

De raad van de gemeente Westerveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan 'correctieve herziening beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord';

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan 'correctieve herziening beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord' met ingang van 21 augustus 2014 voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis te Diever en via www.Ruimtelijkeplannen.nl digitaal kon worden geraadpleegd;

dat in de betreffende publicatie de mogelijkheid is medegedeeld tot het indienen van schriftelijke- en mondelinge zienswijzen bij de raad;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging 2 zienswijzen zijn ingediend;

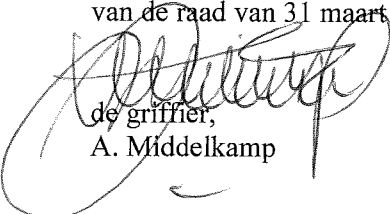
dat in de zienswijzennota wordt ingegaan op zowel de ontvankelijkheid als de inhoud;
dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

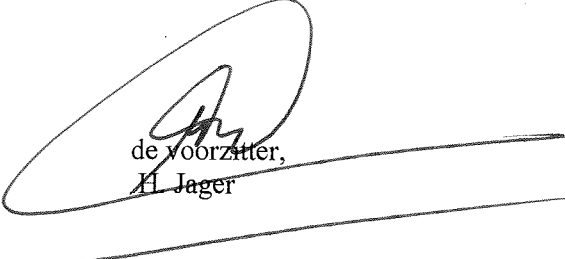
b e s l u i t :

1. 1 zienswijze ontvankelijk en 1 zienswijze niet-ontvankelijk verklaren;
2. op de ontvankelijke zienswijze te besluiten conform het bepaalde in de zienswijzennota;
3. de analoge en digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan 'correctieve herziening beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord', bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie, NL.IMRO.1701.527PHZFrederWilhel-0002, met in achtneming van de wijzigingen genoemd in hoofdstuk 4 van de zienswijzennota, vast te stellen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 31 maart 2015



de griffier,
A. Middelkamp



de voorzitter,
H. Jager

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Correctieve herziening Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Correctieve herziening Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord', met planidentificatie NL.IMRO.1701.527PHZFrederWilhel-0002, met bijbehorende toelichting, regels, verbeeldingen en bijbehorende bijlagen heeft van 21 augustus tot en met 1 oktober 2014 op het gemeentehuis te Diever ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan kon vanaf die datum tevens worden ingezien via de website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn ingediend door:

1. Vitens, Reactorweg 47, 3542 AD Utrecht;
2. privé persoon, verseonnummer 14/18073.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van de particuliere indiener van de zienswijzen. De betreffende zienswijze (zienswijze nummer 2) is daarom geanonimiseerd opgenomen in deze notitie.

De zienswijzen zijn zowel tijdig ingediend als gemotiveerd.

Desalniettemin is de bij 2 genoemd zienswijze niet-ontvankelijk en wel om de volgende reden.

Het bestemmingsplan Correctieve herziening Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord bevat ten aanzien van het perceel van indiener geen wijzigingen ten opzicht van het op 25 januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord - Wilhelminaoord.

Ondanks het niet-ontvankelijk zijn, zal een inhoudelijke reactie worden gegeven.

Onderstaand zijn de in de zienswijzen gemaakte opmerkingen kort samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Aangegeven zal worden of de zienswijze gegrond of ongegrond is.

Bij punt 3 wordt voorgesteld het ontwerp-bestemmingsplan nog op een aantal punten ambtshalve aan te passen.

Aan het slot van dit document zijn de consequenties voor het bestemmingsplan vermeld.

Ad. 1. Zienswijze Vitens.

Opmerking.

Vitens stelt dat het uitvoeren van activiteiten, zoals het oprichten van gebouwen, het verrichten van ontgravingen en het aanbrengen van bomen en/of diepwortelende struiken, nabij de aanwezige transportleidingen, uit oogpunt van zowel veiligheid als bedrijfsvoering, dient te worden vermeden. Verzocht wordt de transportleiding op de verbeelding aan te geven middels een nevenbestemming.

In de regels kan worden opgenomen dat genoemde activiteiten niet zijn toegestaan dan wel in overleg met het bedrijf worden uitgevoerd.

Figuur 1 geeft aan waar de drinkwater transportleiding in het plangebied ligt.



Figuur 1: overzicht ligging waterleiding in plangebied, bron Vitens

Reactie

De in het plangebied gelegen transportleiding zal worden beschermd door in de verbeelding de dubbelbestemming Leiding - Water op te nemen. In de regels (artikel 27) wordt bepaald, dat er binnen de voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden niet mag worden gebouwd.

De breedte van de belemmeringszone (vrijwaringszone) is 5 meter ter weerszijden van de leiding. Dit is digitaal vastgelegd.

Van het bouwverbod mag, gelet op het bepaald in artikel 27.3, worden afgeweken.

Bepaalde aanlegactiviteiten zijn op grond van artikel 27.4 vergunningplichtig.

Er komt dus een extra toetsmoment bij eventuele activiteiten (bouwen/aanleggen).

De op te nemen regeling sluit aan bij de in het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld opgenomen dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

De waterleiding is voornamelijk gelegen in de gronden die bestemd zijn tot Verkeer.

Andere bestemmingen waar de in totaliteit 10 m brede belemmeringszone (op bepaalde percelen) geldt zijn Wonen, Agrarisch en Groen - Park.

Indien voor het buiten het plangebied gelegen deel (locatie voormalige tuinbouwschool) alsnog een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, dient in dat plan ook rekening te worden gehouden met de belemmerende zone rondom de waterleiding middels een dubbelbestemming Leiding - Water.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en het plan wordt op dit punt aangepast.

Ad. 2. Zienswijze privé persoon.

Opmerking

Indiener geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan planologisch de mogelijkheid schept om het perceel Hooiweg 3 te Frederiksoord (met daarop en originele koloniewoning) in noordwestelijke richting uit te breiden, zodat daar een bijgebouw kan worden gerealiseerd. Indiener geeft aan dat om tal van redenen uitbreiding van het perceel onwenselijk is. Wat die redenen zijn is niet vermeld. Verzocht wordt

op het zuidoostelijke deel van het onderhavige perceel, in plaats van het noordwestelijke plandeel, de aanduiding 'bijgebouwen' op te nemen zodat in de toekomst een vrijstaand bijgebouw van 50 m² kan worden gerealiseerd.

Reactie

Het in procedure gebrachte bestemmingsplan Correctieve herziening Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord bevat ten aanzien van het perceel van indiener geen wijzigingen ten opzichte van het op 25 januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord - Wilhelminaord. Indiener had ten tijde van voorbereiding en vaststelling van dat bestemmingsplan de mogelijkheid om een inspraakreactie en een zienswijze in te dienen. Dat is destijds niet gebeurd. Omdat ten aanzien van het perceel Hooiweg 3 in onderhavig bestemmingsplan geen wijzigingen (in de verbeelding) zijn opgenomen, is de zienswijze niet-ontvankelijk.

Desalniettemin zal onderstaand, als ware de zienswijze wel ontvankelijk, inhoudelijk op de zienswijze worden ingegaan.

Bestaande koloniewoningen kunnen, conform het voor nieuwe koloniewoningen vastgestelde groeimodel, worden vergroot.

Het vergroten van de koloniewoning en de bouw van vrijstaande bijgebouwen dient vanuit de historie, staande voor het pand, uitsluitend aan de linkerzijde van de koloniewoning plaats te vinden. Het is vanwege de cultuurhistorie en eenduidigheid niet wenselijk hiervan in dit geval af te wijken.

Gezien het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord - Wilhelminaord, heeft indiener de mogelijkheid het hoofdgebouw binnen het bouwvlak uit te breiden en daarnaast ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een vrijstaand bijgebouw bij de koloniewoning te realiseren.

Gelet op de eigendomssituatie, zal indiener ten behoeve van realisatie van een (vrijstaand) bijgebouw (een deel van) het naastgelegen perceel moeten pachten/verkrijgen van de Maatschappij van Weldadigheid.

Opmerking

Indiener stelt, in vergelijking met andere eigenaren van koloniewoningen, te worden benadeeld in de gebruiksmogelijkheden van het perceel, aangezien in tegenstelling tot andere percelen, op het perceel van indiener geen aangebouwd bijgebouw kan worden gerealiseerd. Daarom verzoekt indiener de gemeente het zuidoostelijke deel van het perceel in de Correctieve herziening te voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte'.

Reactie

Indiener verwijst naar een afwijkende en verruimde regeling in het bestemmingsplan die van toepassing is op slechts 1 koloniewoning. Voor het perceel Naamen van Eemneslaan 6 is, gelet op de feitelijke situatie ter plaatse, de aanduiding "sba-ao" opgenomen.

De stelling dat er sprake is van benadeling omdat er geen aangebouwd bijgebouw kan worden gerealiseerd klopt niet. Op grond van artikel 25.3.1. in het geldend bestemmingsplan behoort de bouw van een aangebouwd bijgebouw tot de mogelijkheden. In feite kan er een uitbreiding van het hoofdgebouw, in combinatie met een tussenlid, worden gerealiseerd.

Conclusie: i.v.m. niet ontvankelijk niet van toepassing.

3. Voorstel het ontwerp-bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de volgende punten nog aan te passen.

1. In de regels is in de bestemmingen Gemengd en Maatschappelijk de bouwregel over toegestane bijgebouwen van maximaal 80 m² per abuis niet overgenomen. Deze ommissie wordt alsnog hersteld.
2. Geconstateerd is dat in de verbeelding de aanduiding ‘bijgebouwen’ voor de gronden aan de Koningin Wilhelminalaan 49 en 54 t.o.v. het moederplan is gewijzigd. Deze ommissie wordt eveneens hersteld.
3. De panden Vredeslaan 1, M.E. van der Meulenweg 9 en Koningin Wilhelminalaan 51 zijn bestemd als Wonen-Koloniewoning. Dit is niet juist. De correcte bestemming is resp. Wonen (Vredeslaan 1 en M.E. van der Meulenweg 9) en Wonen Karakteristiek.
Het gebied waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht wordt voor het perceel Vredeslaan 1 verruimd. Verder wordt de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw in de verbeelding opgenomen en wordt het bouwvlak om het hoofdgebouw gelegd.
Het is wenselijk de aanduiding ‘bijgebouwen’ voor het pand Koningin Wilhelminalaan 51 zodanig te verkleinen dat het bijgebouw uitsluitend achter het hoofdgebouw kan worden gebouwd.
4. De onjuiste verwijzing in artikel 30 naar artikel 29 wordt gewijzigd en hersteld.
5. Door toevoeging van de dubbelbestemming Leiding - Water aan de bestemmingsplanregels, worden alle verwijzingen in de navolgende bestemmingen hernummerd;
6. Bij de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe koloniewoning is gebleken dat de redactie van artikel 25.3.1 en 25.3.2. aanleiding kan geven tot verschillende interpretatie. Dit is niet wenselijk. Daarom wordt voorgesteld de redactie te wijzigen.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan.

Verbeelding.

Het opnemen dubbelbestemming Leiding - Water, zoals is aangegeven bij ad 1.

Het aanpassen van de aanduiding “bijgebouwen” bij de panden Koningin Wilhelminalaan 49 en 54.

Bestemming pand Vredeslaan 1 wijzigingen in Wonen waarbij het bouwvlak om het hoofdgebouw wordt gelegd, verruiming van het gebied waarbinnen bijgebouwen mogen worden gebouwd en het opnemen van de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw.

Bestemming van het pand M.E. van der Meulenweg 9 wijzigen in Wonen.

Bestemming van het pand Koningin Wilhelminalaan 51 wijzigen in Wonen Karakteristiek. Verkleinen van het gebied waarbinnen bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Regels.

In een afzonderlijk document is hetgeen aan de regels is toegevoegd c.q. is gecorrigeerd in rood en vetgedrukt aangegeven. Dit document maakt onderdeel uit van de zienswijzennota en is bijgevoegd.