

Ontwerpwijzigingsplan

Steendervalsweg 16, Mantinge

1. Aanleiding

Bij besluit van 28 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan 'Steendervalsweg 16, Mantinge' en besloten om het plan, op grond van artikel 3.9a Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpwijzigingsplan 'Steendervalsweg 16, Mantinge' heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruikgemaakt door:

- [REDACTED], wonende [REDACTED];
- [REDACTED], wonende [REDACTED].

2. Ontvankelijkheid

De wet schrijft een aantal eisen voor het indienen van een zienswijze voor. De zienswijzen die binnengekomen zijn, zijn binnen de daarvoor gestelde zienswijzetermijn van 6 weken naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn voorzien van een omschrijving van het bezwaarde besluit en argumentatie. De zienswijze is eveneens voorzien van naam, adres en woonplaats.

De zienswijze van indiener(s) voldoet aan de wettelijk voorgeschreven voorwaarden voor het indienen van een zienswijze.

3. Beantwoording van de zienswijzen

De zienswijze wordt worden hieronder beschreven en beantwoord. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan zal dit direct onder de betreffende zienswijze worden aangegeven met de opmerking 'Aanpassingsvoorstel'.

1. [REDACTED], [REDACTED]

Indiener voert vier punten aan. Volgens indiener zullen er belemmeringen ontstaan bij de wijziging van de bestemming, in die zin dat een wijziging leidt tot beperkingen van de bedrijfsvoering van de naburige grondgebruiker. Er zouden zwaardere maatregelen gaan gelden voor de naburige grondgebruiker als het gaat om het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Wanneer de bestemming wel gewijzigd gaat worden, dienen er volgens indiener maatregelen getroffen te worden om de toekomstige bewoners te vrijwaren van verwaaiende spuitnevel. (1)

Voorts voert indiener aan dat het open karakter van het gebied wordt geschaad door de voorgestelde inpassing. De inpassing van de woningen is volgens indiener niet logisch voor de bewuste locatie. (2)

Verder voert indiener aan dat ten onrechte is aangedragen dat het wijzigingsplan voorziet in een oplossing voor het woningtekort. Op deze plek zou dat volgens indiener niet van toepassing zijn, omdat er geen betaalbare woningen worden gerealiseerd. (3)

Tot slot adviseert indiener de planmakers om zich te verdiepen in de mogelijkheden wat betreft het bouwen van duurzame woningen. Volgens indiener is het gezien de druk op het

stroomnet onmogelijk om hier duurzame woningen te bouwen welke afhankelijk zijn van het stroomnet. (4)

Reactie gemeente

(1) Er wordt een terecht punt aangedragen als het gaat om mogelijke beperkingen in de bedrijfsvoering van de grondgebruiker van de omliggende agrarische gronden. De bestaande rechten van de agrariër mogen niet ingeperkt worden door voorliggend wijzigingsplan. Daartegenover staat het belang van de gezondheid van de bewoners van de compensatiewoning. De gemeente is zich bewust van dit belang. Er is onderzocht of er maatregelen nodig en mogelijk zijn, om de toekomstige bewoners van de compensatiewoningen te beschermen tegen de (op basis van het huidige planologische regime) toegestane gewasbeschermingsmiddelen. Denk hierbij aan een van gewasbeschermingsmiddelen spuitvrije zone. Het blijkt om te volgende redenen niet haalbaar om een spuitvrije zone in dit plan op te nemen:

- Het opnemen van de spuitvrije zone is door de privaatrechtelijke situatie niet mogelijk. De omliggende gronden zijn namelijk niet allemaal meer in handen van initiatiefnemer. Een spuitvrije zone realiseren op deze gronden zou de bestaande rechten van de eigenaar schaden. Daarnaast is op eigen grond onvoldoende ruimte om een spuitvrije zone te realiseren;*
- Landelijke wet- en regelgeving om hier juiste keuzes in te kunnen maken ontbreekt. Er is op dit moment nog geen betrouwbaar model om een wettelijke afstand van een spuitvrije zone vast te stellen. Het is onbekend wanneer hier wel een betrouwbaar model voor is. Er is sprake van een belang dat zich richt op de volksgezondheid, dit overtreft de gemeentelijke bevoegdheid.*

Wat volgt is een belangenafweging tussen het belang van de gezondheid van de bewoners van de compensatiewoning en het belang van de landschappelijke verbetering die gerealiseerd wordt bij uitvoering van het plan. In dit geval weegt het belang van landschappelijke kwaliteit voor de gemeente het zwaarst. De gemeente streeft naar landschappelijke verbetering door de sloop van voormalige agrarische panden. De ruimte voor ruimte regeling is hier een belangrijk instrument voor. Dat omliggende gronden niet (meer) in handen zijn van initiatiefnemer is niet uniek, deze situatie zien we vaak bij aanvragen voor ruimte voor ruimte. Dat zou betekenen dat er amper nog gebruik kan worden gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling, omdat er geen spuitvrije zone gerealiseerd kan worden. De percelen waarop de agrarische bebouwing wordt gesloopt en waarop de compensatiewoningen teruggebouwd zullen worden zijn hiervoor, met uitzonderingen daargelaten, te klein. De reden voor deze agrariërs om hun perceel te herontwikkelen verdwijnt hierdoor. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en er zal tevens minder kunnen worden voorzien in de grote woningopgave. Daarom ziet de gemeente, zolang landelijke wet- en regelgeving ontbreekt, geen reden om dergelijke plannen zonder spuitvrije zone vast te stellen. Waar mogelijk en van belang zal er worden gekeken of spuitvrije zones kunnen worden opgenomen in plannen.

(2) De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een aantasting van het open karakter van het gebied en dat er geen aanleiding is om het plan aan te passen. Mantinge is

een karakteristiek dorpje op het Drents Plateau en vanuit Mantinge wordt het zuidelijke landschap ontsloten vanuit de radiaal Steendervalsweg. De Steendervalsweg vormt tevens de verbinding met andere dorpen, zoals Drijber en Wijster. Door de voorbij eeuw heen is dit gebied steeds verder (met name agrarisch) gecultiveerd, langs de route gepaard gaand met de introductie van meerdere (met name agrarische) bebouwingsensembles. Vanwege hun ouderdom raken (delen van) sommige van deze boerensteēen sleets. Met behulp van de Ruimte-voor-Ruimteregeling kunnen situaties van landschapontsierendheid worden voorkomen. In feite gaat het in deze regeling om sloop van grote oppervlakte(n) aan schuren in ruil voor introductie van (een) compensatiewoning(en), in beginsel op het erf waar het recht ontstaat. De toepassing van deze regeling leidt op die wijze en in de maat en schaal van het landschap in beginsel niet tot verandering in karakteristiek (of tot zoals indiener stelt: aantasting daarvan). Het spreekt voor zich dat op kavelniveau ook sprake moet zijn van een met de voorkomende karakteristiek overeenstemmende leesbaarheid in ordening en uiting. Voorliggend initiatief van drie eigenstandige percelen met eigenstandige bebouwing voldoet daar ons inziens aan.

(3) In dit geval is het niet ongewenst om twee vrijstaande compensatiewoningen te realiseren in plaats van kleinere en dus betaalbare woningen. Het bouwen van compensatiewoningen op basis van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is bedoeld om sloopkosten te compenseren. Kijkend naar het aantal slooptimeters is er legitimatie voor twee compensatiewoningen en daardoor zullen de woningen wat groter moeten zijn om te kunnen compenseren. Met het oog daarop ziet de gemeente geen reden om enkel kleinere woningen toe te staan.

(4) De noot wat betreft de mogelijkheden voor het bouwen van duurzame woningen is geen aanleiding voor een aanpassing van het plan.

2. [REDACTED] [REDACTED]
--

Indieners voeren aan dat bij het verwezenlijken van de twee nieuw te bouwen woningen hun uitzicht ernstig belemmerd cq. beperkt zal worden.

Reactie gemeente

Weliswaar is niet uitgesloten dat de bouw van de compensatiewoningen zal leiden tot enige afname van uitzicht bij de woning van de indieners, dit zal niet leiden tot een onaanvaardbare woonsituatie. Daarbij is er middels voorliggend plan planologisch gezien geen nieuwe bebouwingsmogelijkheid gecreëerd. Ondanks dat er momenteel geen sprake is van een schuur direct voor de woning van indieners was dit planologisch gezien wel mogelijk. Door het betreffende wijzigingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie ingeperkt. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht.

4. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.