

## **Nota van Beantwoording Zienswijze Bestemmingsplan “Barger-Compasuum, Verlengde Oosterdiep OZ tussen nr. 19 n 21”.**

### **Inleiding**

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Barger-Compasuum, Verlengde Oosterdiep OZ tussen nr. 19 en 21”. Voor de zienswijze is op verzoek van indieners een extra termijn gegeven om de zienswijze aan te vullen. De aanvullingen zijn binnen de gestelde extra termijn binnengekomen.

De indieners van de zienswijze wonen ten zuiden van het perceel kadastraal bekend sectie AD nummer 790.

### **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.

- A1. Het woongenot van de indieners wordt aangetast door het bestemmingsplan. Het naastgelegen groen perceel verliest door de mogelijkheid tot bouw van een woning van 9 meter hoog en 250 m<sup>2</sup> zijn karakter. De charme van het wonen in Barger-Compasuum is juist de ruimte en het groene, weidse karakter. Door onderhavig plan gaat dit verloren.
- B1. De gemeenteraad heeft op 14 december 2017 de beleidsnotitie Bouwen in de linten vastgesteld. De beleidsnotitie geeft het onderzoek weer naar de ruimtelijke kaders en criteria die bij de beoordeling van verzoeken tot incidentele woningbouw in de linten moeten worden gehanteerd. In de beleidsnotitie is een balans gezocht tussen het incidenteel toevoegen van woningen enerzijds en het behoud van de waarde en karakteristiek van het landschap anderzijds.
- Het perceel waar de woning mag worden gebouwd is volgens de beleidsnotitie gelegen binnen de ‘zone structuurvisie Vaarverbinding Erica-Ter Apel’. Dit zijn landschap gerelateerde linten buiten de kern waar op basis van de Structuurvisie “Vaarverbinding Erica Ter Apel” (hierna structuurvisie) reguliere woonbebouwing mogelijk is. De relatie met het buitengebied of het landschap in linten buiten de kern is ruimtelijk gezien sterker dan de relatie met de linten binnen de kern. Voor het karakter van deze linten gelegen aan de vaarverbinding is het belangrijk dat deze als overgangszone tussen dorp en landschap behouden blijft, omdat de structuur en karakter van de linten een bepalende opmaat vormen naar het landschap. De onbebouwde ruimten in deze linten buiten de kern kunnen volgens de structuurvisie voor incidentele nieuwbouw in aanmerking komen. Dergelijke incidentele nieuwbouw dient als aanvulling te worden beschouwd op de bestaande bebouwingsstructuur en mag geen afbreuk doen aan het karakter van het specifieke lint of plek in het landschap. Bij toevoegingen van woningen moet daarnaast worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en hoogten.
- De Verlengde Oosterdiep OZ kenmerkt zich door woningbouw bestaande uit 1 bouwlaag met kap grotendeels haaks op de straat georiënteerd. De kavelbreedte aan de Verlengde Oosterdiep OZ varieert van 10 tot 30 meter. Het betreffende perceel waar de woning mag worden gebouwd heeft een breedte van 21 meter en ligt tussen bestaande woningen in een bebouwingslint. Op het perceel staat een schuur van 11 bij 11 meter met bijbehorende erfverharding/inrit. Verder staan er enkele bomen en een heg op het terrein. Het betreft geen waardevolle plek waarbij woningbouw afbreuk zou doen aan het open karakter dan wel

- zicht op het achtergelegen landschap. Woningbouw draagt in dit specifieke geval bij aan de bestaande structuur en karakter van het lint. Het perceel voldoet aan de voorwaarden van de beleidsnotitie en komt daarom in aanmerking voor het toevoegen van een woning.
- C1. Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3.1 'Algemene planbeschrijving' wordt aangevuld met een omschrijving van de op het perceel aanwezige bebouwing en beplanting.
- A2. Uit bodemonderzoek blijkt dat er asbest in de bodem zit. Indieners vragen zich af welke zekerheid zij hebben dat de onderzoeken bij het bouwrijp maken van het terrein (sanering of grond ontgraven) wel grondig zullen worden uitgevoerd. Er worden onvoldoende maatregelen getroffen om dit gezondheidsrisico te voorkomen. Verder onderzoek is ook nodig naar de aanwezige verontreiniging en de gezondheidsrisico's, dan wel verdergaande waarborgen zijn nodig dat bij uitvoering van het bouwplan de grond gesaneerd wordt of wanneer de grond ontgraven wordt - dit geen gevaar zal opleveren voor omwonenden vanwege aanwezige asbest en mogelijk andere verontreinigingen.
- B2. Voorafgaand aan het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is door Sigma Bouw en Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek (rapport SIGMA, 21-M9941, 27 juli 2021) verricht naar de bodemgesteldheid ter plaatse van het perceel kadastraal bekend sectie AD nummer 790. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bovengrond een verhoogd gehalte aan minerale olie en het grondwater een verhoogde concentratie aan koper bevat. Voor beide geldt dat de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindexwaarde niet wordt overschreden waardoor geen aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek. Daarnaast is er in een van de boringen onder de bestrating asbesthoudend materiaal aangetroffen. Vervolgens is een aanvullend verkennend onderzoek asbest in puin (rapport Sigma, 21-M10179, 10 februari 2022) uitgevoerd. Dit onderzoek had betrekking op het met bestrating verharde terreindeel van het perceel. Uit dit onderzoek blijkt dat er asbesthoudend materiaal aanwezig is in de puinlaag onder de bestrating. De gemeten gehalten asbest bevinden zich boven de interventiewaarde. In de plantoelichting is over het asbesthoudend materiaal onder de bestrating vermeld dat deze bestrating dient te worden beschouwd als een zogenaamde asbestweg in de zin van het Besluit asbestwegen milieubeheer. Het Besluit asbestwegen milieubeheer schrijft in artikel 2 lid 1 voor dat het verboden is een 'asbestweg' in bezit te hebben. Volgens artikel 2 lid 3 van dit besluit is het eerste lid van niet toepassing op een weg waarvan de eigenaar heeft aangetoond dat het asbest voor 1 juli 1993 is aangebracht en waarvan het asbest is afgeschermd door een verharding die geen asbest bevat en die voldoen aan C.R.O.W.-publicatie 81, uitgave januari 1994. Er is middels fotomateriaal vanuit het kadaster aangetoond dat de verontreiniging is aangebracht voor 1993. Ook is de verontreiniging afgedekt met een klinkerverharding. Verder vermeldt de plantoelichting dat zolang de verharding intact blijft er geen actie nodig is. Bij het (deels) verwijderen van de verharding moet de verontreinigde puinlaag worden verwijderd waarbij de eigenaren van het perceel op basis van het Besluit asbestwegen milieubeheer verantwoordelijk zijn voor het nemen van maatregelen. Zij dienen bij verwijdering melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De verontreiniging van de bodem is met de uitgevoerde bodemonderzoeken voldoende in kaart gebracht. Bij het (deels) verwijderen van de verharding ligt de verantwoordelijkheid tot het nemen van maatregelen bij de eigenaar. Hierbij moet ervan uit worden gegaan dat de milieuregels worden nageleefd en dat de bodemverontreiniging niet tot gezondheidsrisico's zal leiden.
- C2. Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot aanpassing van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Het rapport SIGMA, projectnummer 21-M9941, 27 juli 2021 wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- A3. Het bestemmingsplan maakt inkijk in de woning en tuin van indieners mogelijk. De gevellijn van de beoogde woning ligt in lijn met de gevellijn van Verlengde Oosterdiep OZ nr. 19. Gevraagd wordt om de gevellijn zo te plaatsen dat cliënten geen overlast ondervinden. Daarnaast maakt de inkijk een enorme inbreuk op de privacy. Om de privacy

- te beschermen wordt voorgesteld om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen tot het aanleggen en in stand houden van een groenstrook (middels inpassingsplan).
- B3. Er is aan de indieners van de zienswijze gevraagd om een nadere toelichting op de opmerking betreffende de ligging van de gevellijn. Hierbij wordt opgemerkt dat verplaatsing van de gevellijn richting de 'Verlengde Oosterdiep OZ' wegens overschrijding van de maximale geluidbelasting op de zijgevels van de beoogde woning niet mogelijk is. De indieners hebben aangegeven dat er begrip is voor het feit dat verplaatsing van de gevellijn i.v.m. wegverkeerslawaaï lastig is. Er zijn tot zover geen bezwaren om de gevellijn in lijn te houden met nr. 19. Wel zien indieners graag de verplichting opgenomen tot het aanbrengen van een groenstrook (middels inpassingsplan) om hun privacy te waarborgen. Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden. In de bestaande situatie ligt er al een woning op korte, vergelijkbare afstand van de woning van indiener. Gelet hierop en de ligging van het plangebied in een bebouwingslint, zal het plan niet leiden tot onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarbij wordt een landschappelijk inpassingsplan normaalgesproken uitsluitend voorgeschreven bij grote ontwikkelingen (bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen) en voor zover die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied. Er wordt dan voorgeschreven dat de zichtlijnen vanaf openbaar toegankelijk gebied (tot op zekere hoogte) worden afgeschermd. Dat is dan gekoppeld aan een beplantingsplan voor het totale perceel. In het voorliggend geval is hier geen sprake van. Het betreft een individuele woning en er wordt gevraagd om zichtlijnen vanaf een ander particulier terrein af te scherpen. Gelet op bovenstaande zal de voorgestelde voorwaardelijke verplichting tot het aanleggen en in stand houden van een groenstrook niet worden opgenomen in de planregels.
- C3. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- A4. Indieners dreigen door het bestemmingsplan hun vrije uitzicht te verliezen. Om het vrije karakter van het perceel zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door het maximaal toegestane oppervlakte te verkleinen dan wel de bebouwingmogelijkheden beter aan te laten sluiten op het perceel door het bouwvlak te verkleinen.
- B4. Vooropgesteld wordt dat er niet zoiets bestaat als een recht op behoud van een vrij uitzicht. De raad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan beoordelingsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad van uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De ruimtelijke situatie zoals deze is op het moment van koop, geeft geen recht dat deze situatie blijft (voort)bestaan. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat een initiatief voor bebouwing wordt ingediend welke wordt ingewilligd. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Emmen en heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Emmen' de bestemming 'Wonen-Vrijstaand'. De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken, tuin en erven. Op de verbeelding is ook een bouwvlak aangegeven, dat de kadastrale percelen 789, 790 en 117 omvat. Binnen het bouwvlak mag volgens de bouwregels één woning worden gebouwd. Binnen dit bouwvlak is op het kadastrale perceel 117 (Verlengde Oosterdiep OZ nr. 21) al een vrijstaande woning gebouwd. Het voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk, middels het toevoegen van een bouwvlak, dat op het kadastrale perceel 790 een vrijstaande woning wordt gebouwd. In de huidige situatie is het dus mogelijk om op het kadastrale perceel 790 bijbehorende bouwwerken te bouwen en tuin en erf aan te leggen. Zoals vermeld onder punt B1 staat er momenteel al een schuur en is er beplanting aanwezig. Daarmee is het vrije uitzicht op dit moment al beperkt. Een eventuele vermindering van uitzicht is niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is. Qua bouwregels wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Dit betekent onder andere dat de oppervlakte van de vrijstaande woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) maximaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter. De afstand van het hoofdgebouw tot de

erfgrens dient minimaal 3 meter te zijn, waarbij bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de erfgrens maximaal 3,5 meter hoog mogen zijn. De bouwregels zijn overeenkomstig met die van de omliggende bebouwing. Gezien de breedte en oppervlakte van de kavel is dit ruimtelijk aanvaardbaar.

- C4. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- A5. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.
- B5. De door de indieners geschetste effecten betreffende privacy, woongenot en vrij uitzicht zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal eenieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade (planschade).
- De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in een regeling voor schade die ruimtelijke plannen en besluiten kunnen veroorzaken. Het gaat daarbij om inkomensderving en/of waardedaling van een onroerende zaak. Op grond van artikel 6.1 Wro kan uitsluitend sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade als de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de aanvrager behoort te komen. Schade komt in elk geval voor rekening van de aanvrager als er sprake is van indirecte schade (schade door een wijziging in de planologische mogelijkheden op gronden van derden) en de schade het normaal maatschappelijk risico (NMR) niet overschrijdt. Daarvan is op grond van artikel 6.2 lid 2 sub b in elk geval sprake als de schade niet meer bedraagt dan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Concreet betekent dit dat in geval van een woning met een waarde van €300.000,- het normaal maatschappelijk risico in elk geval €6000,- bedraagt. Verder is het van belang dat de schade niet voorzienbaar was (artikel 6.3 lid 1 Wro).
- Het staat indieners van de zienswijze vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Er wordt dan, conform artikel 6.4 lid 3, wel een recht geheven van €300,- om het planschadeverzoek in behandeling te nemen. Dit recht wordt verrekend met eventueel uit te keren planschade (artikel 6.4 lid 4). Dit recht wordt echter niet terugbetaald indien geen planschade wordt uitgekeerd.”
- C5. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.