

Nr. 012.035.0010

De raad van de gemeente Twenterand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 10 december 2010 ter inzage heeft gelegen, niet vast te stellen; deze bestemmingsplanprocedure is beëindigd;
2. gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 2 door artikel 4, lid 2 sub a.6 als volgt te wijzigen: 'het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 70%, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien deze hoger is';
3. gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 3 door:
 - artikel 5, lid 2 sub b.2 als volgt te wijzigen: de goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogten en
 - het begrip 'appartement' te schrappen uit de artikelen 1 en 5;
4. gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 6 door:
 - het deel op het perceel Almelseweg 3 dat buiten het bouwvlak met de bestemming 'Gemengd' is gelegen te voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met als naderde aanduiding 'op' (opslag) en
 - in artikel 8, lid 2 sub b.2 het woord 'woning' vervangen door 'woningen';
5. gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 7 door op de verbeelding de ontbrekende aanduiding 'pd' (pad) aan de oostzijde van het perceel in te tekenen;
6. tegemoet te komen aan de zienswijze 11 door op de verbeelding ter plaatse van het perceel Oosteinde 207-209 aan het bouwvlak de aanduiding 'sb-ks' (specifieke vorm van bedrijf – kapsalon) toe te voegen en deze gebruiksvorm in lid 1 van artikel 20 als bestemming te vermelden;
7. tegemoet te komen aan de zienswijze 15 door in de regels artikel 23 te vervangen door planregels, zoals door de leidingbeheerder wordt voorgestaan;
8. tegemoet te komen aan de zienswijze van 16 door:
 - het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan woningen Verzetstraat 92-94;
 - aan het perceelsdeel en de voormalige bedrijfsbebouwing de bestemming 'Maatschappelijk' toe te kennen, waarbij het bouwvlak 3 m uit de oostelijke perceelsgrens wordt ingetekend en
 - het verwijderen van de gebiedsaanduiding 'pd' (pad) van de verbeelding;
9. gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 18 door:
 - de woning overeenkomstig het geldend planologisch regime te voorzien van de een woonbestemming (Wonen – Karakteristiek);
 - het achter de woning gelegen perceelsdeel te voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met als nadere aanduiding 'sb-sh' (specifieke vorm van bedrijf – autohandel) en waarbij op de verbeelding ter plaatse van het bedrijfsgebouw een bouwvlak wordt ingetekend ter grootte van dat bedrijfsgebouw;
 - aan artikel 4 (Bedrijf), lid 2 sub d.5 toevoegen: 'met uitzondering van terreinverlichting tot een maximale hoogte van 8 m en
 - artikel 25, 3^{de} punt als volgt te wijzen: 'het gebruik van gronden ten behoeve van op- en overslag van goederen, voor zover deze van de openbare weg af zichtbaar is of hoger is dan 3 m';
10. niet tegemoet te komen aan het overige uit de zienswijzen 2, 3, 6, 7 en 18;
11. niet tegemoet te komen aan de zienswijzen 1, 4, 5, 8 tot en met 10 en 12 tot en met 14;
12. zienswijzen 19 en 20 niet ontvankelijk te verklaren vanwege termijnoverschrijding;
13. ambtshalve de volgende aanpassingen aan te brengen:
 - de redactie van het begrip 'detailhandel' (artikel 1, x.) aan te passen;
 - in de artikelen 3 tot en met 7, 10, 11 en 20 de regel toe te voegen ten aanzien van de richting van de nok;
 - in artikel 4, lid 1a (11^e punt) 'melkhandel' te wijzigen in 'meelhandel';
 - aan artikel 5, lid 1 toe te voegen: 's. productiebakkerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pb' op het perceel Westeinde 139';
 - in artikel 12, lid 1 vanwege dubbele vermelding punt 'j' (bedrijfswoning) te schrappen;
 - in artikel 19, lid 4d '0%' te wijzigen in '0°';

- in artikel 20, lid 4b de afwijking van 'lid 20.2, sub a, onder 4' te wijzigen in 'lid 20.2, sub b, onder 3' en
 - de bestemming van het perceel Westeinde 674 te wijzigen van 'Wonen – karakteristiek' in 'Horeca'
14. het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1700.BPVZ2009MP0018 met bijbehorende bestanden vast te stellen zoals dat voor een ieder als ontwerpplan ter inzage heeft gelegen met in achtneming van de aan te brengen wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en de ambtshalve aan te brengen aanpassingen.

Vriezenveen, 7 februari 2012

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. R.J.M. Ros

de voorzitter,



ir. C.L. Visser

Raadsvergadering d.d.

07 FEB 2012

~~het aangenomen~~

~~aangeneem~~

na h.st. aangenomen, ..17. stemmen

voor en ..5.. stemmen tegen

De PvdA, SP en FB stemden tegen.

07 FEB 2012

Nr. 012.035.0009

Raadsvergadering d.d.

~~z.h.st. aangenomen~~

~~aangenomen~~

na h.st. aangenomen, 17. stemmen

vooren 5.. stemmen tegen. De PvdA, 560

en FB
stemmen
tegen.

Onderwerp:

Voorstel tot gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied"

Aan de Raad.

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" betreft een actualisering en uniformering van de bestaande bestemmingsplannen, planherzieningen, wijzigingsplannen en vrijstellingsbesluiten van het gehele bebouwingslint van Vriezenveen. Bestemmingen, die op grond van regelgeving, beleid of gebruik niet meer passend zijn, zijn gewijzigd naar huidige gebruiksfuncties of naar een passende functie.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn 19 zienswijzen ontvangen. Van deze 19 zienswijzen is zijn er 2, die buiten de termijn verzonden zijn. In bijgevoegde 'Nota zienswijzen' is de beoordeling van de zienswijzen weergegeven.

Voorgesteld wordt:

- het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 10 december 2010 ter inzage heeft gelegen, niet vast te stellen; deze bestemmingsplanprocedure is beëindigd;
- gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 2 door artikel 4, lid 2 sub a.6 als volgt te wijzigen: 'het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 70%, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien deze hoger is';
- gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 3 door:
 - artikel 5, lid 2 sub b.2 als volgt te wijzigen: de goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogten en
 - het begrip 'appartement' te schrappen uit de artikelen 1 en 5;
- gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 6 door:
 - het deel op het perceel Almelseweg 3 dat buiten het bouwvlak met de bestemming 'Gemengd' te voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met als naderde aanduiding 'op' (opslag) en
 - in artikel 8, lid 2 sub b.2 het woord 'woning' vervangen door 'woningen';
- gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 7 door op de verbeelding de ontbrekende aanduiding 'pd' (pad) aan de oostzijde van het perceel in te tekenen;
- tegemoet te komen aan de zienswijze 11 door op de verbeelding ter plaatse van het perceel Oosteinde 207-209 aan het bouwvlak de aanduiding 'sb-ks' (specifieke vorm van bedrijf – kapsalon) toe te voegen en deze gebruiksvorm in lid 1 van artikel 20 als bestemming te vermelden;
- tegemoet te komen aan de zienswijze 15 door in de regels artikel 23 te vervangen door planregels, zoals door de leidingbeheerder wordt voorgestaan;
- tegemoet te komen aan de zienswijze van 16 door:
 - het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan woningen Verzetstraat 92-94;
 - aan het perceelsdeel en de voormalige bedrijfsbebouwing de bestemming 'Maatschappelijk' toe te kennen, waarbij het bouwvlak 3 m uit de oostelijke perceelsgrens wordt ingetekend en
 - het verwijderen van de gebiedsaanduiding 'pd' (pad) van de verbeelding;
- gedeeltelijk tegemoet te komen aan zienswijze 18 door:
 - de woning overeenkomstig het geldend planologisch regime te voorzien van de een woonbestemming (Wonen – Karakteristiek);
 - het achter de woning gelegen perceelsdeel te voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met als nadere aanduiding 'sb-sh' (specifieke vorm van bedrijf – autohandel) en waarbij op de verbeelding ter plaatse van het bedrijfsgebouw een bouwvlak wordt ingetekend ter grootte van dat bedrijfsgebouw;
 - aan artikel 4 (Bedrijf), lid 2 sub d.5 toevoegen: 'met uitzondering van terreinverlichting tot een maximale hoogte van 8 m en
 - artikel 25, 3^{de} punt als volgt te wijzen: 'het gebruik van gronden ten behoeve van op- en overslag van goederen, voor zover deze van de openbare weg af zichtbaar is of hoger is dan 3 m';
- niet tegemoet te komen aan het overige uit de zienswijzen 2, 3, 6, 7, en 18;
- niet tegemoet te komen aan de zienswijzen 1, 4, 5, 8 tot en met 10 en 12 tot en met 14;
- zienswijzen 19 en 20 niet ontvankelijk te verklaren vanwege termijnoverschrijding;
- ambtshalve de volgende aanpassingen aan te brengen:
 - de redactie van het begrip 'detailhandel' (artikel 1, x.) aan te passen;

- in de artikelen 3 tot en met 7, 10, 11 en 20 de regel toe te voegen ten aanzien van de richting van de nok;
- in artikel 4, lid 1a (11^e punt) 'melkhandel' te wijzigen in 'meelhandel';
- aan artikel 5, lid 1 toe te voegen: 's. productiebakkerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pb' op het perceel Westeinde 139';
- in artikel 12, lid 1 vanwege dubbele vermelding punt 'j' (bedrijfswoning) te schrappen;
- in artikel 19, lid 4d '0%' te wijzigen in '0°' en
- in artikel 20, lid 4b de afwijking van 'lid 20.2, sub a, onder 4' te wijzigen in 'lid 20.2, sub b, onder 3';
- in artikel 25 het als 3^e punt aangegeven verbod te laten vervallen;
- de bestemming van het perceel Westeinde 674 te wijzigen van 'Wonen – karakteristiek' in 'Horeca';
- het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1700.BPVZ2009MP0018 met bijbehorende bestanden vast te stellen zoals dat voor een ieder als ontwerpplan ter inzage heeft gelegen met in achtneming van de aan te brengen wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en de ambtshalve aan te brengen aanpassingen.

2. Inleiding

Door ondertekening van het convenant 'De ruimte op orde' op 4 april 2002 is het gemeentebestuur te zamen met alle Overijsselse gemeenten de inspanningsverplichting met het provinciaal bestuur aangegaan om alle verouderde bestemmingsplannen voor 1 januari 2012 te actualiseren en in digitale vorm beschikbaar te hebben. Het bestemmingsplan voor het bebouwingslint van Vriezenveen met een lengte van ongeveer 5,5 kilometer en een veelheid aan functies is het meest omvangrijke en gecompliceerde bestemmingsplan van deze actualiseringsoperatie.

Met ingang van vrijdag 24 juni 2011 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' ter inzage gelegen. Het betrof de terinzagelegging van een 2^{de} versie van het ontwerp. De 1^{ste} versie van het ontwerp heeft met ingang van 10 december 2010 ter inzage gelegen. Bij nader inzien bleek deze eerste versie een aantal tekortkomingen te bevatten, die gecorrigeerd moesten worden om recht te doen aan de strekking van de beoogde actualisering.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' betreft een actualisering en uniformering van de bestaande bestemmingsplannen, planherzieningen, wijzigingsplannen en vrijstellingsbesluiten. Deze bestaande en verouderde bestemmingsplannen zijn:

Bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring ¹⁾
Dorpsstraat	5 maart 1981	2 juni 1982
Oosteinde	25 januari 1990	4 september 1990
Hammerweg	23 september 1993	15 februari 1994
Vriezenveen Centrum	15 december 1994	21 juli 1995

¹⁾ Ter informatie: tegen alle bestemmingsplannen is destijds beroep ingesteld.

Naast een aantal kleinere bestemmingsplannen zoals onder andere het bestemmingsplan 'Vriezenveen Centrum omgeving Prinsenvweg-Krijgerstraat' (1997), 'Vriezenveen Centrum Mon Repos' (2010) en 'Oosteinde herziening Hoffmansweg' (1997) bedraagt een ruwe schatting van het aantal planherzieningen en wijzigingsplannen voor deze 4 grotere bestemmingsplannen ongeveer 100 stuks.

Gezien het tijdsbeeld waarin de verouderde bestemmingsplannen tot stand zijn gekomen en de soms uiterst gedetailleerde wijze van bestemmen op sommige percelen is het actualiseren en uniformeren geen eenvoudige opgave. De voor de verschillende gebiedstyperingen (woongebied, wonen en woningen karakteristiek) uitgewerkte bestemmingsmethodieken vormen de basis voor de opbouw van de regels. Zo worden begrippen als 'bijgebouw', 'aanbouw', 'uitbouw' en 'hobbyruimte' in de geactualiseerde plannen als 'ondergeschikt gebouw' aangeduid. Dit is een ruimtelijke benadering in plaats van een functionele benadering. Bij een ruimtelijke benadering geldt het bouwvolume als toetsingskader en het beoogde gebruik. Het bouwvolume is ten allen tijde objectief toetsbaar en leidt niet tot discussie. Dit in tegenstelling tot de functionele benadering, omdat de wijze van het gebruik wel tot discussie kan leiden.

3. Vraagstelling

Kan ingestemd worden met de beoordeling van de zienswijzen, de ambtshalve aan te brengen aanpassingen en het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied"?

4. Afweging

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 24 juni 2011 gedurende de wettelijke termijn van 6 weken ter inzage gelegen.

Tevens was het ontwerp in te zien op de landelijke website overeenkomstig de eisen die de wetgever daaraan stelt. Via de website van de gemeente is deze landelijke website te benaderen.

Er zijn in totaal 20 zienswijzen ontvangen. Hiervan zijn er 18 binnen de termijn van de ter inzage legging ingekomen. Blijkens de verzenddata zijn 2 zienswijzen buiten de bij wet bepaalde termijn verzonden.

Zienswijzen

Voor de beoordeling van deze zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota zienswijzen'.

Kort samengevat geven de zienswijzen 11, 15 en 16 aanleiding om voor te stellen:

- artikel 23 aan te passen overeenkomstig het voorstel van de leidingbeheerder;
- de planologische situatie op het perceel Oosteinde 207-209 in overeenstemming te brengen met gevestigde rechten en belangen en
- de planologische situatie op het perceel Verzetstraat 92-94 in overeenstemming te brengen met gevestigde rechten en belangen.

De zienswijzen 2, 3, 6, 7 en 18 geven aanleiding om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de geuite bezwaren door:

- het wijzigen van de redactie van artikel 4, lid 2 sub a.6;
- het wijzigen van de redactie van artikel 5, lid 2 sub b.2;
- het schrappen van het begrip 'appartement' uit de artikelen 1 en 5;
- het aanpassen van de planologische situatie op het perceel Almelseweg 3;
- in artikel 8, lid 2 sub b.2 het begrip 'woningen' te hanteren;
- op perceel Oosteinde 73 het ontbrekende 'pad' in te tekenen;
- de planologische situatie op het perceel Hammerweg 79 in overeenstemming brengen met het feitelijke en vergunde gebruik en
- artikel 25, 3^{de} punt als volgt te wijzen: 'het gebruik van gronden ten behoeve van op- en overslag van goederen, voor zover deze van de openbare weg af zichtbaar is of hoger is dan 3 m'

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om een gewijzigde vaststelling te overwegen.

Ambtshalve wijziging

Het ontwerp van het bestemmingsplan geeft aanleiding om ambtelijk een aantal wijzigingen voor te stellen.

• Regels

- *artikel 1 Begrippen:*

De beschrijving van het begrip 'detailhandel' is niet geheel overeenkomstig de 'standaard' zoals die wenselijk wordt geacht. Het op ambtelijke wijze vervaardigen van producten, die de ter verkoop worden aangeboden en deel uitmaken van de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsactiviteiten zullen expliciet vermeld moeten worden om daarmee recht te doen aan de feitelijke gebruiksactiviteiten.

- *artikelen 3 t/m 7, 10, 11 en 20:*

Aan de bouwregels toevoegen: de nokrichting dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

- *artikel 5:*

Aan de begripsomschrijving toevoegen: s. productiebakkerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pb' op het perceel Westeinde 133.

- *overig:*

- a) In artikel 4 lid 1a (11^e punt) 'melkhandel' wijzigen in 'meelhandel';
- b) In artikel 12, lid 1 punt 'j' schrappen wegens dubbele vermelding;
- c) In artikel 19, lid 4d '0%' wijzigen in '0°' en
- d) In artikel 20, lid 4b de afwijking van 'lid 20.2, sub a, onder 4' te wijzigen in 'lid 20.2 sub b, onder 3'.

• Bestemming

De bestemming van het perceel Westeinde 674 te wijzigen van 'Wonen - karakteristiek' in 'Horeca'.

5. Inzet middelen

a. Juridisch

- Procedureel: Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.
- Beleidsmatig: Actualiseren verouderde bestemmingsplan op grond van het met de provincie gesloten convenant 'De ruimte op orde' d.d. 4 april 2002.

b. Relatie met collegeprogramma en andere begrotingsprogramma's

Advisering betreffende het vaststellen van een bestemmingsplan behoren tot de reguliere activiteiten op het terrein van de ruimtelijke ordening.

c. Deregulering

Het vaststellen van een bestemmingsplan kan op grond van wettelijke bepalingen niet gedereguleerd worden.

6. Uitvoering en evaluatie

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld moet het gepubliceerd worden. Gedurende de periode van de terinzagelegging kunnen reclamanten, die geen gehoor bij de raad hebben gevonden en belanghebbenden, die bezwaren hebben tegen de gewijzigde vaststelling beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Twenterand.

ir. C.L. Visser, burgemeester

H. Ridderinkhof, secretaris