

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Molenkampseweg ong.'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenkampseweg ong.' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 14 augustus 2019 tot en met 24 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard en de zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

3. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven, voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

Reclamant 1
Ingekomen 16 september 2019/dagtekening 12 september 2019
<i>Inhoud zienswijze</i> a. Reclamant maakt zich zorgen over de toekomstige bewoning van het pand. Er wordt gewezen op het begrip woning in het bestemmingsplan. Reclamant begrijpt zoals hij zelf aangeeft dat de woning geschikt en bestemd dient te zijn voor de huisvesting van niet meer dan een huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal 4 personen (hij geeft hierop zelf de conclusie: dus geen arbeidsmigranten), die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware

het een huishouden. Gevraagd wordt om bij overtreding van dit bewoningsvoorschrift direct handhavend op te treden en niet te wachten tot dat bijvoorbeeld omwonenden het college hierover informeren.

- b. Verder heeft reclamant nog een opmerking over bewoning van bed en breakfast appartementen ter plaatse. Reclamant stelt dat ook deze appartementen ter plaatse niet bestemd zijn om arbeidsmigranten te huisvesten.

Ad a. Het gehele perceel waar de woning gerealiseerd gaat worden heeft de enkelbestemming 'Wonen'. In artikel 3.1a van de bestemmingsplanregels is beschreven dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen. Artikel 3.2.1 geeft aan dat er per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. In de bestemmingsplanregels is het begrip 'Woning' als volgt opgenomen in artikel 1.52: *een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, danwel voor de huisvesting van maximaal 4 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden. In het laatste geval dient sprake te zijn van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m2 per persoon. Binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid, dat wil zeggen één eenheid waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat die eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke) en een eigen huisnummer.*

Reclamant betwist deze begripsomschrijving van een woning niet, reclamant vraagt aandacht voor de handhaving van dit voorschrift in de toekomst. In een gesprek met reclamant is naar voren gekomen dat gevreesd wordt dat de nieuw te bouwen woning gebruikt gaat worden voor de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten, in ieder geval meer dan 4. Juist om dit tegen te gaan is het begrip 'Woning' opgenomen zoals hierboven omschreven. Hierdoor kunnen er nooit meer dan 4 personen wonen die geen gezamenlijk huishouden vormen. Als er meer dan 4 personen wonen in de toekomstige woning die geen gezamenlijk huishouden vormen, bijvoorbeeld 8 arbeidsmigranten of 8 studenten, wordt niet voldaan aan het begrip 'Woning' en kan er handhavend opgetreden worden.

In artikel 3 van de bestemmingsplanregels is echter alleen beschreven dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2018:1882) volgt dat er een expliciete relatie gelegd moet zijn tussen de definitiebepaling en de bestemmingsregel. Doordat in artikel 3 van de bestemmingsplanregels alleen beschreven is dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor 'wonen' is deze expliciete relatie tussen de definitiebepaling en de bestemmingsregel er niet en kan op basis van de in het ontwerpbestemmingsplan geformuleerde regeling niet handhavend opgetreden worden als er in de toekomst meer dan 4 personen wonen die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden. Dat is niet de bedoeling. Het is de bedoeling daar juist wel handhavend tegen op te kunnen treden. Om de expliciete relatie tussen de definitiebepaling en de bestemmingsregel te vormen, wordt artikel 3.1a van de bestemmingsplanregels aangepast op de volgende manier: De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen **in een woning**. Door deze toevoeging is de expliciete relatie tussen de definitiebepaling en de bestemmingsregel gelegd en kan handhavend opgetreden worden als gebleken is dat er meer dan 4 personen wonen die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden.

Ad b. De opmerking over de bed & breakfast appartementen betreft niet dit bestemmingsplan, dat gaat immers om het realiseren van een Ruimte voor ruimte woning ter plaatse. Het betreft een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een bed & breakfast complex op het naastgelegen perceel. We nemen deze opmerking van reclamant ter kennisgeving aan. Wel is er in dit bestemmingsplan 'Molenkampseweg ong.' conform de door de gemeenteraad vastgestelde

‘notitie uitgangspunten bed & breakfast of andere kleinschalige overnachtingsvoorziening’ een binnenplanse vrijstellingsbepaling opgenomen in artikel 3.6.2 van de regels voor de mogelijkheid tot een kleinschalige overnachting in de woning.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.1a wordt aangevuld met de zinsnede ' in een woning'.

Reclamant 2

Ingekomen 16 september 2019/dagtekening 16 september 2019

Inhoud zienswijze

- a. Reclamant is bang dat de woning gebruikt gaat worden voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Gevraagd wordt om bij overtreding van het bewoningsvoorschrift direct handhavend op te treden en niet te wachten tot dat bijvoorbeeld omwonenden het college hierover informeren.
- b. Verder schrijft reclamant nog dat bij de burgerwoning zoals die in dit bestemmingsplan opgenomen is ook een omgevingsvergunning zit voor een bed & breakfast met 12 kamers.
- c. Ook vraagt reclamant zich af of er meer bebouwing gaat komen op het perceel van de initiatiefnemer.

Ad a. Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord onder Ad.a bij zienswijze 1. Inhoudelijk komen deze zienswijzen namelijk overeen.

Ad b. Voor beantwoording van deze opmerking wordt verwezen naar het antwoord onder Ad.b bij zienswijze 1. Inhoudelijk komen deze opmerkingen namelijk overeen.

Ad c. Het bestemmingsplan waarop inspreker heeft gereageerd gaat over het realiseren van een Ruimte voor ruimte woning. Andere ontwikkelingen zijn nu niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.1 wordt aangevuld met de zinsnede ' in een woning'.

Reclamant 3

Ingekomen 19 september 2019/dagtekening 16 september 2019

Inhoud zienswijze

De inhoud van de zienswijzen is hetzelfde als bij reclamant 1.

De beantwoording van de zienswijzen en opmerkingen is hetzelfde als bij reclamant 1 met dien verstande dat met deze reclamant geen gesprek heeft plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan ‘Molenkampseweg ong.’.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.1 wordt aangevuld met de zinsnede ' in een woning'.

Reclamant 4

Ingekomen 24 september 2019/dagtekening 23 september 2019

Inhoud zienswijze

- a. Reclamant is bang dat de woning met bed & breakfast gebruikt gaat worden voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Gevraagd wordt om er op toe te zien dat niet het geval zal zijn.

Ad a. Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord onder Ad.a en Ad b. bij zienswijze 1. Het gaat namelijk over de angst dat er arbeidsmigranten gevestigd zullen gaan worden in de nieuw te bouwen woning met bed & breakfast. Voor de goede orde wordt hier nogmaals aangegeven dat het bestemmingsplan waarom het nu gaat ziet op de realisatie van een Ruimte voor ruimte woning. De bed & breakfast waar naar verwezen wordt in de zienswijze betreft een onherroepelijke omgevingsvergunning op een naastgelegen perceel en is hier niet aan de orde. Verder dient vermeld te worden dat met deze reclamant vooraf geen gesprek heeft plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan 'Molenkampseweg ong.'.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.1 wordt aangevuld met de zinsnede ' in een woning'.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Molenkampseweg ong.' worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

geen

Ambtshalve aanpassingen

geen

De planregels

N.a.v. zienswijzen

Artikel 3.1a wordt vervangen door: Wonen in een woning

Ambtshalve aanpassingen

geen

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

geen

Ambtshalve aanpassingen

geen