

Gemeente Haaksbergen

Ontwerp bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Schubertstraat 4'

Zienswijzennota

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Auteur: Thorben Scholten

Datum: oktober 2020

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Beoordeling van de ingediende zienswijzen.....	4
Bijlage 1.....	9

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 28 april 2020 besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Schubertstraat 4' ter inzage te leggen.

Het plan omvat het transformeren van een voormalige praktijkruimte aan de Schubertstraat 4 tot 2 appartementen met bijbehorende voorzieningen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Schubertstraat 4' inclusief bijbehorende bijlagen heeft met ingang van 8 mei 2020 tot en met 18 juni 2020 voor een periode van zes weken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode is er 1 schriftelijke zienswijze ingediend. Mondeling zijn er geen zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. Daarbij is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2. Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Zienswijze 1

Datum: 15 juni 2020

Zaaknummer: Z/18/6201

Ontvangen op: 16 juni 2020

Samenvatting zienswijze

1. Aantasting leefomgeving en omgevingskwaliteit/ goede ruimtelijke ordening

Het perceel Schubertstraat 4 te Haaksbergen wordt aan 3 zijden ontsloten door de tuinen van de Wagnerstraat 11 en Wagnerstraat 13 te Haaksbergen. Het perceel is over de volle breedte bebouwd. De zijgevels van het gebouw staan op de erfgrens en de achterzijde van het gebouw ligt 1 meter van de erfgrens van de percelen van Wagnerstraat 11 en Wagnerstraat 13. In de achterzijde zijn grote raampartijen aanwezig. Vluchtwegen aan de zijkanten en de achterzijde, waar een strook van 1 meter is, is daardoor niet mogelijk. Het gebouw is alleen te benaderen vanaf de Schubertstraat. Het is niet mogelijk rondom de woning te komen zonder op de gronden van de Wangerstraat 11 en/of 13 te komen.

De indieners verwachten dat hun leefomgeving en omgevingskwaliteit achteruit zal gaan. Hierbij geven de indieners het volgende aan:

- a. De privacy wordt aangetast doordat 24 uur per dag beweging is in plaats van voorheen 8 uur.
- b. Wonen is in tegenstelling tot de huidige maatschappelijke bestemming niet passend op de locatie.
- c. Er is sprake van geluidsoverlast.
- d. De keuken met afzuiging is op de erfgrens en dit kan leiden tot stankoverlast.
- e. Er zijn geen bergingen aanwezig.
- f. De ramen zijn binnen 1 meter van de erfgrens.
- g. Aan de zijkanten en achterzijde zijn geen vluchtwegen mogelijk en dat voldoet niet aan de veiligheidseisen (externe veiligheid).
- h. Door de ontwikkeling is er sprake van waardevermindering van de panden aan de Wagnerstraat 11 en 13.

Reactie gemeente

A & B

Het bestaande pand heeft een maatschappelijke bestemming. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt deze omgezet naar een woonbestemming. Hierbij wordt het gebouw niet vergroot. De functie wijzigt en het pand wordt intern verbouwd. Ruimtelijk gezien achten wij deze wijziging aanvaardbaar. Wonen past binnen de woonomgeving. Bovendien was van een maatschappelijke bestemming ook enig hinder te verwachten. Op gronden met een maatschappelijke bestemming waren volgens het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune' maatschappelijke doeleinden al dan niet in combinatie met verzorgd wonen toegestaan. Onder maatschappelijke doeleinden wordt verstaan: *het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting. Hieronder wordt mede begrepen voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, jeugdupvang en naschoolse opvang.* Feitelijk was er een huisartsenpraktijk gevestigd, maar andere maatschappelijke functies waren ook mogelijk, zelfs verzorgd wonen. Er was dus al een vorm van wonen in het pand mogelijk.

De indieners van de zienswijze gaan ervan uit dat er in beide appartementen/woningen 4 personen gaan wonen. Volgens het bestemmingsplan is een woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, woonwagens niet inbegrepen. Een huishouden is een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften. Het is niet bepaald uit hoeveel personen een huishouden bestaat. Wij hebben in ieder geval twee woningen met dus elk een huishouden ruimtelijk aanvaardbaar geacht op deze plek.

C & D

De aspecten geur en geluid zijn meegenomen in de belangenafweging van dit bestemmingsplan. Overlast met betrekking tot geluid en stankoverlast (keuken) is niet te verwachten. De onderlinge afstand tussen de twee woningen aan de Wagnerstraat 11 en 13 is kleiner dan de afstand tot het gebouw aan de Schubertstraat 4. Het is dan ook niet aannemelijk dat door bewoning van de appartementen zal leiden tot extra stankoverlast en/of geluidsoverlast. Bovendien was binnen de maatschappelijke bestemming ook enig overlast van geluid of stank niet uitgesloten. Het gaat hier om een woonfunctie die passend is in een wijk waar al gewoond wordt. Bovendien zijn de woningen niet gericht op de achter liggende woningen aan de Wagnerstraat, maar richting de Schubertstraat.

E

Bij bestaande bouw en verbouwing voor een functiewijziging is het conform het Bouwbesluit 2012 niet verplicht om bergingen te realiseren (Bouwbesluit 2012 Verbouwen en functiewijziging). In dit geval gaat het om een functiewijziging.

F

Het hebben van ramen of deuren nabij een perceelgrens is niet iets dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Wel zijn hier regels over. Deze staan in het Burgerlijk wetboek. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Er zijn een aantal uitzonderingen. Er is bijvoorbeeld geen sprake van onrechtmatig hinder als geen inkijk mogelijk is vanwege vaststaande en ondoorzichtige ramen (artikel 5:50 lid 1 BW). De ramen aan de achterzijde mogen 1 meter van de erfgrans aanwezig zijn, mits de ramen niet geopend kunnen worden en ondoorzichtig zijn (bijvoorbeeld afgeplakt met lichtdoorlatend folie). De ligging van het pand nabij de erfgrans vormt planologisch geen belemmering voor het toegedachte gebruik. Het gaat om de transformatie een bestaand pand. Er vindt geen uitbreiding plaats.

G

Bij (grondgebonden) woningen/appartementen moet er een vluchtweg aanwezig zijn. In dit geval is er een vluchtweg aanwezig aan de voorzijde van de woningen/appartementen. Vanaf de voorzijde van het perceel is er de mogelijkheid om naar een veilige (openbare) plaats te gaan. In dit geval kan vanaf de voorzijde tot aan het perceel gevlucht worden naar de openbare weg en wordt er voldaan aan de wettelijke eisen.

Externe veiligheid is hier niet aan de orde. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Het wijzigen van de functie heeft geen invloed op de externe veiligheid. Ook zijn er geen veiligheidsrisico's in de omgeving waardoor de woningen niet mogelijk zouden zijn (zie ook de paragraaf 5.4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan).

H

Indien belanghebbenden denken in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade, dan kan men een aanvraag om de tegemoetkoming in planschade indienen conform afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Noodzaak bestemmingswijziging/ belangenafweging

Indieners geven aan dat de gemeente geen medewerking had te hoeven verlenen aan deze bestemmingsplanwijziging. Dit omdat er geen enkele noodzaak is om het bestemmingsplan te wijzigen en de gemeente niet verplicht is om hieraan mee te werken.

Bovendien vragen indieners zich af wat de reden dat er is gekozen voor 2 appartementen. Is door de gemeente overwogen om 1 appartement toe te staan? Indieners verwachten minder overlast voor de omwonenden indien 1 woning wordt gerealiseerd.

Indieners vragen zich af of er een juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zij geven aan dat een privébelang van inwoners van de gemeente Haaksbergen staat tegenover een zakelijk belang/winstbelang van een grondeigenaar die buiten de gemeente Haaksbergen woonachtig is. De gemeente heeft de belangen van haar eigen inwoners onvoldoende gewaarborgd.

Reactie gemeente

De gemeente is niet verplicht om medewerking te verlenen indien er een verzoek wordt ingediend om de bestemming te wijzigen. In dit geval vinden wij het ruimtelijk aanvaardbaar om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen, dit blijkt ook uit de ruimtelijke motivering (toelichting) van het onderhavige bestemmingsplan.

Als gemeente achten we woningen in een woonomgeving passend. Omliggende percelen hebben allen een woonbestemming de woonbestemming op het perceel Schubertstraat 4 sluit goed aan bij de omgeving. Het hergebruik van een bestaand pand door middel van een functiewijziging voegt kwaliteit toe aan de omgeving. Leegstand wordt hiermee voorkomen. Door de realisatie van de woningen in het bestaande pand wordt voorzien in een bepaalde specifieke woonbehoefte in Haaksbergen.

Het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan betrof de realisatie van twee woningen in het bestaande pand. Doordat wij 2 woningen ruimtelijk aanvaardbaar vinden is er geen overweging gemaakt om 1 woning toe te staan. Er is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Er is reeds een aansluiting op de Schubertstraat aanwezig. Vanuit de gemeente is de eis gesteld om 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De indeling van de voorzijde van het perceel aan de Schubertstraat 4 is weergegeven in bijlage 1.

Met betrekking tot de belangenafweging wordt gekeken naar het belang van de grondeigenaar tegenover het belang van de omgeving. Omdat in dit geval het gaat om een functiewijziging en een verbouwing, waarbij het pand niet wordt vergroot wordt de omgeving niet onevenredig geschaad. De toegang van het perceel bevindt zich aan de voorzijde waardoor er geen extra hinder is voor de bewoners van Wagnerstraat 11 en Wagnerstraat 13. Bij een maatschappelijke functie is ook een zekere mate van overlast te verwachten. Er is ook geen sprake van extra schaduwwerking of extra hinder die bij een maatschappelijke bestemming ook niet te verwachten was. Door het wijzigen van de functie wordt de overlast niet groter.

3. Procedure

Na de formele publicatie op 7 mei verscheen er op 8 mei een artikel in de Tubantia, waarin stond dat de omwonenden geen bezwaar hadden tegen de plannen van de initiatiefnemer en dat om die reden de procedure kon worden vereenvoudigd en verkort. De initiatiefnemer had meerdere malen bij de gemeente aangegeven dat de plannen zijn voorgelegd en besproken had met de omwonenden en geen bezwaren hadden. Daarop heeft de gemeente besloten de procedure te vereenvoudigen en te verkorten. Volgens indieners is dit op onjuiste gronden gebeurd. Derhalve achten de indieners dit besluit niet rechtsgeldig.

Reactie gemeente

Op 28 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerp bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Schubertstraat 4' ter inzage te leggen. Eveneens heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voor het ontwerp bestemmingsplan geen inspraak te volgen gezien de betrokkenheid van de omwonenden voorafgaande aan de formele procedure.

In artikel 2 van de inspraakverordening is opgenomen dat het college kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Inspraak is niet wettelijk verplicht. Gezien de geringe ruimtelijke impact van de ontwikkeling (het gaat om een kleine planlocatie en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht) kan het college, op basis van de inspraakverordening, besluiten om geen inspraak te verlenen. Het doel van inspraak is om belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken bij de plannen. In dit geval is de vraag of er met een extra inspraakronde tot andere inzichten zou zijn gekomen. Omwonenden zijn procedureel niet in hun belangen geschaad. Zij hebben de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen en hebben dit ook gedaan.

Daarnaast is het besluit om af te zien van inspraak genomen op basis van berichtgevingen van de initiatiefnemer dat de omwonenden zijn betrokken bij de plannen en hiermee akkoord zijn. Vooruitlopend op de Omgevingswet dient de initiatiefnemer zich in te spannen om de omgeving te informeren over de plannen om op deze wijze draagvlak te creëren. Het informeren van omwonenden is geen wettelijke vereiste, maar wel wenselijk. De omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat, betekent echter niet dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening

4. Noodzaak vergunning

De indieners geven aan dat de appartementen inmiddels al zijn gerealiseerd terwijl er nog geen omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden. De indieners zijn van mening dat dit nodig is om te starten met de bouw.

Reactie gemeente

Er is geen omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van de woningen op het perceel aan de Schubertstraat 4. Bepaalde activiteiten zijn vergunningsvrij en voor bepaalde activiteiten is een omgevingsvergunning nodig. De huidige bestemming is maatschappelijk en binnen deze bestemming kunnen de woningen niet gerealiseerd worden. Dit betekent dat wanneer er bouwactiviteiten worden uitgevoerd waar een omgevingsvergunning voor nodig is, dit niet is toegestaan. Mocht er een handavingsverzoek worden ingediend dan zullen wij dit beoordelen en eventueel handhavend optreden.

5. Bouwvlak en bouwhoogte

In het huidige bestemmingsplan waarin de gronden een maatschappelijke bestemming hebben is te zien dat het bouwvlak ruimte rondom het gebouw vrij liet. In het onderhavige bestemmingsplan wordt het bouwvlak vergroot tot aan de erfgrens. Indieners vragen zich af of bij een eventuele nieuwbouw wederom op de erfgrens gebouwd mag worden.

De oorspronkelijke hoogte van het pand is 3 meter en in het onderhavige plan wordt een hoogte van 4 meter aangegeven. Er zijn nu geen plannen om het gebouw te verhogen. Indieners vragen zich af wat de reden is dat er toch de mogelijkheid geboden wordt om te verhogen.

Reactie gemeente:

In 1971 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van 2 woonhuizen en een praktijkruimte. De afmetingen van de praktijkruimte (conform de vergunning) zijn: 17,90 m breed, 9,36 m lang en 3 m hoog (oppervlakte 167,5 m²). De huidige afmetingen van het gebouw aan de Schubertstraat komen overeen met de bouwvergunning uit 1971.

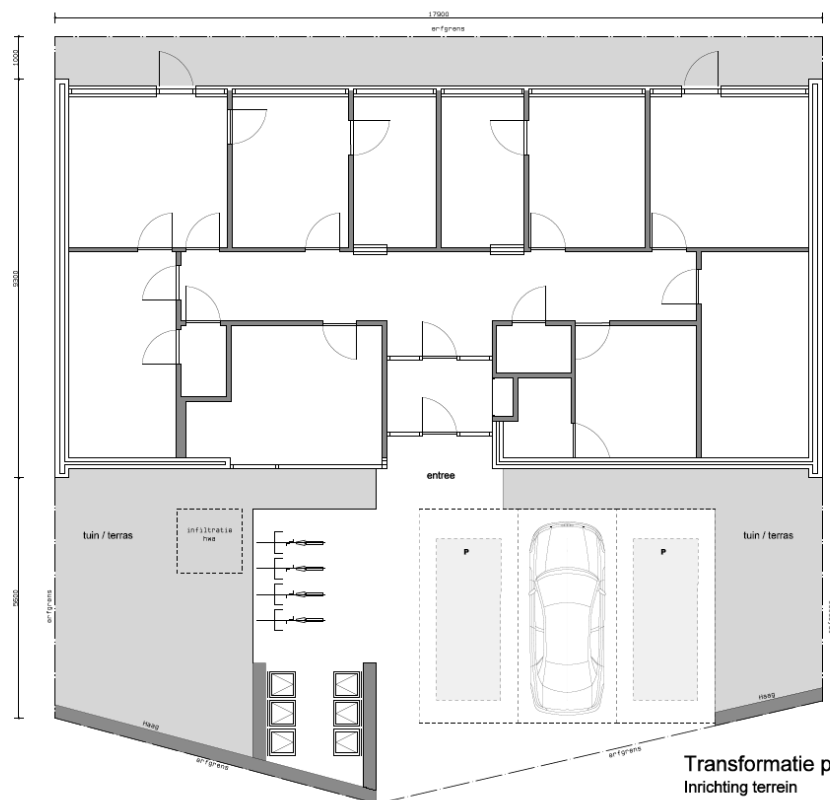
In het vigerende bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune' (vastgesteld op 25 maart 2015 door de raad) heeft het perceel aan de Schubertstraat de bestemming 'Maatschappelijk' en is er een kleiner bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak komt niet overeen met de aanwezige bebouwing op het perceel. In het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp' (door de raad vastgesteld op 31 maart 2004) lag het bouwvlak kwam het bouwvlak ook al niet overeen de feitelijke / vergunde situatie. Waarschijnlijk is de bebouwing, conform de vergunning uit 1971, niet juist opgenomen in de voorgaande bestemmingsplannen. We kunnen niet achterhalen hoe dit verschil is ontstaan. Wat wel van belang is, is dat het bouwvlak welke is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Schubertstraat 4' komt overeen met de feitelijke en oorspronkelijk bedoelde situatie (vergunning 1971). Het pand wordt niet vergroot.

De maximale bouwhoogte is verhoogd van 3 naar 4 meter in verband met eventuele toekomstige vervanging van het dak en de mogelijkheid om in dat geval duurzaamheidsmaatregelen te kunnen treffen, zoals bijvoorbeeld extra isolatie. Door het verhogen van de maximale bouwhoogte is het niet mogelijk om een extra bouwlaag te realiseren, het is puur bedoeld voor eventuele technische aanpassingen aan het pand.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1



Transformatie praktijkruimte naar appartementen
 Inrichting terrein
 schaal 1:100 / formaat: A4 / dd 26-4-2019