

NOTA Zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN "Snelgersmastraat 2 Appingedam"

1. Inleiding

Op 8 december 2020 heeft het toenmalige college van de gemeente Appingedam een principebesluit genomen om het perceel Snelgersmastraat 2 Appingedam te verkopen en medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'maatschappelijk doeleinden' naar de bestemming 'wonen' voor ten hoogste 1 woning.

Hiervoor is er op 30 april 2021 namens de initiatiefnemer en huidig eigenaar van het perceel, het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen bij de gemeente Eemsdelta.

Het plangebied betreft de locatie Snelgersmastraat 2 te Appingedam. De initiatiefnemer wenst als eigenaar van het plangebied de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar een passende woonbestemming 'Wonen-A1'. Dit in verband met het voorgenomen gebruik van het pand binnen het plangebied als woning.

Het in gebruik nemen van het pand als woning past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende (Chw) Bestemmingsplan Stad Appingedam (vastgesteld op 30 september 2020) van de gemeente Eemsdelta. Dit, omdat er geen woonaanduiding is toegevoegd aan de huidige bestemming. Om de voorgenomen bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen-A1' juridisch-planologisch te regelen is dit bestemmingsplan opgesteld.

Een ontwerpbestemmingsplan tot wijziging van de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen-A1' is in mei in procedure gebracht. Het is daarvoor toegezonden aan de verschillende (overleg)partners (Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest, Veiligheidsregio Groningen en Omgevingsdienst Groningen) en verder ter inzage gelegd voor zienswijzen. De ter inzageperiode vond plaats van 23 september 2021 tot en met 3 november 2021.

Van de gelegenheid tot indiening van zienswijzen is door verschillende instanties gebruik gemaakt. Schriftelijke reacties zijn ingediend door de Provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en de Omgevingsdienst Groningen. Verder zijn er zienswijzen binnengekomen van twee belanghebbende. Deze nota geeft samengevat de zienswijzen weer met daaraan (indien noodzakelijk) de gemeentelijke reactie toegevoegd (hoofdstuk 2).

2. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan "Snelgersmastraat 2 Appingedam" zijn in de periode van 23 september 2021 tot en met 3 november 2021 vijf reacties ingekomen.

2.1 Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft per e-mail op 23 september 2021 aangegeven dat de inhoud van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van zienswijzen.

2.2 Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest heeft per e-mail van 7 oktober 2021 aangegeven dat het vastgestelde bestemmingsplan geen aanleiding tot het kenbaar maken van een zienswijze geeft.

Ambtelijk is een opmerking gemaakt:

In de Toelichting staat in paragraaf 4.2 genoemd dat het Damsterdiep geen KRW-waterlichaam is. Dit is onjuist, het Damsterdiep maakt onderdeel uit van het waterlichaam 'Damsterdiep-Nieuwediep', NL34M100. Hoewel dit verder geen invloed heeft op het plan, zouden wij toch graag zien dat dit juist wordt opgenomen in de Toelichting. Dit is in het vastgestelde bestemmingsplan aangepast.

2.3 Omgevingsdienst Groningen

De Omgevingsdienst Groningen heeft geen zienswijze op het bestemmingsplan gegeven.

Op 1 juli 2021 heeft zij ambtelijk een advies over de bodem gegeven:

Betreft opmerkingen op paragraaf 4.1 van de Toelichting Bestemmingsplan (Bestemmingsplan Snelgersmastraat 2 te Appingedam, Imro-idn: NL.IMRO.1979.67BP-ON01, 28 april 2021).

Ten aanzien van bodem is de conclusie akkoord en is in het kader van de bestemmingswijziging geen (aanvullend) bodemonderzoek noodzakelijk. Zoals vermeld is de locatie gesaneerd en is plaatselijk een restverontreiniging achtergebleven. De locatie is, in het kader van de Wet bodembescherming, beschikt door de provincie Groningen. In de beschikking staat de volgende kadastrale registratie vermeld:

Omdat na de sanering van perceel (gemeente Appingedam) sectie D, nummer 1800, een (rest)verontreiniging boven de interventiewaarde in het vaste deel van de bodem is achtergebleven, is er sprake van nazorg. Genoemde restverontreiniging is achtergebleven in het vaste deel van de bodem, ter plaatse van het wortelstelsel van een boom die buiten de ontgraving is gelaten. Daarom vindt kadastrale registratie van dit besluit plaats bij het onderstaand perceel: Kadastrale gemeente Sectie Nummer Oppervlakte (m²) resp. Appingedam D 1800 559.

Graafwerkzaamheden mogen niet zomaar worden uitgevoerd, aangezien het een sanerende handeling betreft. Voorafgaand aan (graaf)werkzaamheden in de bodem dient melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag c.q. Provincie Groningen. Dit is in het vastgestelde bestemmingsplan aangepast.

2.4 Belanghebbende 1.

Belanghebbende heeft op 26 oktober 2021, een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. In haar zienswijze stelt belanghebbende zich op het volgende standpunt:

Artikel 44- Wonen A1. Hierin wordt de bestemming beschreven voor wonen in combinatie met ruimte voor beroeps of bedrijfsactiviteit aan huis. Waarin ook de mogelijkheden tot een jongerenontmoetingsplek, pension activiteiten, theetuin is opgenomen. Dit baart de belanghebbende zorgen gezien hun woonlocatie, aan de westkant van het betreffende pand, vrezen wij voor onze privacy en rust.

Reactie gemeente

De voor 'Wonen - A1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:

- 1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;*

2. *bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 3 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';*
3. *dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';*
4. *een galerie, ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van cultuur en ontspanning - galerie';*
5. *een jeugdsoos, ter plaatse van de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek';*
6. *een pension, ter plaatse van de aanduiding 'pension';*

De zorgen van de belanghebbende voor de vestiging van genoemde activiteiten zijn ongegrond. De genoemde activiteiten (jongerenontmoetingsplek en pensionactiviteiten) zijn slechts mogelijk als er in het bestemmingsplan een aanduiding voor is opgenomen. Ter plaatse van Snelgersmastraat 2 staat geen aanduiding op de plankaart. Punt 2 t/m 6 zijn hier niet van toepassing, omdat er in het bestemmingsplan geen aanduidingen voor zijn opgenomen. De reden waarom deze aanduidingen wel genoemd staan, is dat bij het toevoegen van de woonbestemming is aangesloten bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen – A1' zoals deze is opgenomen in het (CHW) bestemmingsplan Stad Appingedam. Indien de eigenaar één van deze aanduidingen zou willen toevoegen, dient hiervoor een wijzigingsprocedure gevoerd te worden alvorens dit mogelijk is.

Aan de Snelgersmastraat 2 is derhalve alleen voorzien in 'Wonen' in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis mogelijk. Een theetuin is geen functie die als beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis kan worden aangemerkt.

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis staat in het bestemmingsplan genoemd als beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in Bijlage 2 van het moederplan (Bestemmingsplan Stad Appingedam). Het is een activiteit dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en waarbij:

- a. *detailhandel die direct verband houdt met beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, alsmede in goederen die ter plaatse in het kader van de beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld, in beperkte mate en internetverkoop wordt toegestaan;*
- b. *de woonfunctie als overwegende functie van het perceel niet wordt aangetast;*
- c. *de activiteiten passen binnen de woonomgeving, wat in elk geval betekent dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waartoe in ieder geval de ten gevolge van bedoelde activiteiten voor de omgeving te verwachten hinder en het verlies van privacy in aanmerking genomen dienen te worden;*
- d. *zodanig verkeersaantrekkende activiteiten dat extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen buiten eigen erf, noodzakelijk zijn, niet worden toegestaan;*
- e. *reclame-uitingen zijn toegestaan, mits kleiner dan 0,25 m²*

2.5 Belanghebbende 2.

Belanghebbende heeft op 14 oktober 2021, een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. In haar zienswijze stelt belanghebbende zich op het volgende standpunt:

Belanghebbende heeft bezwaar tegen de doorzichtige- en openslaande vensters aan de oostzijde van het gebouw Snelgersmastraat 2 te Appingedam. De belanghebbende woont op Snelgersmastraat 4. Het voorstel van belanghebbende is om de ramen van geblindeerd glas te voorzien en de openslaande ramen te verzegelen opdat deze niet meer open kunnen worden gemaakt. Zij willen dit terug zien in de vergunning.

Reactie gemeente

Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet privaatrechtelijk (art. 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW)) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Als zo'n raam, werk, dakterras of opening echter gedurende 20 jaar onrechtmatig (want in strijd met artikel 5:50 lid 1

BW) zich daar bevindt, kan daar niet meer tegen opgetreden worden en is er door verjaring een recht van erfdienstbaarheid verkregen om een zodanig raam, werk, dakterras of opening daar te hebben en te houden. Het betreft hier een artikel uit het burgerlijk wetboek en daarmee privaatrecht. Bij vaststelling van een bestemmingsplan staat een goede ruimtelijke ordening centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, moeten ook de belangen van omwonenden worden meegenomen. Een belang wat hierbij van belang kan zijn, is de privacy van omwonenden.

In het kader van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening spelen privaatrechtelijke aspecten in beginsel geen rol, aangezien deze in beginsel zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan echter anders zijn indien sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

De situatie van de bebouwing van de Snelgersmastraat 2 ten opzichte van de Snelgersmastraat 4 is een historisch ontstane situatie. Met het bestemmingsplan is geen nieuwe bebouwing voorzien en betreft slechts een gebruikswijziging. Er worden geen extra nadelige gevolgen verwacht door de gebruikswijziging. De privacysituatie is gelet op de bebouwing ongewijzigd. De bebouwing van de Snelgersmastraat 2 bevindt zich nabij de erfgrens en dit wijzigt niet. De gebruiksmogelijkheden binnen de 'maatschappelijke' bestemming ten opzichte van de 'woon'-bestemming zorgen niet voor een onevenredig verzwarende wijziging van de privacysituatie, omdat er nu ook al sprake kan zijn van zicht op het perceel van de Snelgersmastraat 4. Ruimtelijk zijn er derhalve geen redenen om af te zien van het wijzigen van de bestemming. Privaatrechtelijk is het mogelijk voor de eigenaren om afspraken te maken die een onevenredige privaatrechtelijke hinder beperken.