

NOTA ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal'

Resultaten zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.00BPParaplu3-on01 heeft met bijbehorende onderliggende stukken vanaf 10 november 2022 tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft eenieder de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast.

Indiener 1 (16 november 2022)

Zienswijze

De indiener geeft in de zienswijze het volgende aan:

Gelegen aan de Grintweg in Yerseke op het randje van het buitengebied heeft de indiener van de zienswijze in de achtertuin van diens woning een gastenverblijf gerealiseerd in een bijgebouw. De kleinschalige Bed & Breakfast (hierna: logies met ontbijt) wordt sinds 1,5 jaar met veel passie en plezier gerund. Op grond van de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' is een logies met ontbijt niet toegestaan in een bijgebouw. Dat houdt in dat de uitbater van het logies met ontbijt de activiteit moet beëindigen. De indiener van de zienswijze wenst de exploitatie van het logies met ontbijt voort te zetten.

Gemeentelijke reactie

De gronden waarop het logies met ontbijt van de indiener is gerealiseerd, hebben bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. De geldende bestemmingsplanregels bieden geen ruimte voor de realisatie en exploitatie van een logies met ontbijt. Desalniettemin hanteert de gemeente de consistente bestuurlijke gedragslijn dat een logies met ontbijt in een woning – niet zijnde een bijgebouw – aanvaardbaar is mits de hoofdfunctie van de woning houden blijft, de omvang van het logies met ontbijt niet groter is dan 2 kamers met in totaal 4 bedden en er parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Een logies met ontbijt in een woning is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de woning. Als een logies met ontbijt in een los van de woning staand bijgebouw wordt gerealiseerd en geëxploiteerd, is sprake van een aparte functie, die ter plaatse op zichzelf bezien niet is toegestaan.

De gemeente ontvangt regelmatig vragen die betrekking hebben op het exploiteren van een logies met ontbijt aan huis. Om de consistente bestuurlijke gedragslijn voor eenieder inzichtelijk te maken, zijn in het bestemmingplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' regels vervat die gelden voor het realiseren en exploiteren van een logies met ontbijt in een woning. Deze regels zijn met in achtneming van de consistente bestuurlijke gedragslijn opgesteld.

Het bestemmingplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' is een parapluherziening. Een parapluherziening is een bestemmingsplan waarmee verschillende bestemmingsplannen op een of meer onderdelen worden aangepast en/of aangevuld. Nadat een parapluherziening is vastgesteld, geldt voor alle bestemmingsplannen die binnen de reikwijdte van de parapluherziening vallen aanvullend dan wel vervangend de regeling als

bepaald in de paraplulherziening. Voor het overige blijven de reeds geldende regels in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen van kracht. De regels uit het bestemmingplan 'Paraplulherziening Wonen kernen Reimerswaal' die betrekking hebben op het aanbieden van een kleinschalig logies met ontbijt zijn zodanig opgesteld dat de activiteit onder de gestelde voorwaarden algemeen toelaatbaar is. Het bestemmingsplan 'Paraplulherziening Wonen kernen Reimerswaal' is niet gericht op het mogelijk maken van specifieke initiatieven die hiervan afwijken. Onder de huidige wet- en regelgeving kan het college in bepaalde situaties beslissen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bestemmingsplanregels.

Het aanbieden van een kleinschalig logies met ontbijt is niet toegestaan in een bijgebouw. In de regels in de bestemmingsplannen die reeds gelden in de dorpskernen is bepaald dat het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet is toegestaan in een bijgebouw. Aangezien aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan zijn in een bijgebouw, is dat uitgangspunt doorgetrokken in de regeling voor het aanbieden van een kleinschalig logies met ontbijt. De redenen dat aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies met ontbijt niet rechtstreeks zijn toegelaten in een bijgebouw hebben te maken met risico op verzelfstandiging van de activiteit (waardoor de activiteit niet meer ondergeschikt blijft aan de woonfunctie) en het risico op overlast voor de bewoners in de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Indiener 2 (7 december 2022)

Zienswijze

De indiener geeft in de zienswijze het volgende aan:

Dow Benelux (hierna: Dow), PZEM Pipe B.V. (hierna: PZEM) en TOPN/Zeeland Refinery (hierna: ZR) exploiteren buisleidingen die onder het regime van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb) vallen. De buisleidingen van voornoemde exploitanten liggen grotendeels op afstand van de kernen waarop het ontwerp van het bestemmingsplan 'Paraplulherziening Wonen kernen Reimerswaal' betrekking heeft, maar op een aantal kleine punten is er een raakvlak. Ter hoogte van de raakvlakken kunnen knelpunten ontstaan die de indiener graag onder de aandacht brengt met het verzoek het beleid aan te scherpen teneinde potentiële knelpunten te voorkomen.

De potentiële knelpunten betreffen de volgende:

1. Buisleidingexploitanten dienen te voldoen aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) waarbij er geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 10⁻⁶ contour mogelijk gemaakt mogen worden. Door toelaten van wooneenheden, exploitatie van logies met ontbijt en tiny houses kan er in potentie een knelpunt ontstaan waarbij een object zich kwalificeert van beperkt kwetsbaar object naar een kwetsbaar object;
2. Het oprichten van tiny houses binnen de belemmeringenstrook kan de bereikbaarheid beperken van de buisleidingen waardoor beheer en onderhoudswerkzaamheden niet langer mogelijk zijn.

De indiener van de zienswijze verzoekt dat:

1. bij nieuwe initiatieven getoetst wordt of de kwalificatie wijzigt (van beperkt naar kwetsbaar object) en of dit binnen het invloedsgebied van buisleidingen valt of dichter dan 50 meter bij de buisleiding is beoogd;

2. per definitie geen ontwikkelingen (zoals tiny houses) toe te staan binnen de belemmeringsstrook van de buisleidingen (ook al wordt hier bestemming wonen aan toegekend) en te allen tijde advies in te winnen bij de leidingexploitanten.

Gemeentelijke reactie

De ruimtelijk relevante buisleidingen van de PZEM en ZR leidingen zijn niet in het gebied van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' gelegen. Enkel de ruimtelijk relevante buisleiding van Dow doorkruist gedeeltelijk het plangebied van het voormelde bestemmingsplan.

Vanuit de Bevb mogen geen nieuwe woonbestemmingen of andere kwetsbare functies mogelijk gemaakt worden in de zone van de leidingen. Het bestemmingplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' maakt geen nieuwe woonbestemmingen mogelijk. Evenmin voorziet dit bestemmingplan in de mogelijkheid om kwetsbare functies te realiseren op locaties waar kwetsbare functies op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan. De onderhavige bestemmingsplanregels met betrekking tot het toevoegen van woningen zijn zodanig opgesteld dat het toevoegen van woningen onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt op locaties waar op grond van de ter plaatse geldende bestemmingsplanregels reeds een woning aanwezig mag zijn. De exploitatie van een logies met ontbijt is op grond van de regels in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' alleen toegestaan in een woning. De locaties waar woningen gebouwd mogen worden, zijn reeds bepaald in andere (vigerende) bestemmingsplannen. Ten aanzien van tiny houses is in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' bepaald dat het bouwen van dergelijke woningen is verboden. Van dit verbod kan met inachtneming van de beleidsregels 'Tiny houses gemeente Reimerswaal 2022' worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Een dergelijke omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de aard van de regels die in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' zijn opgenomen, ontstaan er door het toelaten (= toevoegen) van wooneenheden, de exploitatie van een logies met ontbijt en het verbod op alsook de afwijkingsbevoegdheid voor de realisatie van tiny houses in potentie geen knelpunten waarbij een object zich kwalificeert van beperkt kwetsbaar object naar een kwetsbaar object.

Bovendien ligt ter plaatse van de buisleiding van Dow een dubbelbestemming 'Leiding – Gevaarlijke stoffen'. Hierin wordt geregeld dat wat er ook voor bouwmogelijkheden in de enkelbestemming staan, binnen de strook van de dubbelbestemming uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Mocht de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een bouwplan dat strekt tot het bouwen van een bouwwerk dat voor het eerst gebouwd/geplaatst wordt, dan wint het bevoegd gezag alvorens te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Dit is vastgelegd in de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gevaarlijke stoffen'. In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen die gericht zijn op het wijzigen van de voormelde dubbelbestemming. Derhalve blijven de regels van de voormelde dubbelbestemmingen zoals opgenomen in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen ongewijzigd van kracht.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het vastgestelde bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve aangevuld en aangepast. Het betreft de volgende punten:

Toelichting

- In paragraaf 4.2 is een toelichting opgenomen over een aantal samenhangende begrippen.
- In paragraaf 4.2 is de opsomming van de artikelen die het bestemmingsplan zijn opgenomen bijgewerkt en aangevuld met een beschrijving van de regeling die in het desbetreffende artikel is opgenomen.
- In de toelichting hebben redactionele wijzigingen plaatsgevonden.

Regels

- De definitie in artikel 1.4 is aangepast, luidende: *'De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.'* In de definitie behorende bij het begrip 'bewoonbaar vloeroppervlak' werd in het ontwerpbestemmingsplan gerefereerd aan de gebruiksoppervlakte van de leefruimten in een gebouw volgens de NEN 2580. De term 'leefruimten' wordt niet gebruikt in de NEN 2580. Om ervoor te zorgen dat voor eenieder duidelijk is welke ruimten tot het bewoonbaar vloeroppervlak behoren, wordt in de aangepaste definitie sec naar de NEN 2580 verwezen.
- Aan artikel 1.5 is een aantal vastgestelde bestemmings- en wijzigingsplannen toegevoegd.
- De definitie in artikel 1.6 is aangepast, luidende: *'Eén persoon, twee personen, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen die een economisch-consumptieve eenheid vormen en dezelfde woning delen waarbij de onderlinge verbondenheid tussen de personen een primaire reden tot een gezamenlijke huisvesting is. Kamerverhuur wordt hier niet onder verstaan.'* Deze aangepaste definitie behorende bij het begrip 'huishouden' sluit meer aan bij het hedendaagse huishouden. Daarnaast is de definitie behorende bij het begrip 'huishouden' aangepast om een cirkelredenering tussen de begrippen 'huishouden', 'wonen/bewoning' en 'woning' met bijbehorende definities te doorbreken.
- Aan artikel 1 (artikel 1.10) is het begrip '*verkeersruimte*' met een bijbehorende definitie toegevoegd, luidende: *ruimte tussen de eigen toegangen van meerdere woningen en een toegang van het gebouw waarin die woningen zijn gelegen, bijvoorbeeld een portiek bij portiekwoningen of een galerij bij galerijwoningen*'. Dit begrip is opgenomen om duidelijkheid te geven wat onder verkeersruimte wordt verstaan.
- Aan artikel 1 (artikel 1.11) is het begrip '*bewoning*' toegevoegd. De reden hiervoor is dat in diverse regels dit begrip is opgenomen en dit begrip dezelfde lading dekt als het begrip 'wonen'.
- De definitie in artikel 1.11 is aangepast, luidende: *'Het gebruik van een woning voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.'* De definitie behorende bij het begrip 'wonen/bewoning' is aangepast om een cirkelredenering tussen de begrippen 'huishouden', 'wonen/bewoning' en 'woning' met bijbehorende definities te doorbreken.
- De definitie in artikel 1.12 is aangepast, luidende: *'Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat voorzien is van alle elementaire ruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) en bedoeld is voor bewoning'*. De definitie behorende bij het begrip 'woning' is aangepast om een cirkelredenering tussen de begrippen 'huishouden', 'wonen/bewoning' en 'woning' met bijbehorende definities te doorbreken.
- De definitie in artikel 1.13 is aangepast, luidende: *'Een gebouw bedoeld voor bewoning dat is geplaatst op een hiervoor aangewezen standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.'* De aanpassing van de definitie behorende bij het begrip 'woonwagen' betreft een redactionele wijziging om meer aan te sluiten bij andere begrippen.

- In artikel 1 is het begrip 'zelfstandige wooneenheid' met bijbehorende definitie komen te vervallen, omdat een zelfstandige wooneenheid gelijk is aan een woning. Het begrip 'woning' is een reeds gebruikte term in bestaande bestemmings- en wijzigingsplannen.
- Artikel 3 is toegevoegd, luidende: *'De regels van bestemmingen in de vastgestelde en geldende bestemmings- en wijzigingsplannen als bedoeld in lid 1.5 die betrekking hebben op wonen en/of woondoeleinden en/of woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen en/of woondoeleinden in de betreffende bestemmingsomschrijving, worden aangepast, en voor zover nog niet aanwezig aangevuld, door de tekst 'wonen in een woning'.'* Dit artikel is toegevoegd om een relatie te leggen tussen de begrippen 'Wonen' en 'Woning'. Beide begrippen zijn gedefinieerd in de regels van deze parapluperziening. Nu de betekenis van de begrippen 'Wonen' en 'Woning' nader is bepaald, is het aantal vormen van huisvesting dat onder de betekenis van het begrip 'Wonen' moet worden begrepen begrenst.
- Als gevolg van het toevoegen van artikel 3 zijn de navolgende artikelen hernummerd. Om die reden wordt in de tekst hierna waarin een ambtshalve wijziging in een van deze navolgende artikelen wordt beschreven, slechts de titel van dit artikel vermeld.
- In de aanhef van het artikel 'Kleinschalig logies met ontbijt' zijn de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen- 3' toegevoegd, omdat deze bestemmingen voorkomen in het bestemmingsplan 'Oostdijk'. Een kleinschalig logies met ontbijt mag onder de gestelde voorwaarden ook worden aangeboden in een woning met één van de voormelde bestemmingen.
- In het artikel 'Kleinschalig logies met ontbijt', onder lid d, is de zinsnede 'kunnen functioneren als een zelfstandige wooneenheid' vervangen door het de zinsnede 'geschikt zijn voor bewoning', vanwege het komen vervallen van het begrip 'zelfstandige wooneenheid'.
- In het artikel 'Kleinschalig logies met ontbijt' hebben redactionele wijzigingen plaatsgevonden.
- De titel van het artikel 'Toevoeging wooneenheden' is veranderd in 'Toevoeging woningen'.
- In de aanhef van het artikel 'Toevoeging woningen' zijn de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen- 3' toegevoegd, omdat deze bestemmingen voorkomen in het bestemmingsplan 'Oostdijk'. Het toevoegen van woningen op een bouwperceel is onder de gestelde voorwaarden ook aanvaardbaar op gronden met één van de voormelde bestemmingen.
- In het artikel 'Toevoeging woningen' zijn de woorden 'zelfstandige wooneenheden' en 'zelfstandige wooneenheid' vervangen door het woord 'woning' of 'woningen'. Hierdoor is ook het begrip 'zelfstandige wooneenheid' komen te vervallen.
- In het artikel 'Toevoeging woningen' is de voorwaarde *'het te verbouwen bouwwerk is het oorspronkelijke hoofdgebouw en er heeft niet reeds eerder een woningsplitsing plaats gevonden'* komen te vervallen. De reden hiervoor is dat de overige voorwaarden in het voormelde artikel reeds een minimale kwaliteit waarborgen.
- Aan het artikel 'Toevoeging woningen' is een artikellid toegevoegd, luidende: *de bouwlaag van een levensloopbestendige woning waarop de elementaire ruimten aanwezig zijn, heeft een minimaal bewoonbaar vloeroppervlak van 65 m².*
- In het artikel 'Toevoeging woningen' hebben redactionele wijzigingen plaatsgevonden.
- Het artikel 'Woningtype en nieuwe woningen' is redactioneel gewijzigd.
- Het artikel 'Bestaand aantal woningen' is gewijzigd van een algemene gebruiksregel naar een algemene bouwregel.
- Het artikel 'Verbod toevoeging woningen' (artikel 8.1) is toegevoegd, luidende: *Het is verboden om in een bestaande woning en op een bouwperceel één of meerdere woningen toe te voegen.* De reden hiervoor is om duidelijk te maken dat alleen onder bepaalde voorwaarden wooneenheden toegevoegd kunnen worden conform artikel 6. In alle andere situaties moet duidelijk zijn dat het verboden is om woningen toe te

voegen. Deze bepaling kan worden opgenomen in toekomstige ontwikkelplannen in tegenstelling tot het artikel 'bestaand aantal woningen'.