

Notitie beantwoording zienswijze TAM Omgevingsplan 'Binnenweg 3 NST' te Noord-Sleen



Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota	3
1.2	Beknopte beschrijving plan	3
1.3	Wet bescherming persoonsgegevens	3
1.4	Ingediende zienswijze.....	3
2	Behandeling zienswijze	4
3	Conclusie.....	8

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Binnenweg 3 NST Noord-Sleen heeft met ingang van 17 december 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Coevorden. Tijdens de periode dat het ontwerp omgevingsplan ter inzage heeft gelegen is er één schriftelijke zienswijze ingediend.

In deze onderhavige zienswijzennota wordt de ingekomen zienswijze samenvattend beschreven en voorzien van een reactie.

1.2 Beknopte beschrijving plan

Het TAM-omgevingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk op de plaats van een agrarische schuur op het perceel Binnenweg 3-NST te Noord-Sleen.

1.3 Wet bescherming persoonsgegevens

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

1.4 Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft kenmerk:

- D2025571 en is binnengekomen op 28 januari 2026;

Rekening houdend met postverzending en postverwerking is de zienswijze tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk conform art. 3:16 jo. 6:9 Awb.

2 Behandeling zienswijze

De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien. Hierin worden alleen die aspecten samengevat die vallen binnen het bestek van de omgevingsplanprocedure.

Samenvatting zienswijze Reclamant 1

- 1.1 Reclamant geeft ten eerste aan te menen dat de beoogde nieuwbouw een (te grote) inbreuk maakt op het open karakter van de woonomgeving. De projectlocatie ligt in het karakteristieke dorpsgezicht van Noord-Sleen en maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Drenthe. Het provinciale beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied, in het bijzonder de opzet van het esdorp met een open en groen karakter.

Anders dan in de bestaande situatie worden open zichtlijnen belemmerd. Bijvoorbeeld vanaf de Binnenweg 3 in noordelijke richting door het bijgebouw achter op het perceel. Ook de bewoners van de Binnenweg 7 moeten een inbreuk op hun gezichtslijnen dulden, in zuidelijke richting. De bewoners van de Markeweg 13 moeten aan de achterzijde van hun woning en vanuit hun tuin, meer bebouwing en dus minder vrije gezichtslijnen dulden. Daarnaast zal de bebouwing leiden tot minder privacy waardoor de bewoners van Markeweg 13 zich genoodzaakt voelen om een erfafscheiding te plaatsen, wat de openheid verder vermindert.

Kortom: de beoogde nieuwbouw gaat onmiskenbaar ten koste van ruimte, rust en privacy in de omgeving en maakt een te grote inbreuk op landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. Cliënten verzoeken daarom af te zien van vaststelling van het ontwerp-omgevingsplan.

- 1.2 Reclamant geeft ten tweede aan dat ze met verbazing kennis hebben genomen van de ecologische beoordeling van het gebied. Zij stellen uit eigen ervaring op de hoogte zijn van de aanwezigheid van vleermuizen en in ieder geval drie beschermde uilsoorten: de kerkuil, steenuil en ransuil. In de ecologische QuickScan wordt ook gesproken over de aanwezigheid van de kerk- en steenuil en wordt die aanwezigheid vastgesteld. Er wordt echter niet gesproken over de ransuil, dat is een omissie.

Daarnaast valt het cliënten op dat in de QuickScan in feite wordt toegelicht dat de onderzoeksperiode niet geschikt is voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Alleen al daarom kan voor wat betreft vleermuizen wat cliënten betreft niet worden uitgegaan van de QuickScan, die wat dat betreft ook niet strookt met eigen bevindingen van cliënten.

Hetgeen in de vorige paragraaf is toegelicht over open gezichtslijnen is ook in het bijzonder van belang voor de in het gebied aanwezige uilsoorten. In een beschrijving van het leefgebied van de steenuil wordt door Vogelbescherming Nederland gesproken over *"Veelal kleinschalige cultuurlandschappen met een variatie aan houtwallen, heggen, weitjes en knoestige bomen"*. *"Jachtgebied bestaat uit open terrein met het hele jaar door lage vegetatie (beweiding)"*. *"Er zijn schuilplaatsen en broedholen in oude bomen, schuren, gebouwen en dergelijke"*. Het projectgebied, gezien de ligging daarvan en de daarin aanwezige bebouwing, is aldus bij uitstek een geschikt leefgebied voor in elk geval de steenuil. Voor wat betreft de steenuil wijzen cliënten er ook nog in het bijzonder op dat die een grote mate van bescherming genieten, ook omdat de populatie daarvan in Nederland steeds verder terugloopt.

Cliënten wijzen erop dat vanwege het voorgaande waarschijnlijk een Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is vereist voor het slopen van de bestaande schuur, aangezien die schuur wezenlijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied en foerageergebied van beschermde soorten als de steenuil. Met het slopen van die schuur wordt het leefgebied en foerageergebied van die beschermde soorten verstoord.

Kortom: het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verlangt in ieder geval dat voorafgaand aan vaststelling van het ontwerp ecologisch vervolgonderzoek wordt verricht, in het bijzonder met het oog op vleermuizen en uilsoorten.

- 1.3 Reclamant geeft ten derde aan dat in bijlage 2 van de toelichting wordt besproken dat er geen informatie beschikbaar is over een eventuele aanwezige ondergrondse brandstoftank en dat het mogelijk is dat een dergelijke tank zonder melding is geplaatst. De cliënten hebben er echter zelf kennis van dat op de erfgrens tussen de Binnenweg 3 en de projectlocatie een bovengrondse gasolietank heeft gestaan. Reclamant suggereert dat het aan de gemeente is om daar nader onderzoek naar te (laten) doen, bijvoorbeeld om de bodemkwaliteit ter plaatse te beoordelen. Grofweg in die hoek van het perceel is immers ook bebouwing beoogd.
- 1.4 Reclamant geeft ten vierde aan dat het tuinplan dat als bijlage 1 bij het ontwerp is opgenomen mogelijk nadelige gevolgen zal hebben voor de aanwezige kastanjeboom, die naar alle waarschijnlijkheid in gezamenlijk eigendom van de eigenaren van de Binnenweg 3 en van de projectlocatie. Het is niet duidelijk of de uitvoering van het tuinplan ertoe leidt dat die kastanjeboom gekapt moet worden. Als dat zo is, lijkt daarvoor in ieder geval (nog) geen 'kapvergunning' te zijn verleend. Het is ook niet duidelijk of de uitvoering van het tuinplan of de realisatie van de bouwwerken leidt tot aantasting van het wortelgestel van de betreffende kastanjeboom. Het behoeft geen toelichting dat de aantasting van dat wortelgestel nadelige gevolgen kan hebben voor de staat van de boom. Overigens zullen cliënten geen privaatrechtelijke toestemming geven voor het kappen van de boom.
- 1.5 Reclamant geeft ten vijfde aan dat de beschrijving van de participatieresultaten wat hun betreft een sterk vertekend beeld geeft. Er wordt geschreven dat omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen en over het algemeen positief zijn. Enkel ten aanzien van de bewoners van de Binnenweg 3, tevens cliënt, is aangegeven dat zij liever zien dat het bouwperceel onbebouwd blijft. In elk geval de omwonenden die tevens ondertekenaar zijn van onderhavige zienswijze zijn zeker niet over het algemeen positief over het planvoornemen. Cliënten weten overigens ook uit gesprekken met andere omwonenden dat ook veel anderen niet over het algemeen positief zijn over het planvoornemen. De toelichting op het ontwerp geeft dus feitelijk een verkeerde voorstelling van zaken.

Cliënten plaatsen daarnaast ook hun vraagtekens bij welke partijen wel en niet bij het participatietraject zijn betrokken, aangezien van de ondertekenaars van onderhavige zienswijze enkel de bewoners van de Binnenweg 3, Binnenweg 7 en Markeweg 15 zijn betrokken. De bewoners van de Marekweg 13, Emmerstraat 14 en Binnenweg 11 zijn dus niet betrokken bij dat traject, terwijl bijvoorbeeld het perceel aan de Markeweg 13 nota bene grenst aan de projectlocatie.

Van een deugdelijke participatie kan gezien het voorgaande niet gesproken worden.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 Bij het opstellen van het plan is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bebouwing en functies.

Zo wordt de nieuwe woning gesitueerd op dezelfde plek als de huidige schuur en worden de goot- en bouwhoogte beperkt tot 3,72 meter en 7,7 meter om niet te overheersen ten opzichte van de omliggende woningen.

Met het tuinplan wordt beoogd om zowel de openheid van het perceel te behouden als de privacy te beschermen door middel van onder andere erfbeplanting. Beperkt verlies van uitzicht en privacy als gevolg van het plan is niet uit te sluiten. Dit leidt gezien het voorgaande echter niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Bij de voorbereiding van het planvoornemen heeft afstemming plaatsgevonden met de Provincie Drenthe, die geven aan geen bezwaren te hebben tegen deze ontwikkeling.

Blijkens de uitspraak van de RvS op 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10) bestaat er bovendien geen blijvend recht op vrij uitzicht. De initiatiefnemer wil wel meedenken in het draaien van het bijgebouw zodat Binnenweg 3 meer uitzicht in noordelijke richting behoudt (zie ook de gemeentelijke reactie 1.4).

- 1.2 Naar aanleiding van deze reactie is aan de opsteller van de QuickScan, Natuurbank Overijssel, gevraagd om inhoudelijk te reageren op de aangedragen argumenten. In een schriftelijke reactie dd. 17 februari 2026 reageert Natuurbank Overijssel als volgt:

"De quickscan natuurwaardeonderzoek hebben wij onderzocht of er een nestplaats van steenuil, kerkuil en ransuil of functioneel leefgebied van deze soorten aanwezig is in het plangebied. Voor alle drie de soorten geldt dat er in het plangebied en binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden geen nestplaats is vastgesteld.

Het plangebied behoort mogelijk wel tot het leefgebied van de drie genoemde uilensoorten alleen vervult het voor deze uilen geen essentiële functie. Voor zowel de kerkuil als de ransuil vervult een klein perceel waar een woning wordt gebouwd, mits er geen nestplaats aanwezig is, vrijwel nooit een essentiële functie, omdat beide soorten een zeer grote actieradius hebben. Het foerageergebied van een kerkuil bedraagt gemiddeld circa 40 hectare en dat van een ransuil eveneens vele hectaren. Het bouwen van een woning veroorzaakt daardoor geen verlies van essentieel foerageergebied voor deze soorten.

In tegenstelling tot kerk- en ransuil is het foerageergebied van steenuil veel kleiner. Het leefgebied rond de nestplaats is slechts enkele honderden meters. In het broedseizoen vliegen ze vaak nog minder ver van de nestplaats (BIJ12, 2007). Steenuilen vangen het voedsel voor meer dan 95% binnen 300 meter van de nestplaats.

De waarnemingen van steenuil in het dorp Noord-Sleen concentreren zich in de omgeving van de kruising bij de Dorpsstraat en Emmerstraat. Waarschijnlijk is er in de tuinen van een van deze woningen een bezette nestkast aanwezig. Aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen nesten van steenuil aanwezig zijn, gaat er door de voorgenomen ontwikkeling geen essentieel foerageergebied van steenuil verloren".

Over de onderzoeksperiode van vleermuizen stelt Natuurbank Overijssel het volgende:

"Vleermuisonderzoek wordt altijd 's nachts en tijdens de schemering uitgevoerd in de periode van mei tot september omdat dit het moment is dat vleermuizen actief worden/zijn. Bij een Quickscan natuurwaardenonderzoek, die altijd overdag plaatsvindt, kan echter de functie van het plangebied voor vleermuizen goed worden vastgesteld. Dit gebeurt door een inspectie van gebouwen, beplanting en de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De ecologische functie die een plangebied voor vleermuizen vervult kan op ieder moment in het jaar worden vastgesteld. Voor vleermuizen geldt, net als bij de uilen, dat leefgebied alleen beschermd is wanneer dit essentieel is voor het functioneren van een verblijfplaats. Waarschijnlijk wordt het grasveld in het plangebied door verschillende vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse

veermuis benut als foerageergebied. Echter wordt deze functie van het plangebied als foerageergebied niet aangetast door het bouwen van een nieuwe woning.”

Naar aanleiding van het voorgaande heeft de Provincie Drenthe, als bevoegd gezag voor flora en fauna, op 1 april 2026 schriftelijk laten weten zich goed te kunnen vinden in hetgeen de ecooloog (Natuurbank Overijssel) heeft beschreven. Vanuit de Provincie is er tijdens een locatiebezoek bovendien niets aangetroffen wat anders zou doen vermoeden.

Ten aanzien van het argument dat er waarschijnlijk een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit zou zijn vereist geeft de Provincie aan dat de aangedragen soorten geen doelsoorten zijn voor enig Drents Natura 2000-gebied. Logischer zou zijn dat een vergunning voor een flora en fauna activiteit wordt bedoeld, maar daarvan is hier ook geen sprake.

- 1.3 Bij de voorbereiding van onderhavige ontwikkeling zijn meerdere informatiebronnen geraadpleegd, waaronder archiefstukken van milieu- en bouwarchieven, luchtfoto's en overige beschikbare bronnen. Nergens blijkt de voormalige aanwezigheid van een bovengrondse brandstoftank uit. Dat verklaart ook waarom de locatie van een tank niet in het onderzoek van Sigma is meegenomen. Het feit dat er geen stukken zijn geeft geen 100% zekerheid dat de tank er nooit is geweest. Als een tank nooit gemeld is bij de gemeente en ook nooit onderwerp van toezicht is geweest, blijft deze buiten beeld.

Het verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door bureau Sigma (kenmerk 25-M11569, d.d. 7-2-2025) is beoordeeld door de Omgevingsdienst Drenthe (ODD). Uit het bodemonderzoek blijkt dat bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie voldoet aan de grenswaarden en geen aanleiding vormt voor het uitvoeren van een nader onderzoek. Omdat er geen concrete informatie is aangeleverd over de locatie van een tank is er ook geen aanleiding nader onderzoek te laten doen in de vorm van een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 voor die specifieke plek.

- 1.4 Naar aanleiding van de aangedragen punten is er een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd door een daartoe bevoegd bureau. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de fundering van het bijgebouw binnen 1 meter van de stam van de kastanjeboom komt te liggen. De boom verliest daarbij significant beworteling en groeiruimte, eveneens gaat er stabiliteitsbeworteling verloren. Duurzaam boombehoud is daarom niet mogelijk zonder wijziging van het plan.

Wanneer het bijgebouw een kwartslag gedraaid wordt en langs de westgrens van het perceel wordt gezet is de kastanjeboom wel te behouden. Voorwaarde is wel dat deze niet verder naar de erfgrans geplaatst wordt dan nu de achterwand is ingetekend, zodat de bomen aan die zijde van de erfgrans niet worden aangetast. Voor de inrichting van de tuin is de te verwachten impact op de kastanjeboom beperkt omdat de beworteling van de kastanjeboom niet erg oppervlakkig is.

De BEA is voorzien van enkele randvoorwaarden ten behoeve van bescherming van de boom. Denk hierbij aan het type verharding dat wordt gebruikt. Deze aanbevelingen worden opgenomen in het tuinplan waarvan de uitvoering als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen.

- 1.5 In de Omgevingswet is opgenomen dat belanghebbenden voorafgaand aan besluitvorming worden betrokken bij planvorming van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen voorgeschreven regels over de vorm van het participatieproces opgenomen. De initiatiefnemer heeft in een vroegtijdig stadium de plannen kenbaar gemaakt aan de omgeving. Dat niet alle omwonenden zich kunnen vinden in de plannen betekent niet dat het participatietraject ondeugdelijk is.

Tevens wordt het ontwerp-omgevingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze op onderdelen aangepast (zie hoofdstuk 3). Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er participatie heeft plaatsgevonden en de belangen van omwonenden voldoende zijn meegenomen.

3 Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. De aanduiding '*erf*' voor het bijgebouw behorende bij de woning wordt gedraaid en verplaatst naar de westzijde van het perceel. Op deze manier wordt de kastanjeboom niet aangetast wordt de zichtlijn vanaf de woning op nummer 3 richting het noorden vergroot.
2. Ter bescherming van de bomen wordt de bestemming '*Tuin*' toegevoegd aan delen van het perceel. Op deze manier kan worden gegarandeerd dat gebieden binnen de invloedssfeer van de bomen vrij blijven van bebouwing en dus voldoende beschermd worden.
3. Het tuinplan wordt naar aanleiding van de Bomen Effect Analyse aangevuld met de voorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 4.2.2 van het rapport. De uitvoering van het tuinplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bouwregels.
4. De Bomen Effect Analyse wordt als bijlage toegevoegd bij het TAM-Omgevingsplan.

4 Conclusie

De zienswijzen geven een aanleiding het ontwerp-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.