

Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 14 0516 W: www.ooststellingwerf.nl

Nota adviezen en zienswijzen

Ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor voor de bouw van 12 opslagboxen op het perceel Industrieweg 8U 1 – 8U 12 te Appelscha

19 juni 2025

Gemeentelijke reactie op de
zienswijzen

Nota van zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 12 opslagboxen op het perceel Industrieweg 8U 1 – 8U 12 te Appelscha

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijze en reactie
5. Lijst van wijzigingen
6. Bijlage (kopie van zienswijze)

1. Inleiding

In de voorliggende nota is een verslag opgenomen van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) voor voor de bouw van 12 opslagboxen op het perceel Industrieweg 8U 1 – 8U 12 te Appelscha ter plaatse van kadastrale perceel bekend als gemeentecode MKG00, sectie I, perceelnummer 1141.

Paragraaf 2 geeft een overzicht van de publicaties en in paragraaf 3 is een overzicht van de ontvangen zienswijze opgenomen. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop. Paragraaf 5 geeft een overzicht van de wijziging en/of aanpassing die naar aanleiding van de ingediende zienswijze is gedaan. Tenslotte zijn de bijlage onder paragraaf 6 gevoegd.

Deze nota van zienswijzen zal als bijlage bij de omgevingsvergunning worden gevoegd; deze nota maakt daardoor onderdeel uit van de definitieve omgevingsvergunning.

2. Publicaties

De bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning (besluitnummer: Z2023-00006697) en ontwerp-vvgb is op 25 maart 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook zijn de provincie Fryslân, de Veiligheidsregio en het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning.

De ontwerp-vergunning en ontwerp-vvgb hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen in de periode van 26 maart tot en met 6 mei 2025.

3. Overzicht zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging is er een zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Van de volgende partijen is binnen de genoemde inzage termijn een zienswijze ontvangen:

Nr.	naam	adres	Postcode	woonplaats	Datum ingekomen
1	Reclamant 1				06-05-2025

4. Inhoud zienswijze en reactie

Hierna wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Tot slot wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing in de (definitieve) omgevingsvergunning of anderszins. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijzen zijn openbaar, maar 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 worden geanonimiseerd.

Zienswijze

Op 6 mei 2025 (ontvangen 6 mei 2025) heeft indiener een zienswijze ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

Samenvatting zienswijze

1. Geen toereikende onderbouwing voor de afwijking van de bouwgrens

Indiener stelt dat aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied, aan de buitenrand, zich een strook van plusminus 5 meter bevindt waar geen bouwvlak aanwezig is. De planwetgever heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald dat binnen die strook niet mag worden gebouwd. Met het ontwerpbesluit wordt afgeweken van het in het bestemmingsplan bepaalde vereiste dat geen gebouwen mogen worden geplaatst buiten het bouwvlak. Dat wordt echter niet (deugdelijk) gemotiveerd. Er wordt slechts verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de daarin opgenomen conclusie dat "het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten". Die conclusie is, aldus indiener enerzijds onjuist en anderzijds geeft het enkel verwijzen naar (overeenstemming met beleid) nog geen voldoende onderbouwing voor de vergunde afwijking.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de "Omgevingsvisie Ooststellingwerf". Daarin staat, voor het gebied "Het Drentse Ooststellingwerf" waar de onderhavige ontwikkeling plaatsvindt, onder meer dat wordt ingezet op het nog beter uitdragen, versterken van en bijdragen aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en dat nieuwe ontwikkelingen aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten verder moeten bouwen. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het project blijft binnen de grenzen van het bedrijventerrein en geen potentiële afbreuk doet aan een van de genoemde kwaliteiten. Weliswaar blijft de ontwikkeling binnen de grenzen van het plangebied, maar niet binnen de grenzen van het door de raad bepaalde bebouwingsgebied.

De gemeenteraad heeft er bewust voor gekozen een strook van 5 meter aan de rand van het plangebied als bebouwingsvrije zone te bestemmen. Die zone dient voornamelijk als (groene) buffer tussen de aan bedrijventerrein grenzende gronden en zorgt daarmee onder

meer voor een beperktere ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein als geheel en een kleinere impact op de (gebruiksmogelijkheden van de) naastgelegen percelen. Anders dan de ruimtelijke onderbouwing en het daarop gebaseerde ontwerpbesluit veronderstellen, draagt de ontwikkeling niet bij aan het in de Omgevingsvisie genoemde natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Integendeel: daaraan doet het juist afbreuk. Verder is op geen enkele wijze een (deugdelijke) motivering gegeven waarom het ruimtelijk aanvaardbaar is om af te wijken van de bebouwingsgrens. In de ruimtelijke onderbouwing staat alleen dat door de bouw "een logische afronding van het bedrijventerrein aan de achterzijde" ontstaat. Die redenering is onbegrijpelijk. De "logische afronding" is immers juist gegeven met de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsgrens, waaraan nu wordt getornd. Door voor dit project af te wijken van die grens, ontstaat juist een onlogische en volstrekt willekeurige afronding van het bedrijventerrein. Het betreffende gebouw is namelijk de enige die daardoor afwijkt van de rest. Daarmee is het argument dat thans wordt gebruikt om de afwijking te onderbouwen, in feite een argument dat gebruik moet worden om juist niet af te wijken.

Cliënten wijzen verder op de omvang van de overschrijding: de gehele bebouwingsvrije zone, tot aan de rand van het plangebied, wordt bebouwd. Het gaat niet om een verwaarloosbare overschrijding, maar om een overschrijding over de gehele 5 meter en over een breedte van 60 meter. Daarmee komt 300 (!) m² (van de totale 480 m²) van het bouwwerk buiten het bouwvlak te liggen, in het gebied waarvan de raad heeft bepaald dat daar niet gebouwd mag worden. Voor cliënten is het, gelet op het voorgaande, onbegrijpelijk waarom uw college meent dat het ruimtelijk gezien aanvaardbaar is om af te wijken van de bebouwingsgrens. Een toereikende onderbouwing is, en kan, daarvoor naar hun oordeel niet (worden) geleverd. De activiteit is daarmee in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning kan om die reden niet worden verleend.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

In de ruimtelijke onderbouwing is de afwijking van het bestemmingsplan als volgt gemotiveerd. De situering wijkt af van het bestemmingsplan. Het gebouw kan gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Het ontbreekt evenwel aan voldoende afstand tussen de individuele bedrijfsverzamelgebouwen. De impact van de afwijking is beperkt. Het gaat om een afwijking van de bouwgrens langs de zuidzijde van het bedrijventerrein, die is bepaald door de kadastrale grenzen van het percelen (5 meter afstand). Het gebouw komt in het verlengde van de bedrijfsgebouwen op het perceel Industrieweg 6 en sluit aan op een tussenkavel in het achterliggende agrarisch gebied. Door de bouw ontstaat een logische afronding van het bedrijventerrein aan de achterzijde.

Het betreft hier een relatief geringe afwijking van het geldende bestemmingsplan van gronden die weliswaar geen bouwmogelijkheid hebben, maar evenmin een specifieke, landschap beschermende bestemming, zoals afschermende beplanting of een groenvoorziening.

Het in de zienswijze gestelde dat, waar de onderhavige ontwikkeling plaatsvindt, onder meer wordt ingezet op het nog beter uitdragen, versterken van en bijdragen aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en dat nieuwe ontwikkelingen aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten verder moeten bouwen, heeft betrekking op de "Omgevingsvisie Ooststellingwerf". Dit impliceert niet dat nergens in de gemeente meer ontwikkelingen als de onderhavige uitvoering kunnen krijgen. De afwijking betreft een oppervlakte van 300 m², welke in relatie tot de totale oppervlakte van het bedrijfsterrein als marginaal kan worden aangemerkt en zeker voor zover dit het gebied betreft waarop de "Omgevingsvisie Ooststellingwerf" betrekking heeft.

Het gestelde dat, door de afwijking van de bebouwingsgrens, er een onlogische en volstrekt willekeurige afronding van het bedrijventerrein ontstaat wordt door ons niet gedeeld. Het betreffende gebouw wijkt weliswaar af van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid, maar heeft geen ingrijpende ruimtelijke (i.c. landschappelijke/ stedenbouwkundige) consequenties voor het gebied ter plaatse.

2. Water

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het waterschap als uitgangspunt hanteert dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Vervolgens wordt genoemd dat de aanvraag niet tot een toename aan verharding ten opzichte van de al bestaande verharding leidt. Dat is onjuist en misleidend.

Om de onderhavige opslagboxen te kunnen bouwen, is een groot oppervlak aan verharding nodig. Het gebouw waarin die opslagboxen worden gerealiseerd, is namelijk 60 meter breed en 8 meter diep. Met een oppervlakte van 480 m² gaat het aldus om een substantiële toename aan verharding. Bovendien komt ook aan de voorkant en de zijkant van het gebouw verharding te liggen van, naar zich laat aanzien, ten minste een vergelijkbare oppervlakte. Dat komt nog boven op de verharding die is aangelegd ten behoeve van de overige bedrijfsverzamelgebouwen op het bedrijventerrein. Door al die verharding kan hemelwater niet meer infiltreren in de ondergrond. Bovendien wordt door die verharding een sloot van plusminus 1,5 meter en een diepte van plusminus 0,8 m gedempt. De sloot heeft een afwaterende functie en dient ter voorkoming van overstromingen en wateroverlast op het perceel dat eigendom is, en gebruikt wordt door, cliënten, alsook voor onder meer de percelen met nummers 7148 en 3770. Door de toename van verharding en het dempen van de sloot zal bij (hevige) regenval wateroverlast ontstaan op het perceel van cliënten, waardoor het daarop gelegen pad niet of moeilijk begaanbaar is, schade aan het pad zal ontstaan en het water elders voor problemen zal zorgen. Het voorgaande is ten onrechte niet in de ruimtelijke onderbouwing en de besluitvorming betrokken.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Er is alsnog een watertoets uitgevoerd en in overleg het genoemde onder aanpassing toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Aanpassing

- In paragraaf 4.4 Water van de ruimtelijke onderbouwing is de volgende nadere toelichting opgenomen:
 - o Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon. Het project is kenbaar gemaakt via het digitale wateradvies. De uitkomst hiervan is opgenomen in bijlage 2. De korte procedure voor het wateradvies is van toepassing. Verder overleg met het Wetterskip is niet nodig.

Veilig

Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit geval geen sprake van waterkeringen in de directe omgeving, waarmee dit onderwerp geen beperking vormt voor het project.

Voldoende

Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. De aanvraag leidt niet tot een toename aan verharding ten

opzichte van de al bestaande verharding. Er is daarmee geen noodzaak voor het realiseren van watercompensatie.

Peilbeheer

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Het waterschap hanteert een droogleggingsnorm van 0,7 meter voor verharding en bebouwing zonder kruipruimte en 1,1 meter voor bebouwing met kruipruimte. Het terrein ligt op een hoogte van 8,20 m +NAP. Het ligt in een peilgebied met een vast peil op 5,45 m +NAP. Hiermee wordt ruim voldoende drooglegging gerealiseerd om te spreken van een waterrobuust systeem.

- De watertoets is als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3. Geen rekening gehouden met feitelijke situatie en belangen van cliënten/erfdienstbaarheid

Indieners zijn van mening dat er ten onrechte geen, althans onvoldoende, oog is voor de feitelijke situatie ter plaatse en hun belangen. Indieners wijzen hierbij op een pad gelegen op het perceel 6868 welk wordt gebruikt door een van de indieners ten behoeve van de bedrijfsvoering. Tevens wijst de indiener op een sloot met een afwaterende functie die moet worden gedempt, welke sloot een afwaterende functie heeft en dient ter voorkoming van overstromingen en wateroverlast op het perceel dat in gebruik is bij een van de indieners alsook voor onder meer de percelen met nummers 7148 en 3770. Hierdoor zal ter plaatse van het pad ernstige wateroverlast zal ontstaan. Dat wordt nog versterkt door het feit dat de nood overstorten van het beoogde pand afwateren naar het pad. Door de wateroverlast wordt het pad niet of moeilijk begaanbaar, ontstaat schade aan het pad en het zal het water ook elders voor problemen zorgen.

Tevens wijzen indieners op een op voornoemd rustende erfdienstbaarheid van weg ten gunste van enkele agrariërs. Door de realisering van het plan die het pad moeten gebruiken om (met landbouwvoertuigen) wordt de bereikbaarheid van daarachter gelegen landerijen voor bepaalde voertuigen ernstig beperkt en vermoedelijk onmogelijk gemaakt.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Voor wat betreft het pad gelegen tussen het perceel met nummer 6868 (eigendom van een van de indieners van de zienswijze) en het perceel met nummer 1141, waarop het gebouw is geprojecteerd, geldt dat, voor zover dit is gelegen op het perceel 6868 niet wordt aangewend voor de realisering van het gebouw waarop deze aanvraag betrekking heeft. Het voorgaande impliceert dat de uitvoering van dit plan geen consequenties heeft voor de bedrijfsvoering van de indiener van deze zienswijze.

De indiener geeft aan te vrezen voor wateroverlast vanwege het dempen van een sloot. In dit geval gaat het niet om een sloot die een waterbeheerfunctie heeft. Het is een greppel die gegraven is om ervoor te zorgen dat opgeslagen hout niet te nat wordt. De betreffende greppel is kadastraal gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'bedrijventerrein' en heeft daarin de bestemming 'bedrijventerrein'. Uit artikel 5.7 van de regels van het bestemmingsplan komt naar voren dat voor het dempen of graven van een greppel geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden nodig is. Daarnaast hebben wij uitgezocht of de betreffende greppel op de legger van de kaart van Wetterskip Fryslân staat aangeduid als hoofd, schouw, of overig water. Dit is niet het geval. De greppel heeft dan ook geen waarde.

Voor wat betreft het gestelde met betrekking tot bruikbaarheid van het pad op het perceel 6868 in relatie tot de hierop rustende erfdienstbaarheid van weg ten gunste van enkele agrariërs, geldt dat dit pad niet wordt aangewend voor de uitvoering van voorliggend plan. Dit houdt diensgevolge ook geen beperkingen in voor de bereikbaarheid van de daarachter gelegen landerijen. Op het perceel 1141 rust geen erfdienstbaarheid ten dienste van de hiervoor genoemde percelen. Overigens merken wij hierbij op dat eigenaren van de

betreffende gronden ook geen zienswijze hebben ingediend tegen voorliggend plan. Met betrekking tot gestelde dat, vanwege de verlegging van het pad, de ten zuiden van het pad gelegen greppel dan gedempt moet worden en dit niet wenselijk en mogelijk is omdat in dat geval helemaal geen afwateringsmogelijkheden meer zouden bestaan, merken wij nogmaals op dat op het perceel 1141 geen erfdienstbaarheid rust en dit derhalve geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4. Geen afwijking van de toegestane bouwhoogte (mogelijk)

Indieners stellen dat volgens de ruimtelijke onderbouwing het aangevraagde gebouw een goot- en bouwhoogte heeft van 6,05 meter. Voor het gedeelte van het gebouw dat is gelegen binnen het bouwvlak, geldt een maximale goothoogte van 5,5 meter. De goothoogte van het gebouw is daarmee hoger dan planologisch toegestaan. De ontwerpvergunning heeft ten onrechte geen betrekking op het vergunnen van die strijdigheid. Ook de ruimtelijke onderbouwing ziet daar niet op.

Indieners stellen dat met een omgevingsvergunning tot een bepaalde hoogte kan worden afgeweken van de maximale goothoogte, maar alleen indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan a) het straat- en bebouwingsbeeld; b) de woonsituatie; c) de milieusituatie; d) de verkeersveiligheid en e) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Naar het oordeel van cliënten kan de vergunning niet worden verleend omdat wezenlijk afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Zoals indieners stellen wordt in de ruimtelijke onderbouwing melding gemaakt van de afwijkende goot-/bouwhoogte, welke op basis van het geldende bestemmingsplan bij recht 5,5 meter mag bedragen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt deze afwijking van 6,05 meter expliciet genoemd. In de ontwerpvergunning wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing waarin deze afwijking is aangegeven.

Met betrekking tot het gestelde dat de afwijkende maatvoering voor wat betreft goot- en bouwhoogte wezenlijk afbreuk doet aan het bebouwingsbeeld en de aangrenzende gronden, merken wij op dat betreffend plan is voorgelegd aan de welstandscommissie en zij op 31 januari 2024 hebben geconcludeerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiervoor onder 3 is aangegeven dat de beoogde bouw geen beperking oplevert voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Overigens bieden de Algemene afwijkingsregels de mogelijkheid om 10% af te wijken van de aangegeven maten en percentages.

5. Onwenselijke precedentwerking

Indieners stellen dat de afwijking van de bebouwingsgrens er voor zorgt dat ook vergunningen verleend moeten worden voor andere ontwikkelingen waarbij gebouwen worden geplaatst buiten het bouwvlak, in de strook met bebouwingsvrije zone. Voor het weigeren van die vergunning bestaat alsdan immers geen goede reden meer. Daardoor wordt (nog) meer afbreuk gedaan aan de bebouwingsvrije zone die als (groene) buffer dient tussen de aan bedrijventerrein grenzende gronden. Bovendien kan dat ertoe leiden dat tevens gebouwen worden vergund in de bebouwingsvrije zone die is gelegen tussen de locatie van het onderhavige project en de Industrierweg langs de vaart, die eveneens grenst aan de percelen van cliënten.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Anders dan indieneer stelt impliceert het verlenen van medewerking aan voorliggende ontwikkeling niet dat hierdoor ook medewerking moet worden verleend aan andere ontwikkelingen, waarbij gebouwen worden geplaatst buiten het bouwvlak in de bebouwingsvrije zone. Iedere aanvraag zal op zich worden getoetst aan de hiervoor gelden ruimtelijke en stedenbouwkundige criteria.

6. Geen participatie

Indieners geven aan dat in het document 'toelichting participatie ruimtelijke plannen (bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing)', staat dat de initiatiefnemer contact heeft gezocht met alle omwonenden en dat bewoners/ gebruikers in de gelegenheid zijn gesteld een reactie te geven op de voorgenomen bouwplannen. Op basis daarvan zou de conclusie zijn dat men het prima vindt dat het betreffende bedrijfspand wordt gebruikt. In het ontwerpbesluit staat ook dat overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden en die in principe kunnen instemmen met het voornemen, waarmee het participatieproces is afgerond.

Indieners merken nadrukkelijk op dat zij door initiatiefnemer niet benaderd zijn om hun mening te geven. In het overzicht dat bij voornoemde brief is gevoegd staat dat bij een van de panden met functie 'bouwbedrijf' niets in de brievenbus is gedaan en het hek gesloten was. Daarmee heeft initiatiefnemer een reden gezocht om cliënten niet te hoeven benaderen. Initiatiefnemer wist immers dat cliënten bezwaren hebben tegen het bouwplan en heeft hen daarom bewust niet daadwerkelijk benaderd. Cliënten vinden dat zeer kwalijk. Enerzijds omdat de gronden van cliënten (als enige) direct grenzen aan het betreffende bouwplan, en zij van dat plan dus de meeste hinder ondervinden, en anderzijds omdat initiatiefnemer daardoor de schijn heeft gewekt dat iedereen positief staat tegenover zijn bouwplan. Initiatiefnemer heeft daardoor ook niet voldaan aan het vereiste van uw college om te voldoen aan participatie conform de daarvoor geldende regels.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

In reactie hierop het volgende. In bijlage 3 bij de toelichting is aangegeven dat 65 adressen zijn bezocht. Van de 65 adressen waren 5 niet benaderbaar omdat er geen toegang was tot de brievenbus. In de hiervoor genoemde bijlage 3 is aangegeven dat de adressanten die wel benaderbaar waren, positief dan wel niet hebben gereageerd. Anders dan indiener stelt is er niet bewust voor gekozen om de eigenaar van het bouwbedrijf niet te benaderen/ informeren over de voorgenomen bouwplannen. Daargelaten het door indiener gestelde dat de eigenaar van het voornoemde pand niet is geïnformeerd over de voorgenomen bouwplannen, was deze hiervan blijkbaar wel op de hoogte, gezien het gestelde door indiener dat zijn cliënt blijkbaar kenbaar had gemaakt bezwaren te hebben tegen het bouwplan. Anders dan indiener stelt zijn wij van mening dat initiatiefnemer in voldoende mate heeft voldaan aan het door de gemeente vereiste participatie.

Zienswijze ontwerp-vvgb

Cliënten van indiener zijn van oordeel dat het college de gemeenteraad onjuist, althans onvolledig, heeft geïnformeerd. De raad heeft (mede) daardoor onvoldoende kennis genomen van de aard en gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling, en het draagvlak daarvoor in de omgeving. Namens cliënten schetst indiener hieronder de belangrijkste onderdelen. Voor een uitgebreide(re) uiteenzetting verwijst indiener naar de zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning, die ook als zienswijze tegen de ontwerp-vvgb moet worden beschouwd.

1. Aantasting bebouwingsvrije zone

Indiener stelt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan bewust ervoor gekozen heeft om een strook van 5 meter aan de rand van het plangebied als bebouwingsvrije zone te bestemmen. Die zone dient feitelijk voornamelijk als (groene) buffer tussen de aan bedrijventerrein grenzende gronden en zorgt daarmee onder meer voor een beperktere ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein als geheel en een impact op de (gebruiksmogelijkheden van de) naastgelegen percelen. De bebouwingsvrije zone is voornamelijk ingericht met bomen en watergangen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Anders dan indiener stelt betreft de 5 meter een bebouwingsvrije zone en geen groene bufferzone tussen het bedrijventerrein en de hieraan grenzende gronden. De gronden zijn ook niet als zodanig i.c. als groen/ afschermdende beplanting bestemd.

2. Substantiële overschrijding van het bestemmingsplan met een onaanvaardbare impact

Het voorgenomen gebouw met garageboxen heeft een totale oppervlakte van 480 m2. Het grootste gedeelte van dat gebouw (300 m2) is gesitueerd in het gebied dat door de raad is aangewezen als bebouwingsvrije zone. Feitelijk wordt die zone, over een breedte van 60 meter, volledig verhard en bebouwd. Het gaat dus om een zeer substantiële overschrijding van het bestemmingsplan met een onaanvaardbare impact.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Een overschrijding van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Appelscha" i.c. met een oppervlakte van 300 m2, kan niet worden aangemerkt als een substantiële overschrijding en evenmin dat dit leidt tot een onaanvaardbare impact.

3. Ontbreken deugdelijke motivering

Indiener stelt dat anders dan het college doet voorkomen, niet (deugdelijk) is onderbouwd waarom het ruimtelijk aanvaardbaar is om af te wijken van de bebouwingsgrens. In de ruimtelijke onderbouwing staat alleen dat door de bouw "een logische afronding van het bedrijventerrein aan de achterzijde" ontstaat. Die redenering is onbegrijpelijk. De "logische afronding" is immers juist gegeven met de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsgrens, waaraan nu wordt getornd. Door voor dit project af te wijken van die grens, ontstaat juist een onlogische en volstrekt willekeurige "afronding van het bedrijventerrein". Het betreffende gebouw is namelijk de enige die daardoor afwijkt van de rest. Daarmee is het argument dat thans wordt gebruikt om de afwijking te onderbouwen, in feite een argument dat gebruik moet worden om juist niet af te wijken.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het bedrijfsgebouw gerealiseerd kan worden binnen het bouwvlak. Echter bij de bouw hiervan kan onvoldoende afstand aangehouden worden ten opzichte van de reeds gerealiseerde bedrijfsverzamelgebouwen. Met de bouw van dit gebouw wordt er een logische afronding aan de achterzijde van het bedrijventerrein gerealiseerd. Aangezien de bouw van het bedrijfsgebouw niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke/ stedenbouwkundige gevolgen kan worden ingestemd met het verzoek.

4. Onwenselijke toename verharding

De bouw van het bedrijfsgebouw leidt tot een onwenselijk toename van de verharding. Door die verharding moet onder meer een sloot worden gedempt, die een (belangrijke) afwaterende functie heeft, en moeten houtopstanden wijken. Daarnaast is het gebouw gesitueerd direct naast een pad dat door cliënten wordt gebruikt, waardoor de bruikbaarheid van dat pad ernstig wordt beperkt.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

De toename van de verharding betreft 300 m2. In relatie tot de totale hoeveelheid verharding die realiseerbaar is binnen het bestemmingsplan is dit zeer ondergeschikt.

Zoals eerder aangegeven wordt betreft het een greppel in plaats van een sloot.

Voor wat betreft de onbruikbaarheid van het naastgelegen pad geldt dat de bouw van het bedrijfsgebouw geen betrekking heeft op dit pad en dientengevolge geen gevolgen heeft voor de bruikbaarheid hiervan.

5. Precedentwerking

Van het verlenen van de vvgb met bijbehorende vergunning gaat aldus indiener bovendien een onwenselijke precedentwerking uit. Vermoedelijk zal binnen de kortste keren een groot ander deel van de bebouwingsvrije zone (toch) worden bebouwd, met alle (ruimtelijke) gevolgen van dien.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Anders dan indiener stelt impliceert het verlenen van medewerking aan voorliggende ontwikkeling niet dat hierdoor ook medewerking moet worden verleend aan andere ontwikkelingen, waarbij gebouwen worden geplaatst buiten het bouwvlak in de bebouwingsvrije zone. Iedere aanvraag zal op zich worden getoetst aan de hiervoor gelden ruimtelijke en stedenbouwkundige criteria.

6. Cliënten van indiener zijn niet benaderd over het voorgenomen initiatief

Indiener wijst er op dat zijn cliënten door initiatiefnemer niet zijn benaderd om hun mening te geven over de voorgenomen ontwikkeling.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf

Vanwege het ontbreken van een brievenbus op het perceel van indieners cliënt is deze niet althans niet schriftelijk benaderd door initiatiefnemer. Daargelaten het door indiener gestelde dat de eigenaar van het voornoemde pand niet is geïnformeerd over de voorgenomen bouwplannen, was deze hiervan blijkbaar wel op de hoogte, gezien het gestelde door indiener dat zijn cliënt blijkbaar kenbaar had gemaakt bezwaren te hebben tegen het bouwplan.

7. Lijst van wijzigingen

7.1. Aanpassing n.a.v. zienswijze

Uit de zienswijze volgt de volgende aanpassing:

- In paragraaf 4.4 Water van de ruimtelijke onderbouwing is de volgende nadere toelichting opgenomen:
 - o Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon. Het project is kenbaar gemaakt via het digitale wateradvies. De uitkomst hiervan is opgenomen in bijlage 2. De korte procedure voor het wateradvies is van toepassing. Verder overleg met het Wetterskip is niet nodig.

Veilig

Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit geval geen sprake van waterkeringen in de directe omgeving, waarmee dit onderwerp geen beperking vormt voor het project.

Voldoende Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. De aanvraag leidt niet tot een toename aan verharding ten opzichte van de al bestaande verharding. Er is daarmee geen noodzaak voor het realiseren van watercompensatie.

Peilbeheer

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Het waterschap hanteert een droogleggingsnorm van 0,7 meter voor verharding en bebouwing zonder kruipruimte en 1,1 meter voor bebouwing met kruipruimte. Het terrein ligt op een hoogte van 8,20 m +NAP. Het ligt in een peilgebied met een vast peil op 5,45 m +NAP. Hiermee wordt ruim voldoende drooglegging gerealiseerd om te spreken van een waterrobuust systeem.

- De watertoets is als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

8. Bijlage

Gedurende de periode van terinzagelegging is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

AANTEKENEN

Gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. het college en de raad
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Per e-mail vooruit: gemeente@ooststellingwerf.nl

[REDACTED]
Advocaat
[REDACTED]

Groningen, 6 mei 2025

Inzake : Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb voor het bouwen van 12 opslagboxen aan Industrieweg 8U 1 t/m 8U 12 te Appelscha
Onze ref. : 32101803/KT
Documentnr. : 72724507v1
Uw ref. : Z2023-00006697

Geacht college, geachte gemeenteraad,

I. Inleiding

Tot mij wendde zich cliënten, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] met het verzoek namens hen een zienswijze in te dienen naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning van uw college en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) van uw gemeenteraad, die beiden betrekking hebben op het bouwen van 12 opslagboxen aan Industrieweg 8U 1 t/m 8U 12 te Appelscha. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Zij kunnen zich met de beide voorgenomen besluiten om diverse redenen niet verenigen. In het navolgende licht ik dat namens hen toe.

II. Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning

Geen toereikende onderbouwing afwijking bouwgrens

Aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied bevindt zich, aan de buitenrand, een strook van plusminus 5 meter waar geen bouwvlak aanwezig is. De planwetgever heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald dat binnen die strook niet mag worden gebouwd. Met het ontwerpbesluit wordt afgeweken van het in het bestemmingsplan bepaalde vereiste dat geen gebouwen mogen worden geplaatst buiten het bouwvlak. Dat wordt echter niet (deugdelijk) gemotiveerd. Er wordt slechts verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de daarin opgenomen conclusie dat “het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten”. Die conclusie is enerzijds onjuist en anderzijds geeft het enkel verwijzen naar (overeenstemming met beleid) nog geen voldoende onderbouwing voor de vergunde afwijking.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de “Omgevingsvisie Ooststellingwerf”. Daarin staat, voor het gebied “Het Drentse Ooststellingwerf” waar de onderhavige ontwikkeling plaatsvindt, onder meer dat wordt ingezet op het nog beter uitdragen, versterken van en bijdragen aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en dat nieuwe ontwikkelingen aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten verder moeten bouwen. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het project blijft binnen de grenzen van het bedrijventerrein en geen potentiële afbreuk doet aan een van de genoemde kwaliteiten. Weliswaar blijft de ontwikkeling binnen de grenzen van het plangebied, maar niet binnen de grenzen van het door de raad bepaalde bebouwingsgebied.

De gemeenteraad heeft er bewust voor gekozen een strook van 5 meter aan de rand van het plangebied als bebouwingsvrije zone te bestemmen. Die zone dient voornamelijk als (groene) buffer tussen de aan bedrijventerrein grenzende gronden en zorgt daarmee onder meer voor een beperktere ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein als geheel en een kleinere impact op de (gebruiksmogelijkheden van de) naastgelegen percelen. Anders dan de ruimtelijke onderbouwing en het daarop gebaseerde ontwerpbesluit veronderstellen, draagt de ontwikkeling niet bij aan het in de Omgevingsvisie genoemde natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Integendeel: daaraan doet het juist afbreuk.

Verder is op geen enkele wijze een (deugdelijke) motivering gegeven waarom het ruimtelijk aanvaardbaar is om af te wijken van de bebouwingsgrens. In de ruimtelijke onderbouwing staat alleen dat door de bouw “een logische afronding van het bedrijventerrein aan de achterzijde” ontstaat. Die redenering is onbegrijpelijk. De “logische afronding” is immers juist gegeven met de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsgrens, waaraan nu wordt getornd. Door voor dit project af te wijken van die grens, ontstaat juist een onlogische en volstrekt willekeurige afronding van het bedrijventerrein. Het betreffende gebouw is namelijk de enige die daardoor afwijkt van de rest. Daarmee is het argument dat thans wordt gebruikt om de afwijking te onderbouwen, in feite een argument dat gebruik moet worden om juist niet af te wijken.

Cliënten wijzen verder op de omvang van de overschrijding: de gehele bebouwingsvrije zone, tot aan de rand van het plangebied, wordt bebouwd. Het gaat niet om een verwaarloosbare overschrijding, maar om een overschrijding over de gehele 5 meter en over een breedte van 60 meter. Daarmee komt 300 (!) m² (van de totale 480 m²) van het bouwwerk buiten het bouwvlak te liggen, in het gebied waarvan de raad heeft bepaald dat daar niet gebouwd mag worden.

Voor cliënten is het, gelet op het voorgaande, onbegrijpelijk waarom uw college meent dat het ruimtelijk gezien aanvaardbaar is om af te wijken van de bebouwingsgrens. Een toereikende onderbouwing is, en kan, daarvoor naar hun oordeel niet (worden) geleverd. De activiteit is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning kan om die reden niet worden verleend.

Onderdeel 'Water' onjuist afgewogen

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het waterschap als uitgangspunt hanteert dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Vervolgens wordt genoemd dat de aanvraag niet tot een toename aan verharding ten opzichte van de al bestaande verharding leidt. Dat is onjuist en misleidend.

Om de onderhavige opslagboxen te kunnen bouwen, is een groot oppervlak aan verharding nodig. Het gebouw waarin die opslagboxen worden gerealiseerd, is namelijk 60 meter breed en 8 meter diep. Met een oppervlakte van 480 m² gaat het aldus om een substantiële toename aan verharding. Bovendien komt ook aan de voorkant en de zijkant van het gebouw verharding te liggen van, naar zich laat aanzien, ten minste een vergelijkbare oppervlakte. Dat komt nog bovenop de verharding die is aangelegd ten behoeve van de overige bedrijfsverzamelgebouwen op het bedrijventerrein. Door al die verharding kan hemelwater niet meer infiltreren in de ondergrond. Bovendien wordt door die verharding een sloot van plusminus 1,5 meter en een diepte van plusminus 0,8 m gedempt. De sloot heeft een afwaterende functie en dient ter voorkoming van overstromingen en wateroverlast op het perceel dat eigendom is, en gebruikt wordt door, cliënten, alsook voor onder meer de percelen met nummers 7148 en 3770. Door de toename van verharding en het dempen van de sloot zal bij (hevige) regenval wateroverlast ontstaan op het perceel van cliënten, waardoor het daarop gelegen pad niet of moeilijk begaanbaar is, schade aan het pad zal ontstaan en het water elders voor problemen zal zorgen. Het voorgaande is ten onrechte niet in de ruimtelijke onderbouwing en de besluitvorming betrokken.

Verder staat in de ruimtelijke onderbouwing dat de locatie afwatert op een landelijk watersysteem, waarmee geen compensatie nodig is bij verhardingstoename van 1.500 m² of minder. Uit artikel 3.3 van de Keur Wetterskip Fryslân 2013 (hierna: Keur) volgt dat het verboden is zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond wordt bebouwd of verhard. Van dat verbod kan vrijstelling worden verleend in de gevallen genoemd in artikel 2.12.1 van de "Algemene regels bij de keur Wetterskip Fryslân 2018". Ingevolge artikel 2.12.1, aanhef en onderdeel c, wordt een vrijstelling verleend van het hiervoor genoemde verbod als de verharding/bebouwing plaatsvindt in het buitengebied, het oppervlak van de

verharding/bebouwing minder dan 1500 m2 bedraagt en er is door het waterschap geen wateradvies is verstrekt.

Ten behoeve van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan, waarvan thans wordt afgeweken, heeft het Waterschap een wateradvies uitgebracht.¹ Daarin is onder meer vermeld dat bij concrete ontwikkelingen en bij gebruikmaking van eventuele ontheffingsregels, afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden opnieuw een wateradvies moet worden gevraagd. Dat is hier niet gebeurd.

Het voorgaande betekent dat 1) ten onrechte geen (nieuw) wateradvies bij het waterschap is gevraagd en 2) er om die reden ook ten onrechte van wordt uitgegaan dat er een vrijstelling bestaat op de in artikel 3.3 van de Keur genoemde verbod.

Overigens merken cliënten op dat in het wateradvies behorend bij het bestemmingsplan onder meer staat dat het waterschap graag ziet dat nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagd afvoert). Daarvan is met de huidige betonnen verharding absoluut geen sprake.

De omgevingsvergunning kan ook om deze reden niet worden verleend.

Geen rekening gehouden met feitelijke situatie en belangen cliënten

Cliënten zijn van oordeel dat uw college ten onrechte geen, althans onvoldoende, oog heeft voor de feitelijke situatie ter plaatsen en hun belangen.

Het betreffende gebouw is gesitueerd op de kadastrale erfgrens tussen het perceel met nummer 6868 (eigendom van een van cliënten) en het perceel met nummer 1141 waarop het gebouw is gesitueerd. Op het perceel met nummer 6868 ligt een pad dat door een van cliënten wordt gebruikt ten behoeve van haar bedrijfsvoering. Ten behoeve van de ontwikkeling moet een sloot worden gedempt die een afwaterende functie heeft en dient ter voorkoming van overstromingen en wateroverlast op het perceel dat in gebruik is bij cliënten, alsook voor onder meer de percelen met nummers 7148 en 3770. Dat betekent dat ter plaatse van het pad ernstige wateroverlast zal ontstaan. Dat wordt nog versterkt door het feit dat de nood overstorten van het beoogde pand afwateren naar het pad. Door de wateroverlast wordt het pad niet of moeilijk begaanbaar, ontstaat schade aan het pad en het zal het water ook elders voor problemen zorgen.

Daarnaast rust op het betreffende pad een erfdienstbaarheid van weg ten gunste van enkele agrariërs, die het pad moeten gebruiken om (met landbouwvoertuigen) de daarachter gelegen landerijen te kunnen bereiken. Het gebouw is gesitueerd direct naast het pad, waardoor niet alleen ruimtelijke gezien een merkwaardige situatie ontstaat maar ook de bruikbaarheid van het pad ernstig wordt beperkt en gebruik voor bepaalde voertuigen die noodzakelijk zijn voor de landbouwactiviteiten op achterliggende percelen vermoedelijk onmogelijk wordt gemaakt. Teneinde aan de, uit hoofde van de erfdienstbaarheid voortvloeiende, verplichtingen te kunnen voldoen, zal het pad verlegd

¹ Zie bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

moeten worden. Dat is echter niet (zomaar) mogelijk, omdat ten zuiden van het pad een sloot is gelegen. Demping van die sloot is niet wenselijk en mogelijk omdat in dat geval helemaal geen afwateringsmogelijkheden meer zouden bestaan.

Uw college heeft het voorgaande ten onrechte niet onderkend. Gelet op de belangen van cliënten kan de vergunning niet worden verleend.

Geen afwijking van de toegestane bouwhoogte (mogelijk)

Volgens de ruimtelijke onderbouwing heeft het aangevraagde gebouw een goot- en bouwhoogte van 6,05 meter. Voor het gedeelte van het gebouw dat is gelegen binnen het bouwvlak, geldt een maximale goothoogte van 5,5 meter. De goothoogte van het gebouw is daarmee hoger dan planologisch toegestaan. De ontwerpvergunning heeft ten onrechte geen betrekking op het vergunnen van die strijdigheid. Ook de ruimtelijke onderbouwing ziet daar niet op.

Met een omgevingsvergunning kan tot een bepaalde hoogte worden afgeweken van de maximale goothoogte, maar alleen indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan a) het straat- en bebouwingsbeeld; b) de woonsituatie; c) de milieusituatie; d) de verkeersveiligheid en e) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Naar het oordeel van cliënten kan de vergunning niet worden verleend omdat wezenlijk afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Onwenselijke precedentwerking

Afwijking van de bebouwingsgrens zorgt ervoor dat ook vergunningen verleend moeten worden voor andere ontwikkelingen waarbij gebouwen worden geplaatst buiten het bouwvlak, in de strook met bebouwingsvrije zone. Voor het weigeren van die vergunning bestaat alsdan immers geen goede reden meer. Daardoor wordt (nog) meer afbreuk gedaan aan de bebouwingsvrije zone die als (groene) buffer dient tussen de aan bedrijventerrein grenzende gronden. Bovendien kan dat ertoe leiden dat tevens gebouwen worden vergund in de bebouwingsvrije zone die is gelegen tussen de locatie van het onderhavige project en de Industrieweg langs de vaart, die eveneens grenst aan de percelen van cliënten.

Van de onderhavige vergunning gaat aldus ongewenste precedentwerking uit, hetgeen reden moet zijn die vergunning te weigeren.

Geen participatie

In het document 'toelichting participatie ruimtelijke plannen', dat als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, staat dat de initiatiefnemer contact heeft gezocht met alle omwonenden en dat bewoners/gebruikers in de gelegenheid zijn gesteld een reactie te geven op de voorgenomen bouwplannen. Op basis daarvan zou de conclusie zijn dat men het prima vindt dat het betreffende bedrijfspand wordt gebruikt. In het ontwerpbesluit staat ook dat overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden en die in principe kunnen instemmen met het voornemen, waarmee het participatieproces afgerond.

Cliënten merken nadrukkelijk op dat zij door initiatiefnemer niet benaderd zijn om hun mening te geven. In het overzicht dat bij voornoemde brief is gevoegd staat dat bij een van de panden met functie 'bouwbedrijf' niets in de brievenbus is gedaan en het hek gesloten was. Daarmee heeft initiatiefnemer een reden gezocht om cliënten niet te hoeven benaderen. Initiatiefnemer wist immers dat cliënten bezwaren hebben tegen het bouwplan en heeft hen daarom bewust niet daadwerkelijk benaderd. Cliënten vinden dat zeer kwalijk. Enerzijds omdat de gronden van cliënten (als enige) direct grenzen aan het betreffende bouwplan, en zij van dat plan dus de meeste hinder ondervinden, en anderzijds omdat initiatiefnemer daardoor de schijn heeft gewekt dat iedereen positief staat tegenover zijn bouwplan. Initiatiefnemer heeft daardoor ook niet voldaan aan het vereiste van uw college om te voldoen aan participatie conform de daarvoor geldende regels.

III. Zienswijze ontwerp-vvgb

Cliënten zijn van oordeel dat het college uw gemeenteraad onjuist, althans onvolledig, heeft geïnformeerd. Uw raad heeft (mede) daardoor onvoldoende kennis genomen van de aard en gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling, en het draagvlak daarvoor in de omgeving. Namens cliënten schets ik u hieronder de belangrijkste onderdelen. Voor een uitgebreide(re) uiteenzetting verwijs ik naar de zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning, die ook als zienswijze tegen de ontwerp-vvgb moet worden beschouwd.

Uw gemeenteraad heeft er bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan bewust voor gekozen om een strook van 5 meter aan de rand van het plangebied als bebouwingsvrije zone te bestemmen. Die zone dient feitelijk voornamelijk als (groene) buffer tussen de aan bedrijventerrein grenzende gronden en zorgt daarmee onder meer voor een beperktere ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein als geheel en een impact op de (gebruiksmogelijkheden van de) naastgelegen percelen. De bebouwingsvrije zone is voornamelijk ingericht met bomen en watergangen.

Het voorgenomen gebouw met garageboxen heeft een totale oppervlakte van 480 m². Het grootste gedeelte van dat gebouw (300 m²) is gesitueerd in het gebied dat door uw raad is aangewezen als bebouwingsvrije zone. Feitelijk wordt die zone, over een breedte van 60 meter, volledig verhard en bebouwd. Het gaat dus om een zeer substantiële overschrijding van het bestemmingsplan met een onaanvaardbare impact.

Anders dan het college doet voorkomen, is niet (deugdelijk) onderbouwd waarom het ruimtelijk aanvaardbaar is om af te wijken van de bebouwingsgrens. In de ruimtelijke onderbouwing staat alleen dat door de bouw "een logische afronding van het bedrijventerrein aan de achterzijde" ontstaat. Die redenering is onbegrijpelijk. De "logische afronding" is immers juist gegeven met de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsgrens, waaraan nu wordt getornd. Door voor dit project af te wijken van die grens, ontstaat juist een onlogische en volstrekt willekeurige "afronding van het bedrijventerrein". Het betreffende gebouw is namelijk de enige die daardoor afwijkt van de rest. Daarmee is het argument dat thans wordt gebruikt om de afwijking te onderbouwen, in feite een argument dat gebruik moet worden om juist niet af te wijken.

Legitieme redenen om af te wijken van het bestemmingsplan zijn er niet. Daartegenover staan legio argumenten om geen medewerking te verlenen aan dit initiatief. Er wordt niet alleen inbeuk gemaakt op de bebouwingsvrije zone, waardoor ruimtelijk gezien een merkwaardige situatie ontstaat, maar er is ook sprake van een onwenselijk toename van verharding. Door die verharding moet onder meer een sloot worden gedempt, die een (belangrijke) afwaterende functie heeft, en moeten houtopstanden wijken. Daarnaast is het gebouw gesitueerd direct naast een pad dat door cliënten wordt gebruikt, waardoor de bruikbaarheid van dat pad ernstig wordt beperkt.

Voor de feitelijke situatie ter plaatste verwijzen cliënten naar onderstaande verbeeldingen.



Op bovenstaande verbeelding is het gebied waarop de onderhavige ontwerpvergunning betrekking heeft aangeduid met de blauwe bolletjeslijn. Daarop is in de eerste plaats te zien dat initiatiefnemer al zonder (onherroepelijke) vergunning – die vergunning is inmiddels door de rechtbank herroepen – is begonnen met bouwen door de verharding aan te leggen. Daarnaast is zichtbaar dat die verharding is aangelegd op de plaats waar daarvoor een sloot lag en houtopstanden aanwezig waren. Op onderstaande close-up van bovenstaande verbeelding is een deel van die sloot te zien. De sloot liep door daar waar nu (illegaal) verharding is aangebracht.



Op de verbeelding hieronder is duidelijk te zien welk gedeelte buiten het bouwvlak (aangeduid met oranje) is gesitueerd en dat het om een zeer substantiële overschrijding gaat.



Verder is goed zichtbaar waar het eerdergenoemde pad is gelegen en dat het gebouw zeer dicht naast – bijna op – het pad is gesitueerd, waardoor een onaanvaardbare inbreuk wordt gemaakt op de bruikbaarheid van het pad.

Voor cliënten is het, gelet op het voorgaande, onbegrijpelijk waarom uw raad meent dat het ruimtelijk gezien aanvaardbaar is om af te wijken van de bebouwingsgrens. Een toereikende onderbouwing is, en kan, daarvoor naar hun oordeel niet (worden) geleverd.

Daar komt nog bij dat de initiatiefnemer al bijna 7000 m2 aan verharding heeft aangebracht op het industrieterrein en daarop ook al twee grote vergelijkbare gebouwen met opslagloodsen heeft gerealiseerd. Niet valt in te zien wat de (ruimtelijke) meerwaarde is van dit derde gebouw. Bovendien heeft initiatiefnemer zelf de fout gemaakt om die andere twee gebouwen op een verkeerde plek te realiseren, waardoor er nu voor het onderhavige gebouw geen plek meer is binnen het bestemmingsplan. Cliënten zijn van oordeel dat uw raad dat door initiatiefnemer zelf gecreëerde probleem niet moet (willen) oplossen en, gelet op de ruimtelijke impact, ook niet kán oplossen.

Van het verlenen van de vvgb met bijbehorende vergunning gaat bovendien een onwenselijke precedentwerking uit. Vermoedelijk zal binnen de kortste keren een groot ander deel van de bebouwingsvrije zone (toch) worden bebouwd, met alle (ruimtelijke) gevolgen van dien.

Tot slot merken cliënten nadrukkelijk op dat zij door initiatiefnemer niet zijn benaderd om hun mening te geven over de voorgenomen ontwikkeling. Dat is een kwalijke zaak, omdat initiatiefnemer daardoor ook bij uw raad de schijn heeft gewekt dat iedereen positief staat tegenover zijn bouwplan. Dat is niet het geval.

IV. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is onaanvaardbaar. Cliënten verzoeken uw college en raad af te zien van de voorgenomen besluiten en zowel de vvgb als de omgevingsvergunning te weigeren.

Met vriendelijke groet,

