Afzender: [redacted]

Aan de gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Gemeente Borger-Odoorn
dd. in/uitg 20 DEC. 2023
Zaaknr. .....

Borger, 19 december 2023

Betreft: **zienswijze** tegen ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Sinds 9 november jl. ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' ter inzage. Tot en met woensdag 20 december 2023 kunnen zienswijzen worden ingediend.

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken over dit ontwerpbestemmingsplan. Mijn zienswijze heeft betrekking op perceel L495 grenzend aan de Marslandenweg (gelegen naast de woning Marslandenweg 4).

Mijn verzoek aan gemeenteraad samengevat:
Ik verzoek de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' op mijn gronden direct grenzend/parallel aan de Marslandenweg (op perceel L495) een bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Wonen' en een bouwvlak op te nemen voor een dubbele schuurwoning met tuin conform bijgevoegd schetsplan (goothoogte max. 3,5 meter; bouwhoogte max. 9 meter). Mijn situatie is vergelijkbaar met de situatie op mijn buurperceel Marslandenweg 4. Op deze woonlocatie is artikel 24 van de regels van toepassing.

Dit kleinschalige bouwinitiatief past volledig binnen de Woonvisie 2022+ en in het Coalitieakkoord "samen denken & samen doen". Ook is het bouwinitiatief in overeenstemming met de visie van het Rijk en niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Dit soort concrete bouwinitiatieven moeten op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State meegenomen worden in de vaststellingsfase van een bestemmingsplan (zie voor verdere toelichting blz.5 en bijlage 3).

In deze zienswijze met bijlagen wordt bovenstaande nader toegelicht en onderbouwd.

Allereerst even kort mijn situatie
Ik ben geboren en getogen in Borger en woon samen met mijn dochter van 21 in een sociale huurwoning aan de Molenstraat. Ik heb secundaire progressieve MS. Helaas zal mijn situatie in de loop van de tijd verder verslechteren.
Mijn huidige woning levert voor mij steeds meer fysieke problemen en gevaarlijke situaties op (o.a. hoge ingang bij voordeur, drempels, trap met smalle treden, geen toilet op de verdieping, niet

rolstoel-toegankelijk). Ik wil heel graag in Borger blijven wonen, maar een geschikte aangepaste gelijkvloerse woning is niet beschikbaar. Ook zijn er geen starterswoningen beschikbaar. In feite sta ik met mijn rug tegen de muur, maar ik heb wel een oplossing.
Al sinds mei 2020 probeer ik bij de gemeente groen licht te krijgen voor mijn plan om op mijn eigen grond grenzend aan de Marslandenweg in eigen beheer een kleinschalige, dubbele schuurwoning te bouwen. Een aangepaste, veilige en levensloopbestendige, gelijkvloerse woning voor mijzelf en een (starters)woning voor mijn dochter (dus twee onder één kap; 1 bouwlaag met kap)). Voor mij levert dit naast een veilige leefomgeving, ook op dat ik veel minder kostbare energie verspil aan het heen en weer rijden om mijn paarden te verzorgen die op mijn weiland staan aan de Marslandenweg.
Voor de gemeente is een bijkomend voordeel van deze oplossing dat mijn huidige sociale huurwoning beschikbaar komt voor de zo gewenste doorstroming.

Helaas is het mij tot op heden niet gelukt om een principeakkoord van het college van B&W te krijgen voor deze dubbele schuurwoning, mede omdat er vooral ambtelijk allemaal bezwaren worden opgeworpen. Zo zou dit initiatief met 2 woningen te veel extra ambtelijke capaciteit kosten. Minimaal 5 woningen en anders gaat het feest niet door, krijg ik te horen. En altijd wordt het woord 'precedentwerking' genoemd als reden om vooral niet mee te hoeven werken. Elke situatie is echter anders en moet als maatwerk worden bezien en beoordeeld.
Omdat dit kleinschalige bouwinitiatief mee kan lopen met onderhavige bestemmingsplanprocedure dat door een extern bureau wordt begeleid, is de extra ambtelijke inzet minimaal.
Voor die medewerking is echter wel de wil én daadkracht van de gemeenteraad nodig.

Beheersverordening Borger dorp uit 2013
De locatie aan de Marslandenweg ligt binnen de bebouwde kom van Borger. Ter plekke geldt nu nog de Beheersverordening Borger dorp uit 2013 (met als onderliggend plan bestemmingsplan Borger-dorp uit 2001). Mijn locatie heeft in het vigerende plan de bestemming 'dorpsgebied', overigens net als een groot gedeelte van de rest van het dorp Borger. Het (onderliggende) bestemmingsplan uit 2001 is goedgekeurd door de Provincie Drenthe, waarbij de Provincie dus heeft ingestemd met die bestemming 'dorpsgebied' en met de grenzen van dat bestemmingsplan (als onderdeel van het dorp Borger). Vreemd is dan ook dat de locatie met de bestemming 'dorpsgebied' in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) niet gerekend wordt tot het dorp Borger. De POV komt verderop aan de orde.

Ontwerpbestemmingsplan "Borger, Borger dorp"
De procedure
De gemeenteraad is het bevoegde gezag bij de vaststelling van bestemmingsplannen (en daarmee dus de baas over de ruimtelijke ordening binnen de gemeente). De gemeenteraad kan bij het vaststellen van een bestemmingsplan (zonder dat dat juridische consequenties heeft) afwijken van zaken die ambtelijk in het (voor)ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

Pas bij het publiceren en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan start volgens de Wet ruimtelijke ordening de wettelijke bestemmingsplanprocedure.
In de gemeente Borger-Odoorn is het gebruikelijk dat de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet vooraf behandelt, dus voorafgaande aan publicatie en ter inzagelegging. En dus ook geen oordeel heeft kunnen vellen over de inhoud daarvan en over de ambtelijke reactie op de inspraakreacties op het voorontwerpplan. Er ligt eveneens geen door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten o.i.d. voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan waaraan kan worden getoetst.

Conclusie: Het staat de gemeenteraad vrij om bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' anders te besluiten dan ambtelijk in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Er zijn geen juridische belemmeringen om mijn bouwinitiatief alsnog op te nemen in het

bestemmingsplan. Deze zienswijze met bijlagen kunnen daarbij betrokken worden. Indien nodig kunnen ontbrekende zaken nog door mij, voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangevuld.

Inhoudelijk
In de ambtelijk reactienota op het voorontwerpbestemmingsplan staat dat mijn locatie nu de bestemming agrarisch heeft, terwijl dat de bestemming 'dorpsgebied' moet zijn.
In het ontwerpbestemmingsplan heeft vrijwel het hele gebied rond mijn locatie de agrarische bestemming gekregen (was dorpsgebied) met deels de dubbelbestemming 'Waarde, open ruimte'. Het gebied heeft geen bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarde die bescherming behoeft, want er is geen dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie' opgenomen. Mijn bouwplan grenst net als de woning op nr. 4. direct aan de Marslandenweg. Het weiland daarachter tot aan de (lint)bebouwing van de Hunebedstraat blijft open. De 'open ruimte' blijft in stand.

Provinciale verordening Drenthe (POV)
Op kaart D1 van de POV is de locatie net buiten bestaand stedelijk gebied ingetekend. Zoals hierboven is aangegeven maakt de locatie echter deel uit van het dorp Borger en valt mijn locatie binnen de bestemmingsplangrens/grens bebouwde kom van ons dorp, ook in onderhavig ontwerpbestemmingsplan.
Wij hebben contact opgenomen met de provincie met de vraag of de grens van 'bestaand stedelijk gebied' niet conform de grens van het dorp Borger gelegd kan worden. De provincie stelt dat de regels van dit deel van de POV zich richten tot de Drentse gemeenten en niet rechtstreeks tot de inwoners. De gemeente is dan ook aan zet om de provincie te verzoeken de grens aan te passen, zodat mijn locatie binnen de grens van het dorp Borger wordt gebracht en de POV geen belemmering (als die er al is) meer vormt om mee te werken aan mijn bouwinitiatief. De provincie kan de grens van de POV aanpassen ter correctie van feitelijke onjuistheden.

De POV zelf biedt in haar regels (in artikel 2.17 onder 2) overigens ook nog mogelijkheden voor incidentele bouwmogelijkheden buiten stedelijk gebied, zeker als die passen binnen de Woonvisie van de gemeente zoals onderhavig initiatief. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor mijn bouwplan zal een landschappelijk inpassingsplan worden gevoegd, waarin de gebiedskenmerken zijn vastgelegd. Ook dat is een van de verplichtingen die zijn opgenomen in onderhavig artikel 2.17. van de POV Drenthe.

Conclusie: de POV biedt voldoende mogelijkheden om mee te werken aan mijn bouwinitiatief.

Borger-Odoorn Woonvisie 2022+ en Coalitieakkoord Samen denken & samen doen
Hieronder een greep uit de speerpunten en ambities die zijn opgenomen in onder meer de Woonvisie en het Coalitieakkoord:

- In Borger-Odoorn is ruimte voor iedereen.
- Betaalbaar, bijzonder en levensloopbestendig bouwen heeft de hoogste prioriteit.
- Verduurzamen van de woningvoorraad.
- Borger-Odoorn zorgt voor voldoende aanbod en stimuleert gericht de kwetsbare groepen die dat nodig hebben.
- Betaalbare starterswoningen want we willen onze jongeren graag hier houden. Er is vraag naar diverse soorten passende woonvormen.
- De gemeente neemt pro-actief het voortouw om woonkwaliteit en leefbaarheid samen met de bewoners op een hoog niveau te houden.
- Bij nieuwbouw ligt de focus op een flexibel levensloopbestendig woningaanbod.

- 2 onder 1 kapwoningen mogen er overal zijn.
- "De gemeente kan zelf het voortouw gaan nemen én ruimte bieden aan eigen initiatieven van bewoners".
- Flexibele levensloopbestendige woningen met een bad- en slaapkamer beneden.
- We willen dat iedereen in onze gemeente kan meedoen.
- We willen dicht bij inwoners zijn.
- En een gemeente zijn die naast inwoners staat in plaats van tegenover inwoners.
- Er is veel geïnvesteerd in de woonvisie. Het is nu zaak om de daad bij het woord te voegen en te investeren in de bouw van voldoende woningen.

Conclusie: mijn bouwinitiatief past volledig binnen de Woonvisie 2022+/Coalitieakkoord, maar dat heeft tot op heden niet geleid tot een akkoord en het verlenen van medewerking om dat initiatief ook daadwerkelijk uit te werken. Het niet meewerken aan initiatieven die zorgen voor een toename van het aantal woningen staat haaks op de woningbouwambities van de gemeente.

Belangenafweging
Allereerst even de Grondwet.
Artikel 22 lid 2 van onze Grondwet bepaalt dat de overheid moet zorgen voor huisvesting en een inspanningsverplichting heeft om voor passende huisvesting te zorgen.
Vertaalt naar mijn situatie betekent dat, dat de gemeente zou moeten zorgen voor veilige en passende huisvesting. Gelijkvloers, dus zonder gevaarlijke trap en zonder drempels en met voor mij bruikbaar sanitair. Maatwerk dus, dat ik zoals hierboven aangegeven in eigen beheer en op eigen grond kan en wil realiseren.
De Grondwet geeft in feite aan dat mijn belang, te weten een passende veilige woning, zwaarder zou moeten wegen in de belangenafweging van de gemeenteraad dan het belang van in dit geval een totaal bouwverbod (met 'Waarde-Open ruimte') in het gehele gebied tussen de Hunebedstraat en de Marslandenweg. In de Grondwet staat immers niets over het recht op 'open ruimte'.

Mijn bouwinitiatief aan de Marslandenweg levert zoals al eerder is aangegeven geen aantasting op van het open middengebied tussen de Marslandenweg en de Hunebedstraat, noch van het zicht op dat open middengebied. Dat middengebied blijft immers in stand. Het gewenste bouwvlak voor de schuurwoning komt parallel aan de Marslandenweg. Daarvoor en daarna blijft in mijn plan voldoende ruimte met doorzicht op mijn weiland en het open middengebied, ook vanuit het dorp en ook voor langs fietsende of wandelende mensen.

En er is nog een aspect aan de weigering om mee te werken aan mijn kleinschalige bouwinitiatief dat ik echt niet begrijp. Op Overheid.nl zie ik namelijk bestemmingsplannen langskomen die betrekking hebben op enorme nieuwe schuren voor onder meer de intensieve veehouderij of landschap-ontsierende zonneparken (zonder landschappelijke inpassing) mest-bassins en windmolens. Allemaal liggend in het 'kwetsbare' en 'open' agrarische gebied en allemaal niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen (want anders had je immers geen bestemmingsplan nodig). Daar wordt zonder pardon (en zonder beroep op 'precedentwerking') aan meegewerkt, maar bij een kleinschalig woningbouwplan vind je als burger, ondanks de gigantische woningnood en het gebrek aan geschikte veilige woningen, een dichte deur. Er wordt gemeten met meerdere maten en dat is volgens mij in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Conclusie: mijn bouwinitiatief aan de Marslandenweg tast het open karakter van het middengebied tussen de Marslandenweg en de Hunebedstraat niet aan. Omdat de 'open ruimte' behouden blijft zou in de belangenafweging mijn belang (een passende veilige woning voor mij en mijn dochter) en de zo gewenste toename van het aantal woningen in Borger zwaarder moeten wegen dan het belang van de

paar tegenstanders die tegen elke vorm van bebouwing in het gebied zijn.

De publicatie ontwerpbestemmingsplan op Overheid.nl is in strijd met vaste jurisprudentie Raad van State

Op Overheid.nl staat in de publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen **niet** meegenomen worden in dit plan, omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft.

Dit is echter in strijd met vaste jurisprudentie van de Raad van State. Deze jurisprudentie geeft aan dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan juist wél rekening dient te houden met concrete bouwinitiatieven (o.a. ECLI:NL:RVS:2019:81; ECLI:NL:RVS:2021:747). De Afdeling Bestuursrechtspraak is van mening dat het indienen van een verzoek in een zienswijze een passende en gebruikelijke manier is om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van dat plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond.

Volgens de Afdeling is het bij de beoordeling van de zienswijzen van belang dat de gemeenteraad beziet of er een concreet initiatief in de zienswijze is voorgesteld, welke gegevens er nog nodig zijn om dat verzoek te beoordelen, de initiatiefnemer gelegenheid biedt om die gegevens aan te vullen en zo nodig omwonenden/belanghebbenden betrekt bij het plan vóór de vaststelling.

Mijn bouwinitiatief is voldoende concreet en is opgenomen in deze zienswijze met bijlagen (schetsontwerp + uitwerking overige omgevingsfactoren). Daarmee voldoet het plan ook aan de eis dat het tijdig is kenbaar gemaakt. Over de omvang van een initiatief zegt de jurisprudentie overigens niets. Soms gaat het om een simpele functiewijziging en andere keer over het opnemen van enkele bouwvlakken voor woningen. Een toelichtend artikel van PotJonker-advocaten over deze jurisprudentie is in de bijlage bij deze zienswijze opgenomen.

Woonwensen Borger enquête en omwonenden enquête

Woonwensenenquête

Hoe ziet ons woondorp er over 8 jaar uit? Die vraag lag voor in de Woonwensen Borger- enquête van enige tijd geleden.
In ieder geval geen immense villa's op mijn weiland, zoals die wel zonder mijn medeweten waren ingetekend in de gepresenteerde plannen; geen echte hoogbouw in het dorp en behoud van het dorpskarakter.
En voorlopig (dus niet definitief!) geen woningbouw in het Padenbos en aan de Marslandenweg/Hunebedstraat zo staat in de uitkomst van de enquête. Allereerst: ik ben ook tegen aantasting van het open gebied tussen de Marslandenweg en de Hunebedstraat. Bij mijn kleinschalige bouwinitiatief blijft dit gebied ook open en blijft het zicht op het weiland tot aan de bebouwing aan de overzijde van het weiland (aan de Hunebedstraat) intact.

Enquête omwonenden

Om de direct belanghebbenden te polsen over mijn plannen heb ik een omwonenden-enquête uitgevoerd.

Aan de omwonenden van de gewenste bouwlocatie is de vraag voorgelegd of men in kan stemmen met dit kleinschalige initiatief. De reacties vanuit de Hunebedstraat 18 t/m 24a waren ronduit positief. Deze bewoners gunnen mij mijn droom te verwezenlijken. Deze hebben allemaal getekend. Deze bewoners van de Hunebedstraat hebben vanaf hun achterzijde zicht op de overzijde van het weiland en daarmee ook (in de verte) op de gewenste bouwlocatie aan de Marslandenweg. De bewoners van De Hilde waren minder unaniem. Men is vooral bang dat als men instemt met dit kleinschalige initiatief, dat dan het hele gebied volgebouwd gaat worden. Zoals gezegd hebben de

eerste gepresenteerde schetsen van de gemeente van enige tijd terug met daarop enorme villa's ingetekend op mijn terrein niet bijgedragen aan het vertrouwen van de mensen dat het zo'n vaart niet zal lopen. De achtertuinen van deze huizen grenzen aan de Marslandenweg. De huizen liggen met hun voorzijde aan De Hilde. De meeste huizen hebben door dichte bosschages in de achtertuinen geen enkel zicht op de gewenste bouwlocatie. Enkele huizen hebben alleen vanaf de slaapkamers enig zicht op de bouwlocatie. De afstand tussen de achterzijde van het dichtstbijzijnde huis (op nr. 50) tot aan de gewenste nieuwbouw is circa 25 tot 30 meter.

De enquête treft u in de bijlage bij deze zienswijze aan.
NB In verband met de privacy verzoek ik u de persoonlijke gegevens in de enquête bij publicatie te anonimiseren.

Conclusie: een meerderheid van de omwonenden (direct belanghebbenden) heeft geen bezwaar tegen het bouwinitiatief.

Tot slot
Geachte gemeenteraad, ik hoop oprecht dat deze zienswijze leidt tot het besluit om bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' mijn bouwinitiatief alsnog op te nemen in het bestemmingsplan. Zoals hierboven reeds is aangegeven verzoek ik u deze zienswijze en de overige omgevingsaspecten uit de bijlage daarbij te betrekken. Conform genoemde jurisprudentie word ik graag – mocht dat nodig zijn - in de gelegenheid gesteld om zaken aan te vullen, voorafgaande aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Ik hoor dat graag bijtijds. Mochten er van uw kant nog vragen zijn dan hoor ik die graag.

Vriendelijke groet

[redacted]

Bijlage 1: Omgevingsaspecten

Bij de beoordeling van een bouwinitiatief moeten omgevingsaspecten worden meegewogen. Een aantal aspecten is in deze zienswijze al aan de orde geweest.

Overige omgevingsaspecten:

Ladder van voor duurzame verstedelijking
Bij onderhavig initiatief van twee woningen onder een kap is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is pas sprake bij het toevoegen van 12 woningen (bron: infomil). Een 'Laddertoets' is derhalve niet noodzakelijk.

Verkeerslawaai
Wonen is een gevoelige functie en moet beschermd worden tegen geluid. De locatie ligt aan een smalle weg met zeer weinig verkeer. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe (eerder af) Geluid is geen belemmerende factor.

Parkeren
Naast de huidige stal is voldoende parkeergelegenheid voor beide woningen.

Luchtkwaliteit
Het aantal verkeersbewegingen naar en vanaf de locatie zal afnemen omdat initiatiefnemer en dochter op de locatie wonen en er niet meer heen en weer gereden hoeft te worden.
Het bouwinitiatief draagt in niet betekenende mate (NIBM-grens) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het betreffen slechts 2 woningen. De luchtkwaliteit is geen belemmerende factor.

Ecologie
De locatie ligt niet in een natuurgebied (Natura 2000) en ligt buiten de NNN-contour (Natuurnetwerk Nederland). De locatie wordt sinds jaar en dag gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit bouwinitiatief.

Externe veiligheid
In het ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' is dit aspect uitgewerkt in hoofdstuk 4.6. In de omgeving van de bouwlocatie liggen geen buisleidingen, transportroutes en/of inrichtingen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bouwinitiatief.

Bedrijvigheid
In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een beperking/belemmering opleveren voor de woonfunctie.

Watercompensatie
Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling waarbij max. 150 m2 wordt bebouwd/verhard. [redacted] is op grond van het Keur van het Waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie nodig, omdat de toename van het verharde oppervlak onder de compensatiedrempel blijft.

Geur
Op de locatie worden sinds jaar en dag hobbymatig pony's gehouden. Op de locatie is een mestplaats aanwezig; de mest wordt maandelijks afgevoerd. Deze situatie verandert niet met de komst van de twee woningen.
NB In 2022 heeft de RUD een controle op mijn terrein uitgevoerd. Schriftelijk heb ik van de gemeente een reactie gehad dat alles keurig in orde is.

Archeologie
In het ontwerpbestemmingsplan 'Borger, Borger dorp' is dit aspect uitgewerkt in hoofdstuk 4.3. Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart geldt langs de Marslandenweg de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4. In artikel 31.3.4 (uitzondering onderzoeksplicht) is geregeld dat er geen onderzoeksverplichting geldt als het bouwwerk een oppervlakte heeft van niet meer dan 1.000 m2. Het bouwinitiatief heeft een oppervlakte van max. 150 m2. De onderzoeksplicht is dus niet van toepassing.

Conclusie: Er zijn geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor dit bouwinitiatief. Geconcludeerd kan worden dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 2: Enquête omwonenden

Buurt-enquête bouwinitiatief dubbele schuurwoning Marslandenweg (naast nr. 4)

Beste mensen,

Met een aantal van jullie heb ik al gesproken over mijn grootste wens, om op mijn terrein (bij de paardjes), naast Marslandenweg 4, een dubbele schuurwoning te gaan bouwen (kleinschalig, duurzaam, 1 bouwlaag met kap; zie bijgevoegd ontwerp). Eén deel van de schuurwoning wordt een starterswoning/mantelzorgwoning en in het andere deel komt een aangepaste, levensloopbestendige woning voor mijzelf. De rest van mijn weiland is nodig voor de pony's en blijft dus onbebouwd.

Bij de beoordeling van dit bouwinitiatief hoort de gemeente graag of jullie in kunnen stemmen met dit kleinschalige bouwplan.

Voor deze enquête zijn de eigenaren van de woningen De Hilde 38-54 (even nummers) gevraagd, welke aan de achterzijde met hun tuinen grenzen aan dit deel van de Marslandenweg. Verder is dit initiatief voorgelegd aan de eigenaren van de woningen aan de Marslandenweg en de Hunebedstraat welke grenzen aan of uitzicht hebben op mijn weiland.

[redacted]	Adres	Handtekening

meur [redacted]

Heb ik telefonisch gesproken geen akkoord u mag haar hier over beraderen. Ze heeft er geen probleem mee wanneer ik zou mogen bouwen.

Bijlage 3: artikel "Een concreet initiatief in een zienswijze tegen bestemmingsplan" van PotJonker-advocaten

POT ▲ JONKER advoc

Een concreet initiatief in een zienswijze tegen bestemmingsplan

De gemeente Zandvoort wilde het bestemmingsplan "Centrum-Zandvoort" actualiseren, waarbij grotendeels de bestaande bestemmingen zouden worden overgenomen. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan stelde de eigenaar van voormalige bedrijfsbebouwing op een bijgelegen perceel beroep in. Deze appellant had in zijn zienswijze kenbaar gemaakt dat hij de voormalige bedrijfsbebouwing wilde gebruiken als zelfstandige woning en dat aan het perceel een bouwvlak zou moeten worden toegekend om zelfstandig gebruik mogelijk te maken. In de uitspraak van 16 januari 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:81) komt aan de orde hoe de gemeenteraad moet omgaan met zulke plannen die worden aangekondigd in een zienswijze.

De gemeenteraad besloot geen medewerking te verlenen aan het verzoek om een bouwvlak op te nemen op het perceel. De raad wees erop dat het verzoek pas in de zienswijze kenbaar was gemaakt. Als de raad positief had beslist op het verzoek door vaststelling van het bouwvlak, zouden omwonenden daartegen geen zienswijzen meer hebben kunnen indienen. Tenslotte beschikte de raad over onvoldoende gegevens om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een woning op die locatie te kunnen vaststellen.

De Afdeling begint met een herhaling van wat al in eerdere jurisprudentie is bepaald, namelijk dat: "de raad bij de vaststelling van een bestemming rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van dat plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond." Als dit het geval is, moet de raad een zorgvuldige afweging maken en bezien of aan het initiatief medewerking kan worden verleend.

De Afdeling overweegt dat het indienen van een verzoek in een zienswijze een passende en gebruikelijke manier is om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken. Hieruit is af te leiden dat het niet nodig is dat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. De Afdeling oordeelt dat in dit geval sprake was van een voldoende concreet plan dat tijdig kenbaar was gemaakt. Daarbij zal vermoedelijk hebben meegespeeld dat het hier ging om het wijzigen van de functie van bestaande bebouwing en daarmee een plan van beperkte impact. Uit de uitspraak blijkt niet dat er stukken (zoals tekeningen) waren overgelegd waaruit de bouwplannen precies bleken. In dat opzicht lijkt de Afdeling wat toeschietelijker aan de initiatiefnemer dan in eerdere jurisprudentie. De Afdeling overweegt namelijk eerder dat degene die geen stukken had overgelegd waaruit bleek dat er sprake was van een concreet bouwplan, een onvoldoende concreet initiatief had (ABRvS [redacted] 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2753).

Nu het initiatief volgens de Afdeling wel voldoende concreet was, had het op de weg van de gemeenteraad gelegen om aan te geven over welke gegevens het gemeentebestuur niet beschikte en welke stukken nog nodig waren om het plan te beoordelen.

Het argument van de gemeenteraad dat omwonenden geen zienswijzen meer hadden kunnen indienen als de gemeenteraad het bouwvlak naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaar had toegekend, gaat niet op. De gemeenteraad had de omwonenden bij het plan kunnen betrekken vóór de vaststelling, aldus de Afdeling. Bij de beoordeling van zienswijzen is het dus van belang dat de gemeenteraad beziet of er een concreet initiatief in een zienswijze is voorgesteld, welke gegevens er nodig zijn om dat verzoek te beoordelen, de initiatiefnemer gelegenheid biedt om die gegevens aan te vullen en zo nodig omwonenden in de gelegenheid stelt om te reageren op het plan uit de zienswijze van de initiatiefnemer.

Bijlage 4: schetsplan met plattegrond

Plaatsen van 2 woningen onder 1 dak aan de Marslandenweg in Borger

Perceelnummer BGR01L 495

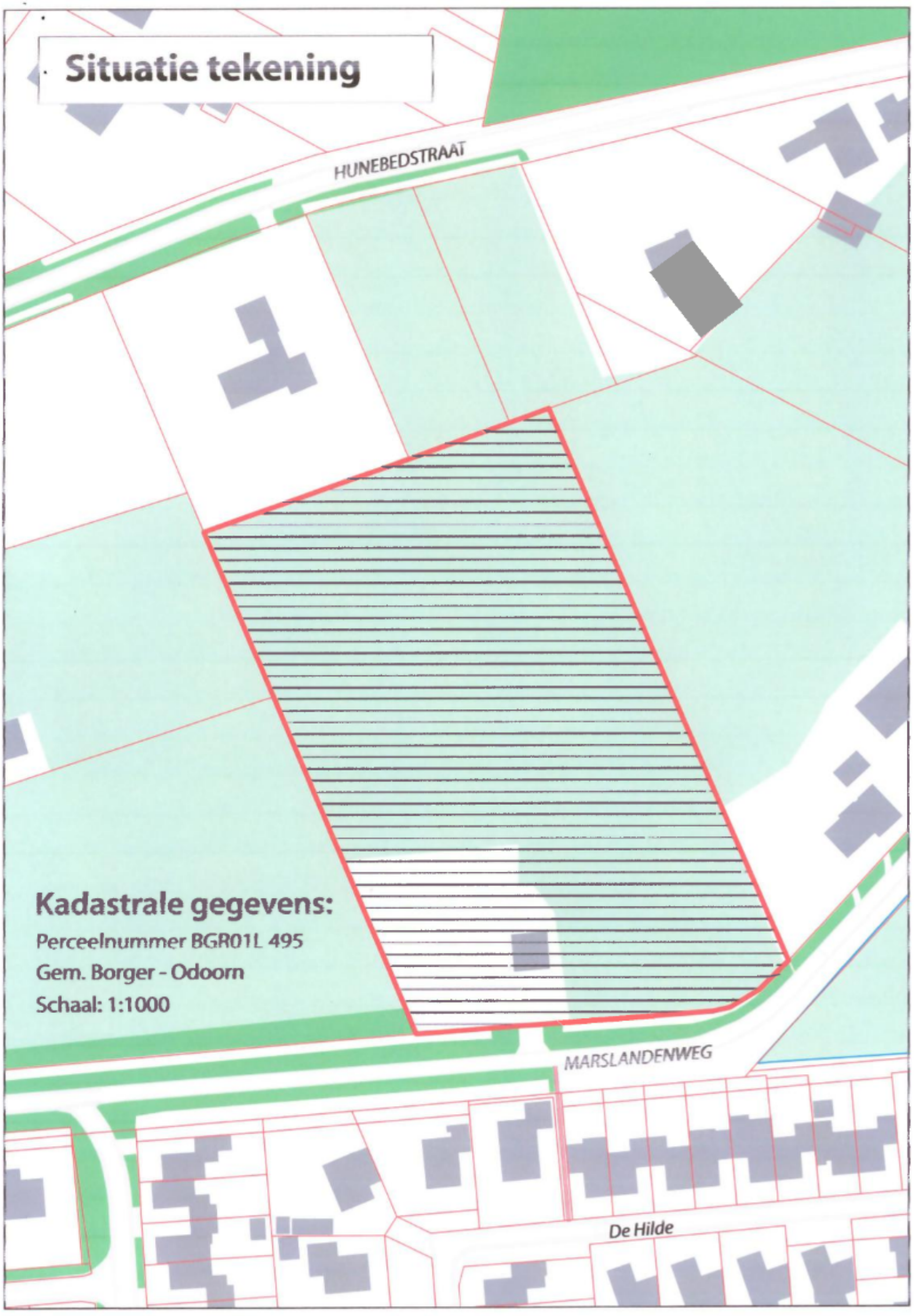


Opdrachtgever:

[redacted]



Situatie tekening



Kadastrale gegevens:

Perceelnummer BGR01L 495

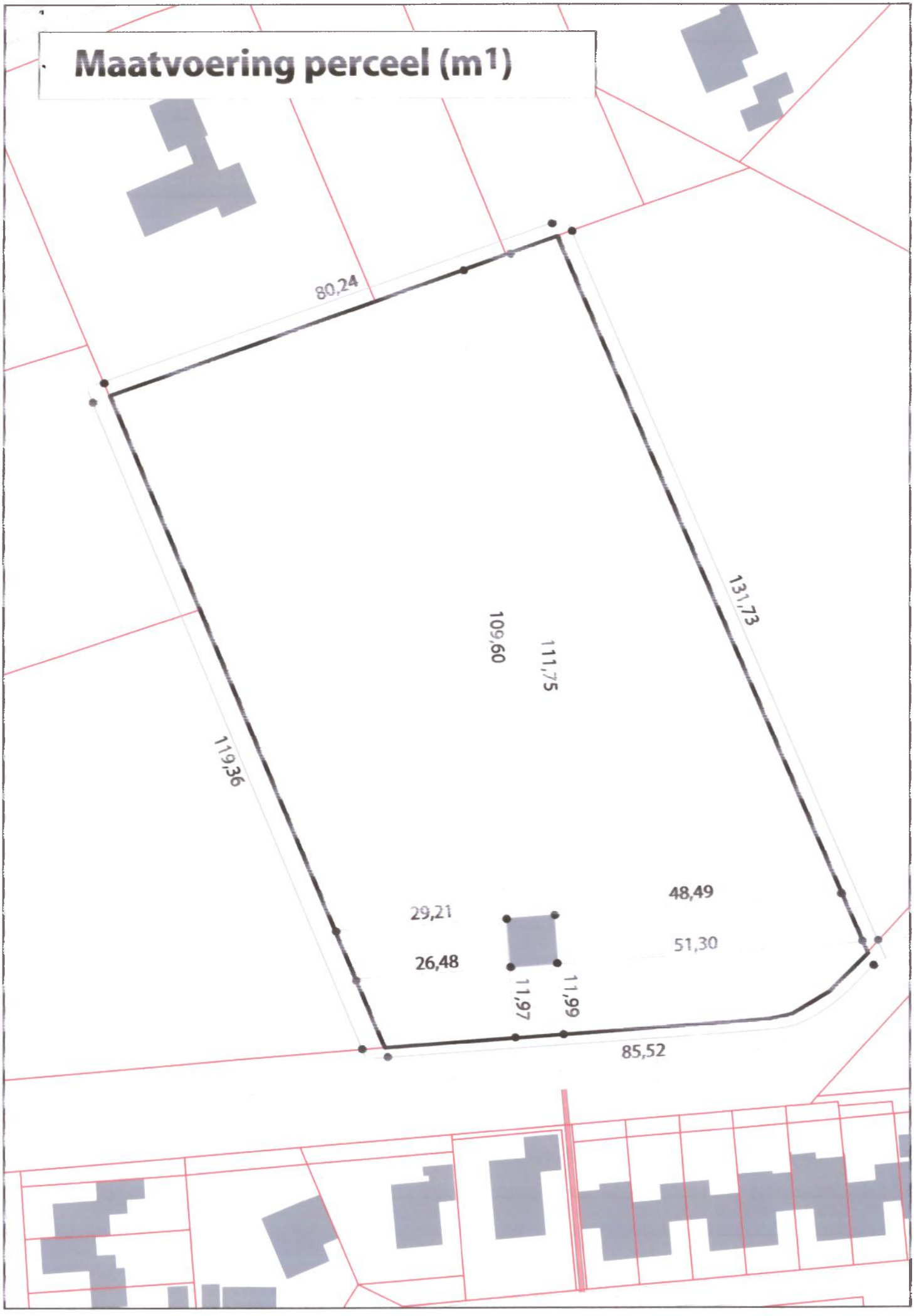
Gem. Borger - Odoorn

Schaal: 1:1000

Luchtfoto



Maatvoering perceel (m1)



Gewijzigde situatie
2 woningen onder 1 dak



