

Zienswijzenota

***Ontwerpbestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH
Westerweilandweg L2988"***

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording individuele zienswijze**
- 4. Opmerkingen Instanties**
- 5. Aanpassingen**
- 6. Conclusie**

1. INLEIDING

In dit document wordt de binnengekomen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westerweilandweg L2987" behandeld. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van twee woningen in het kader van de beleidsnota 'Bouwen op open groene plekken'.

2. PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Ter inzage

Na voorafgaande publicatie op 20 november 2019 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad "Gemeentecontact" is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 november ontwerpbestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westerweilandweg L2987" voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Vriezenveen worden ingezien. Ook was het ontwerpplan te raadplegen via de gemeente website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er is 1 reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk vier worden de ingekomen zienswijze samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ten slotte wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. In hoofdstuk 5 worden de aanpassingen op het ontwerpbesluit, die volgen uit de zienswijze, de ambtelijk voorgestelde wijzigingen en als gevolg van instanties, op een rij gezet.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

3.1 Reclamant 1.

Datum brief: 28 december 2019

Datum ontvangst: 8 januari 2020

De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Samenvatting inspraakreactie

1. Reclamant wil graag een nadere definitie van het begrip 'kleine schaal', als benoemd onder 1.3 'aan huis verbonden beroep'.
2. Begrip 1.5. 'bed and breakfast' is in strijd met begrip 1.3 'aan huis verbonden beroep', en het aantal gasten mag volgens reclamant niet groter zijn dan het aantal bewoners van de woning.
3. Volgens reclamant vallen bijzondere woonvormen onder bedrijf categorie A, dit zorgt voor overlast.
4. 1.28 'Prostitutie' en 1.30 'seksinrichting' is volgens reclamant niet wenselijk en dient verwijderd te worden uit het bestemmingsplan.
5. Onder 1.29 'rooilijn'. Volgens reclamant dienen nieuw te bouwen woningen in lijn te worden gebouwd met de woningen op percelen L3679, L3680 en L3681.
6. Onder 1.32 'vrijstaand ondergeschikt gebouw'. Volgens de reclamant mogen deze alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Daarnaast mogen alle bouwwerken buiten het bouwvlak een maximale hoogte hebben van 1,80 meter.
7. Onder 4.1. 'bestemmingsomschrijving'. Volgens de reclamant dienen de aangegeven beroepen en functies een onderschikte functie te hebben.
8. Onder 4.2.2. 'bouwregels ondergeschikte gebouwen'. Volgens reclamant mogen deze alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden.
9. Onder 4.2.3. 'bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde'. Volgens reclamant mag deze niet hoger zijn dan 1,80 meter.
10. Onder 4.6.1. 'Bed and breakfast'. Volgens reclamant dient dit lid te komen vervallen.
11. Onder 8.1. 'afwijkingsbevoegdheid'. Volgens reclamant dient dit lid te komen vervallen.
12. Onder 9.1. 'parkeren en laden/losssen' en 9.4. 'Afwijkingen'. Volgens reclamant moet dit uitsluitend op eigen terrein plaats vinden.
13. Onder 10.1.2. 'afwijken'. Volgens reclamant dient dit artikel te vervallen.
14. Reclamant wil graag weten hoe het waterafvoer gehandhaafd wordt. Reclamant wil op geen manier schade ondervinden van de (mogelijke) noodzakelijke voorzieningen.

Gemeentelijke reactie

Hieronder zal de zienswijze puntsgewijs beantwoord worden.

1. In artikel 4.1. 'bestemmingsomschrijving' staat het volgende hierover.
waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen;
Daarnaast staat in artikel 4.5.1. onder c het strijdige gebruik vermeld dat overige beroepen strijdig zijn.
Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat aan huis verbonden beroepen op kleine schaal mogelijk zijn en andere beroepen, die hier niet onder vallen, niet bij recht mogelijk zijn. Er is geen sprake van strijd met de rechtszekerheid.
2. Is in feite niet in strijd, is een ander gebruik. In artikel 4.1. onder d worden de precieze getallen weer gegeven. Voor het aantal gasten worden geen ruimtelijke argumenten aangedragen door de reclamant waarom dit niet wenselijk is. De in artikel 4.1, onder d, genoemde voorwaarden waarborgen voldoende dat de ruimtelijke uitstraling wonen blijft. De ruimtelijke impact is aanvaardbaar.

3. De genoemde bijzondere woonvormen vallen niet onder bedrijf. Bijzondere woonvormen zijn overigens ook niet toegestaan. Volgens de definitie huishouden (zie artikel 1.19) vallen bijzondere woonvormen niet onder het begrip huishouden.
4. Artikel 4.5.1. onder b geeft juist aan dat het niet mogelijk is. De begrippen zijn opgenomen om discussie over wat wordt verstaan onder prostitutie en een seksinrichting zoveel mogelijk te vermijden. Prostitutie en een seksinrichting zijn vanuit een ruimtelijk oogpunt ongewenst. Dergelijke activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan.
5. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de Westerweilandweg. De positionering van de bouwvlakken sluiten hier ook bij aan.
6. Is volgens onze standaard regels. Ook zo opgenomen bij andere bestemmingsplannen. Momenteel is het mogelijk te bouwen tot een maximale hoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. De bouwregels zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.
7. Er is een maximale percentage opgenomen voor beroep aan huis (30%). Hierdoor heeft het een ondergeschikte functie. De hoofdfunctie blijft wonen.
8. Zie onder punt 6.
9. Zie onder punt 6.
10. Dit is conform onze standaard. Deze binnenplanse afwijkmogelijkheid achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Daarnaast is het een afwijkmogelijkheid. Wanneer de aanvraag voor deze afwijking binnen komt kan er alsnog een afweging gemaakt worden op basis van de voorwaarden genoemd in artikel 4.6.1.
De regel in het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid. Dit betekent dat het niet bij recht is toegestaan. Wanneer een aanvraag binnenkomt met het verzoek om af te wijken van de bestaande regels om een bed and breakfast mogelijk te maken, zal door het college van burgemeester en wethouders bekeken worden of door de ontwikkeling geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Hiertegen staan voor reclamant de geëigende rechtsmiddelen ter beschikking.
11. Dit is conform onze standaard. Deze binnenplanse afwijkmogelijkheid achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Enige flexibiliteit is gewenst. Mocht er gebruik worden gemaakt van deze afwijkmogelijkheden dan kan het college van burgemeester en wethouders alsnog een afweging maken. Hiertegen staan voor reclamant de geëigende rechtsmiddelen ter beschikking.
12. Er is gebleken dat voorzien wordt in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Op het terrein is hier voldoende ruimte voor. Dit geldt ook voor het laden en lossen. De afwijking is vanuit ruimtelijk oogpunt niet nodig. De afwijkmogelijkheid 9.4 wordt geschrapt.
13. De regel is wettelijke verplicht. Zie het tweede lid van artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
14. Het is belangrijk dat water een juiste plek krijgt in het stedelijk gebied. Dat betekent ruimte voor water. Uitgangspunt is dat perceeleigenaren geen sloten dempen maar gebruiken voor infiltratie en/of retentie. In het gemeentelijke rioleringsplan 2014-2018 staat dat de burger (huiseigenaar) verantwoordelijk is voor eigen bouwwerken en eigen grond. Zo moet zijn pand voldoen aan de waterdichtheids-eisen uit het Bouwbesluit. Ook is hij zelf verantwoordelijk voor ontwateringsvoorzieningen op het eigen terrein, waarbij natuurlijk wel rekening moet worden gehouden met de burens;
De sloot is niet in eigendom van het waterschap Vechtstromen en komt ook niet voor in hun legger behorende bij de keur.

Uit de hoogtekaart en de kaart met gemiddelde hoogste grondwaterstand van de wateratlas van de provincie Overijssel 0065I volgt niet dat wateroverlast aannemelijk is.

De eigenaar van een woning is zelf verantwoordelijk voor het op eigen terrein treffen van maatregelen tegen wateroverlast. De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor grondwater. Dit betekent dat de gemeente als het nodig is voorzieningen aanlegt in openbaar gebied om overtollig grondwater af te kunnen voeren.

Het wateraspect staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Conclusie

De zienswijze geeft op één punt aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Het gaat hier om het verwijderen van artikel 9.4 Afwijken van Parkeren en laden/lossen en afmetingen parkeerplaatsen.

4. OPMERKINGEN INSTANTIES

Er zijn geen opmerkingen binnen gekomen van andere instanties.

5. AANPASSINGEN

6.1 Aanpassingen als gevolg van individuele zienswijzen

Als gevolg van de ingediende zienswijze zal het bestemmingsplan op één punt gewijzigd worden. Het gaat hier om het verwijderen van artikel 9.4 Afwijken van Parkeren en laden/lossen en afmetingen parkeerplaatsen.

6.2 Ambtelijke wijzigingen

Als gevolg van hernieuwde standaarden voor bestemmingsplannen is het bestemmingsplan op twee punten gewijzigd. Onder artikel '4.1 Bestemmingsomschrijving' zal punt 'a' toegevoegd worden met het begrip 'wonen'. Artikel '4.6.3. inwoning' zal gewijzigd worden door te verwijzen naar artikel '4.1. onder a'.

Tot slot zal aan artikel '4.6.2. aan huis verbonden activiteiten' de volgende tekst toegevoegd worden: 'met dien verstande dat aan detailhandel en kapsalons geen medewerking wordt verleend'

7. CONCLUSIE

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast conform de in deze zienswijze genoemde wijzigingen.