

De raad van de gemeente Westerveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vledder, hotel Brinkzicht';

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan 'Vledder, hotel Brinkzicht' met ingang van 4 december 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 1 zienswijze is ingediend;

dat in de zienswijzennota wordt ingegaan op 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;

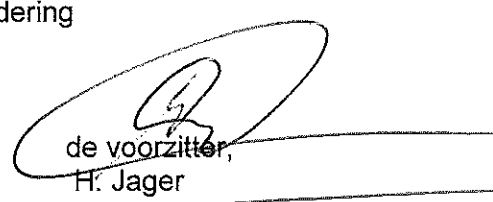
b e s l u i t:

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. op de zienswijze te besluiten conform het bepaalde in de zienswijzennota;
3. de analoge en digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan 'Vledder, hotel Brinkzicht', bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie, NL.IMRO.1701.VLEPHZBrink00014VL-0002, (ongewijzigd) vast te stellen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 28 april 2015



de griffier,
R.J. van der Veen



de voorzitter,
H. Jager

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN 'VLEDDER, HOTEL BRINKZICHT TE VLEDDER'

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vledder, Hotel Brinkzicht te Vledder' heeft vanaf 4 december 2014 tot en met 14 januari 2015 ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

Doel van deze nota

Deze zienswijzennota bij het bestemmingsplan 'Vledder, Hotel Brinkzicht te Vledder' bestaat uit de samenvatting van de zienswijze met daarbij de beantwoording.

Aan het eind dit document zijn de consequenties voor het bestemmingsplan vermeld.

De nota vormt een separate bijlage bij het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Zienswijze

De zienswijze is ingediend door een privé persoon. Verseonnummer 15/00336.

Argument 1.

Indiener heeft de reactienota inspraak en overleg ontvangen. In de begeleidende brief staat dat de verbeelding van het bestemmingsplan niet is gewijzigd. Echter, de verbeelding (met eindnummer 0003) heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' bij de bestemmingen 'Bos' en 'Groen'. De vorige verbeelding (met eindnummer 0002) had deze dubbelbestemming niet. De verbeelding is dus wel gewijzigd.

Reactie

De verbeelding is inderdaad gewijzigd. De verbeelding is echter niet gewijzigd naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener, maar als gevolg van de overlegreactie van de provincie. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd en is de locatie op archeologische gronden vrijgegeven. De gronden welke geen onderdeel uitmaken van het onderzochte en vrijgegeven gebied, hebben een archeologische dubbelbestemming gekregen.

Conclusie: gegrond.

Argument 2.

Indiener heeft bij het voorontwerpplan verzocht om het perceel 'Bos' met kavelnummer 1759, die aan het perceel van indiener grenst, te handhaven zoals die in het huidige bestemmingsplan 'Kern Vledder' is vastgelegd. Op de verbeelding is de groensingel 'Bos' als het ware 'geannexeerd' en binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. De gemeente heeft in de reactienota aangegeven dat er geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, omdat de bestemming 'Bos' gehandhaafd blijft doordat de gronden zijn 'meegenomen' in het voorliggende bestemmingsplan en de regels hetzelfde zijn als in het geldende plan. Indiener betwijfelt dat, aangezien de gronden dan net zo goed in het geldende plan hadden kunnen blijven. Indiener denkt dat er mogelijk andere redenen zijn om bijvoorbeeld te verwezenlijken van plannen ten behoeve van het hotel. Indiener licht één en ander toe:

1. Bij perceel 1759 'Bos' is indertijd op verzoek van indiener een groensingel aangelegd als afscherming van zijn perceel en het bedrijf, een gewaarborgde afscherming op gronden in eigendom van de gemeente staat op tekening met eindnummer 0002 in de zuidoosthoek van kavel 1859 een kavelnummer 2041 aangegeven, grenzend aan kavel 608. Op de verbeelding met eindnummer 0003 wordt de gehele strook 'Bos' onder kavelnummer 1759 aangegeven. Volgens indiener is dit niet juist en ligt er ook nog nummer 1762 in en is nummer 2041 weggelaten.
2. Indiener heeft het vermoeden dat er al grond in de strook 'Bos' en in eigendom van de gemeente, aan de eigenaar van het perceel is verkocht. Als de grond in de zuidoosthoek van het perceel 1759 en tegen perceel 608 gelegen (in verbeelding nummer 0002 aangegeven onder nummer 2041 en in verbeelding nummer 0003 is nummer 2041 weggelaten) verkocht is, dan is deze grond 'afgenomen' van de gewaarborgde gronden met afscherming nummer 1759 ten behoeve van het perceel van indiener. Bovendien komt het grondgebied van het hotel dan aan de westzijde van het erf van indiener te grenzen en dicht op zijn erf.
3. Indiener betwijfelt dat de gronden 'Bos' achter zijn perceel 'veilig' zijn gesteld. Daarom verzoekt indiener nogmaals het plan aan te passen en de gronden met 'Bos' te handhaven zoals in het huidige bestemmingsplan 'Kern Vledder' is vastgelegd.
4. Indiener heeft nog één en ander toegevoegd: In 1990 heeft indiener in verband met een uitbreiding van het hotel aan de gemeente gevraagd om de afstand tussen zijn perceel en het geplande parkeerterrein van het hotel te vergroten. Ook is gevraagd om eventueel een groensingel aan te leggen als afscherming tussen de beide erven. De gemeente heeft in 1992 het verzoek ingewilligd. Ook zouden andere percelen aan de zuid- / zuidoostzijde van het hotel die afscherming krijgen. Volgens de gemeente werd de meest mogelijk waarborg gegeven door de gronden geen particulier eigendom te laten worden, maar in eigendom van de gemeente te laten. In het bestemmingsplan 'Vledder, onderdeel 't Meer' van 1994 is de singel als 'houtsingel' vastgelegd.

Bij de actualisatie van het plan (2007-2009) heeft indiener opgemerkt dat de singel niet op de plankaart was ingetekend. Naar aanleiding van zijn inspraakreactie is de singel ingetekend als 'Bos'. De singel valt nu onder het plan 'Kern Vledder' en is evenals zijn woning in het plangebied 'Centrum' gelegen, dus een gebied met een grote verscheidenheid aan functies. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het de functie 'Horeca'. Indiener wil dat de gronden bij het plan van 'Kern Vledder' blijven. Indiener vermoedt dat in het voorliggende plan met de bestemming 'Horeca' de gronden wellicht voor andere doeleinden worden gebruikt. Dat is volgens hem de reden dat de gronden zijn meegenomen in het nu voorliggende plan en te zijner tijd worden verkocht aan de eigenaar.

Reactie

De gronden met 'Bos' zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen omdat hiermee duidelijk wordt aangegeven dat de bestemming 'Bos' gehandhaafd blijft. De regels van de bestemming 'Bos' zijn hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan 'Vledder 2009'.

1. De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Deze ondergrond zegt echter niets over de juridisch-planologische mogelijkheden van de betreffende gronden. De gebruikte ondergrond heeft geen consequenties voor de inhoudelijke opzet van de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien staat zowel op de verbeelding met versienummer 0002 als versienummer 0003 het kadastraal nummer 2041 weergegeven, dus 2041 is niet weggelaten. Op de PDF van de verbeelding met nummer 0003 staat 2041 onder de afkorting 'BO'. In Vledder is geen kadastraal nummer 1762.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding met versienummer 0003 (kadastrale nummers 2041 en 1759 rood omcirkeld)

2. Zoals hiervoor is aangegeven, staat nummer 2041 nog in de ondergrond. Overigens, de eigendomssituatie is niet bepalend voor de juridisch-planologische mogelijkheden van gronden. De gronden blijven de bestemming 'Bos' houden, de regels hierbij zijn hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan. Bovendien zijn de percelen 1759 en 2041 niet verkocht en dus nog in gemeentelijk eigendom.
3. Zoals hiervoor is aangegeven, zijn de gronden met de bestemming 'Bos' juist binnen het plangebied opgenomen om hiermee aan te geven dat de bestemming 'Bos' gehandhaafd blijft. De bijbehorende regels zijn hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan.
4. De singel is indertijd aangelegd als afscherming tussen beide erven. De singel is ook juridisch-planologisch vastgelegd in de bestemmingsplannen. In het geldende plan en het voorliggende plan heeft de singel de bestemming 'Bos'. In het geldende plan ligt de singel niet binnen de bestemming 'Centrum', dus daar zijn ook geen centrumfuncties mogelijk. In het voorliggende plan ligt de singel niet binnen de bestemming 'Horeca', dus daar zijn ook geen horecafuncties mogelijk.

Conclusie: ongegrond.

Argument 3.

De archeologische dubbelbestemming staat in het perceel 'Bos' aangegeven, maar heeft volgens indiener niet veel betekenis, aangezien er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden ten behoeve van de herinrichting van Brink 18/19. Ten zuiden van het perceel 'Bos' zijn er op kavel 609 vlakbij de grens van 'Bos' grondboringen verricht en zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Reactie

Zoals bij het 1^e argument is aangegeven is de archeologische dubbelbestemming opgenomen naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft er een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden. Op basis van de resultaten zijn de onderzochte gronden vrijgegeven. De gronden welke geen onderdeel uitmaken van het onderzochte en vrijgegeven gebied, de bos- en groenstrook, hebben een dubbelbestemming gekregen, aangezien deze niet zijn onderzocht (omdat naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling hier geen bodemingrepen plaatsvinden).

Conclusie: ongegrond.

Argument 4.

Mocht er een sauna komen, dan kan die volgens indiener niet worden geregeld binnen de bestemming 'Horeca'. Op de staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging valt horeca onder categorie A en sauna onder categorie B.

Reactie

Binnen de bestemming 'Horeca' is wel een sauna toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wellness'. Bij het voorliggende plan valt een sauna onder 'wellness'. Indiener refereert naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging. De lijst is een richtlijn voor de onderbouwing (zoals de toelichting) of er wel / niet een bepaalde functie toelaatbaar is. De regels (bestemmingen) regelen welke functies worden toegestaan. In de richtlijn valt de meeste horeca onder categorie A en de sauna onder categorie B. Volgens de richtlijn vallen onder categorie B activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, die bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Dat is in dit geval ook aan de orde. Daarom kan deze functie worden toegestaan in het plangebied en is het dus ook op basis van de bestemmingsomschrijving toegestaan.

Conclusie: ongegrond.

Argument 5.

Indiener geeft nog aan dat de woningen Brink 18 en 19 nog weergegeven zijn, maar de woningen in 2012 zijn gesloopt. Daarvoor is in 2012 één grote woning, Brink 18, teruggekomen.

Reactie

Zoals bij 2.b is aangegeven zegt de kadastrale ondergrond niets over de juridisch-planologische mogelijkheden van de betreffende gronden. De gebruikte ondergrond heeft geen consequenties voor de inhoudelijke opzet van de verbeelding van het bestemmingsplan. Indien een meer actuele ondergrond beschikbaar is zal deze worden opgenomen, zodat wel een meer actueler ondergrondbeeld te zien is.

Conclusie: ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het 1^e argument is gegrond. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Voor de overige onderdelen is de zienswijze ongegrond.

Er is geen aanleiding het plan ambtshalve te wijzigen.