burens (De Vallei 28) is verkocht zonder hen eerst daarover te betrekken. Appellanten hebben hierover een klacht ingediend bij de gemeentelijke ombudscommissie. Verder geven zij aan dat de verkoop niet heeft plaatsgevonden conform de gebruikelijke voorwaarden voor de verkoop openbaar groen.

Reactie

Het klopt dat bij de verkoop van het betreffende perceel de appellanten niet gehoord zijn. De reden hiervan lag in het feit dat het betreffende perceel niet grenst aan het perceel van de appellanten. Tussen het perceel van de appellanten en het aangekochte perceel ligt een fietspad en nog een strook van 1,5 meter gemeentegrond tussen het fietspad en het aangekochte perceel. Weliswaar verdient de manier waarop de verkoopprocedure is gegaan niet de schoonheidsprijs, maar de negatieve gevolgen van de verkoop van dit perceel voor de appellanten is zoveel mogelijk beperkt gehouden door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachting 1 en de daaraan gekoppelde aanlegvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals het verlagen van bodem, afgraven van gronden, aanplanten van bomen, het aanleggen van ondergrondse transportleidingen etc.. De beperkingen die in deze dubbelbestemming zijn opgenomen zorgen ervoor dat er geen sprake is van erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van Bor, en daarmee is het vergunningvrij bouwen uitgesloten.

3 *Gemeente moet zorgdragen dat negatieve gevolgen beperkt blijven*

Namens appellanten wordt aangegeven dat nu de verkoop van het perceel juridisch niet meer ongedaan kan worden gemaakt, de gemeente wel zorg kan dragen dat de negatieve gevolgen voor appellanten zoveel mogelijk beperkt worden. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan te regelen dat op het betreffende perceel niet mag worden gebouwd en dat op het perceel alleen gras en laag blijvende beplanting mag worden geplant. Ter voorkoming van het vergunningsvrij bouwen, wordt verzocht om in het bestemmingsplan te regelen dat dit perceel niet wordt beschouwd als erf in de zin van artikel 2 van bijlage II

Bor. Hiervoor wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 21-02-2018, ECLI:RVS:2018:571. Een dergelijke regeling valt volgens appellanten te verdedigen door de voorgeschiedenis en de speciale ligging van het aangekochte perceel.

Reactie

In artikel 2 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de regeling voor vergunningvrij bouwen opgenomen. Deze wettelijke regeling mag door gemeenten in bestemmingsplannen niet zomaar worden doorkruist/beperkt. In de memorie van toelichting van Bor is een aantal mogelijkheden genoemd om via het bestemmingsplan het vergunningvrij bouwen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te mogen inperken. Deze mogelijkheden zijn niet dwingend en het Bor schrijft ook niet voor op welke wijze de raad in het bestemmingsplan het vergunningvrij bouwen moet verbieden.

Één van de mogelijkheden om via het bestemmingsplan het vergunningvrij bouwen te mogen inperken is het opnemen van een dubbelbestemming. Deze mogelijkheid is expliciet in de jurisprudentie van de Raad van State bevestigd (zie bijv. ECLI:NL:RVS:2017:3267). In het bestemmingsplan Snippergroen is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en is voor dit perceel naast bestemming Wonen-onbebouwd tevens de bestemming Archeologische verwachtingswaarde 1 opgenomen (zie artikel 4.1). Door deze dubbelbestemming toe te kennen, wordt tot uitdrukking gebracht dat het betreffende perceel ook een ander planologisch doel dient, namelijk het behoud en bescherming van archeologische waarden onder het aangekochte perceel. Daarnaast is aan deze dubbelbestemming een aanlegvergunningvereiste gekoppeld voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals het verlagen van bodem, afgraven van gronden, aanplanten van bomen, het aanleggen van ondergrondse transportleidingen etc.. De beperkingen die in deze dubbelbestemming zijn opgenomen, maken volgens de afdeling dat er geen sprake is van erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van Bor en daarmee is ook het vergunningvrij bouwen uitgesloten. Dat binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologische Verwachting 1 geen bouwverbod is opgenomen en dat de aanlegvergunning niet van toepassing is voor het plaatsen van een bouwwerk waarbij geen ingrepen in de grond noodzakelijk is, maakt dit niet anders. Dit omdat binnen de (basis)bestemming Wonen-onbebouwd impliciet wel een bouwverbod is opgenomen. Volgens ons moeten de beperkingen die de bestemming Wonen-onbebouwd en de dubbelbestemming Archeologie opleggen in samenhang met elkaar worden gezien en gelezen. In paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is verder de reden voor het op voorhand uitsluiten van bebouwing binnen de bestemming “Wonen-onbebouwd” gemotiveerd. Het doel is namelijk niet geweest om de nieuwe eigenaren van de aangekochte groen stroken meer bouwmogelijkheden te geven, maar om o.a. een einde te maken aan de illegale ingebruikname van de gemeentelijke gronden. Als tweede reden voor het op voorhand uitsluiten van bebouwing binnen dit bestemmingsplan wordt genoemd het beperken en voorkomen van een mogelijk nadelige impact van een algemene bijgebouwregeling op de omgeving. Gezien de omvang en ligging van de groene stroken binnen dit bestemmingsplan is voor maatwerk gekozen in plaats van een algemene bijgebouwregeling.

Samenvattend zijn wij van mening dat wij met de dubbelbestemming archeologie het vergunningvrij bouwen op het aangekochte perceel hebben uitgesloten.

Een andere mogelijkheid om via het bestemmingsplan vergunningvrij bouwen uit te sluiten is op basis locatie-specifieke omstandigheden. Ook deze mogelijkheid is eerder in de rechtspraak bevestigd en de appellanten verwijzen hiernaar.

Gezien de dubbelbestemming die wij voor het aangekochte perceel hebben opgenomen in het bestemmingsplan, is het expliciet uitsluiten van het aangekochte perceel als erf wat ons betreft niet nodig en zelfs niet toegestaan en om volgende redenen.

Het gebruik van deze mogelijkheid (het expliciet via een planregel uitsluiten van gronden als erf) is volgens de rechtspraak van de afdeling alleen toegestaan als de noodzaak daarvan aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden ruimtelijk kan worden onderbouwd. Bij locatie-specifieke omstandigheden kan worden gedacht aan (de) bijzondere ligging van een perceel, een perceel met stedenbouwkundige of landschappelijke waarde etc..

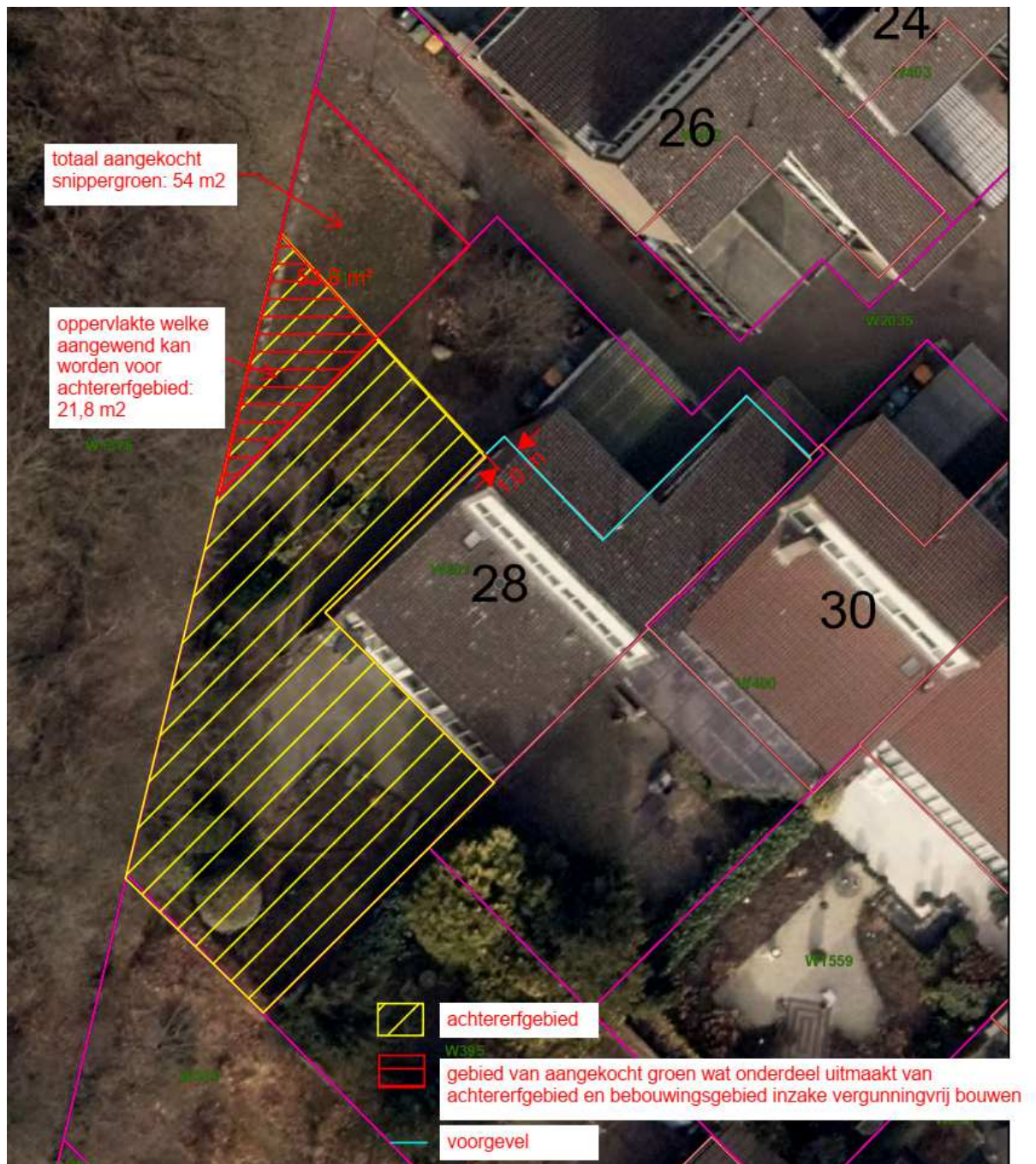
Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt in het bestemmingsplan Snippergroen, omdat dit plan betrekking heeft op 73 groen stroken die verspreid over de hele Assen liggen en verschillende omvang en ligging hebben. Het gebruik van deze optie zou betekenen dat voor elke strook eerst de locatie-specifieke omstandigheden bepaald had moeten worden om vervolgens de noodzaak voor het uitsluiten van een bepaalde perceel als erf in de zin van Bor aan de hand van die omstandigheden te kunnen onderbouwen. Dit is niet efficiënt en er bestaat makkelijkere manieren om dit regelen, in dit geval via de dubbelbestemming archeologie. Een algemene planregeling om alle 73 stroken binnen het plangebied uit te sluiten als erf in de zin van Bor, dus zonder eerst de noodzaak daarvan voor elke strook binnen het plangebied te hebben onderzocht/gemotiveerd aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden, zou een onaanvaardbare doorkruising van de regeling in het Bor voor vergunningvrij bouwen betekenen.

Gezien de locatie-specifieke omstandigheden van het aangekochte perceel zelf is wat ons betreft ook geen noodzaak om dit perceel expliciet uit te sluiten als erf en daarmee vergunningvrij bouwen op dit perceel te beperken. Dit heeft te maken met de ligging van het betreffende perceel, de reeds bestaande vergunningvrije bouwmogelijkheden op het perceel van de burens van de appellanten en bebouwingsmogelijkheden op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan Assen Zuid.

Wat betreft de ligging gaat het hier om een stuk perceel dat ingeklemd is door het huis van de appellanten zelf en hun burens die het perceel hebben gekocht. De appellanten hebben geen zicht op de (achter)tuin van hun burens, want zij hebben een hoge schutting om hun tuin. Alleen via een zijraam en vanaf de bovenverdieping hebben zij zicht op de tuin van de burens.

Andere specifieke omstandigheden zijn er niet. Dit perceel maakt geen onderdeel uit van een belangrijke groene hoofdstructuur, het perceel bevat geen beeldbepalende elementen, er lopen geen kabels en leidingen onder dit perceel. Op basis van de hiervoor genoemde motivatie is er geen sprake van zodanig zwaarwegende omstandigheden die noodzakelijk maken om conform de rechtspraak van de afdeling het perceel van appellanten expliciet uit te sluiten als erf in de zin van Bor.

Mocht volgens de afdeling de dubbelbestemming Archeologie in dit geval vergunningvrij bouwen niet volledig uitsluiten, is wat ons betreft nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1:

Uit hierboven staande berekening blijkt dat ca 22 m² van de totale oppervlakte van het aangekochte perceel (ca. 54 m²) eventueel vergunningvrij gebouwd kan worden. Gezien deze omvang is er sprake van een bijgebouw en niet van een hoofdgebouw waardoor het zicht van de appellanten vanuit hun zijramen niet volledig beperkt zal worden. Hun zicht vanuit hun achtertuin blijft onaangetast. Dat de appellanten zelf hun achtertuin van bijna alle kanten dicht hebben getimmerd, maakt dit niet anders. Behalve deze twee partijen zal niemand anders uitzicht belemmerd worden door een eventuele bebouwing op dit perceel.

Daarnaast is op het aangekochte perceel op basis van het nu geldende bestemmingsplan Assen Zuid ook bebouwing toegestaan. Deze bebouwing mag maximaal 30 m² en 3,5 meter hoog zijn. De bebouwing op basis van het bestemmingsplan Assen Zuid mag overall op dit perceel, dus ook op het gedeelte waar op basis van het voorliggende bestemmingsplan

eventueel (maximaal 22m²) vergunningvrij gebouwd kan worden, mocht de dubbelbestemming volgens de rechter vergunningvrij bouwen niet volledig in de weg staan,



groenvoorzieningen

Uitsnede bestemmingsplan Assen Zuid

Gesteld kan worden dat de appellanten met het nieuwe bestemmingsplan planologisch op vooruit gaan.

Tot slot hebben de burens van de appellanten een vrij groot achtererfgebied, los van het aangekochte perceel, waar in de huidige situatie ook vergunningvrij bebouwd mag worden (zie figuur 1 hierboven) en waar de appellanten planologisch niets tegen kunnen doen. Daarbij heeft niemand recht op een blijvend vrij uitzicht in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan een recht op vrij uitzicht niet worden gegarandeerd. Zeker in een binnenstedelijke locatie waar de bebouwingsdichtheid hoger is, waardoor een recht op vrij uitzicht niet geclaimd kan worden.

Samenvattend zijn wij van mening dat wij met de dubbelbestemming archeologie vergunningvrij bouwen op het aangekochte perceel hebben uitgesloten. Mocht deze dubbelbestemming volgens de rechter het vergunningvrij bouwen niet volledig in de weg staan, is wat ons betreft nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit gezien

de geringe (bebouwings)massa van een eventueel vergunningvrij te bouwen bebouwing op dit perceel en de geringe ruimtelijke impact daarvan op het leef- en woonklimaat van de appellanten en de omgeving. Gelet op deze argumenten stellen wij voor om de zienswijzen van de appellanten ongegrond te verklaren en het uw eerder besluit ongewijzigd te laten.

Conclusie

Samenvattend zijn wij van mening dat wij met de dubbelbestemming archeologie vergunningvrij bouwen op het aangekochte perceel hebben uitgesloten. Mocht deze dubbelbestemming volgens de rechter het vergunningvrij bouwen niet volledig in de weg staan, is wat ons betreft nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit gezien de geringe (bebouwings)massa van een eventueel vergunningvrij te bouwen bebouwing op dit perceel en de geringe ruimtelijke impact daarvan op het leef- en woonklimaat van de appellanten en de omgeving. Gelet op deze argumenten stellen wij voor om de zienswijzen van de appellanten ongegrond te verklaren en het uw eerder besluit ongewijzigd te laten.

Bijlagen

1. De tussenuitspraak van 11 oktober 2019
2. Ingediende zienswijze/beroepschrift
3. Verweerschrift inclusief de daarbij behorende bijlagen
4. Bestemmingsplan Snippergroen 2017 (incl. de toelichting, planregels en verbeelding van het betreffende perceel)