



Nota zienswijzen en overlegreacties
beheersverordening Vries

Februari 2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1 Inleiding	2
2 Indieners van zienswijzen en overlegreacties.....	3
2.1 Zienswijzen	3
2.2 Overlegreacties.....	3
3 Overzicht ingediende reacties.....	4
3.1 Zienswijzen	4
3.2 Overlegreacties.....	7
4 Wijzigingen beheersverordening	10
4.1 Naar aanleiding van zienswijzen	10
4.2 Naar aanleiding van overlegreacties	10
4.3 Ambtshalve wijzigingen	10

1 Inleiding

De ontwerpbeheersverordening Vries (NL.IMRO.1730.BVVriesKern-0301) heeft vanaf 9 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 7 december 2016 gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

De ontwerpbeheersverordening is digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de ontwerpbeheersverordening ook toegezonden aan de volgende overlegpartners: provincie Drenthe, Waterschap Noorderzijlvest, Waterschap Hunze en Aa's, Waterleidingmaatschappij Drenthe en Gasunie.

2 Indieners van zienswijzen en overlegreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze/overlegreactie op de ontwerpbeheersverordening Vries indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

2.1 Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging hebben wij van 17 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen konden worden ingediend tot en met donderdag 19 januari 2017. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.2 Overlegreacties

De ontwerpbeheersverordening is eveneens verzonden aan overlegpartners. Van de onderstaande instanties is een overlegreactie ontvangen:

01. Provincie Drenthe;
02. Gasunie Transport Services B.V.;
03. Waterschap Noorderzijlvest;
04. Waterschap Hunze en Aa's.

3 Overzicht ingediende reacties

De ontvangen zienswijzen/reacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. De aard van iedere reactie is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Daar waar nodig zal de beheersverordening Vries worden aangepast.

3.1 Zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn identiek. In het vervolg van dit document worden de zienswijzen daarom als één zienswijze behandeld. De zienswijze richt zich voornamelijk op het perceel Westerstraat 26 te Vries. De aard van de zienswijze is hieronder samengevat per onderwerp weergegeven.

1. Goot- en bouwhoogte Westerstraat 26 Vries

In het bestemmingsplan Vries Kern is in artikel 6, lid 6 onder a sub 6 een afwijkende regeling opgenomen voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van het perceel Westerstraat 26 te Vries: *in afwijking van het bepaalde onder 3 en 5 geldt voor de gronden op het perceel Westerstraat 26 dat de goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het bestaande gebouw en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter.* Deze regeling is niet overgenomen in de beheersverordening Vries. Het voorstel is om de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan Vries Kern te handhaven.

Onze reactie

De genoemde regeling staat inderdaad in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat deze ook terug moet komen in de beheersverordening. Een beheersverordening is namelijk een beheerregeling, uitgangspunt van de beheersverordening is het continueren van de bestaande bestemmingsplanregelingen. De regeling wordt alsnog toegevoegd aan artikel 10.2 van de beheersverordening.

2. Aantal dienstwoningen Westerstraat 26 Vries

De bebouwingsbepaling verwoord in artikel 6, lid 2 onder a sub 9 van het bestemmingsplan Vries Kern is niet overgenomen in de beheersverordening Vries

Het betreft de volgende bepaling: *het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.*

Onze reactie

In de beheersverordening Vries komt deze regel terug in artikel 10.1 onder b: de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en tevens voor het bestaande wonen ten behoeve van de maatschappelijke functie (...). Deze formulering sluit aan bij de regeling zoals deze is opgenomen in recent vastgestelde bestemmingsplannen. In verband met de uniformiteit behouden we de regeling zoals deze nu is opgenomen in de beheersverordening.

3. Platte afdekking bestemming 'Maatschappelijk'

Op grond van de bouwregels van de maatschappelijke bestemming is een platte afdekking toegestaan en een bouwhoogte van niet meer dan 9 meter. Het combineren van deze regels kan resulteren in een situatie waarbij een gebouw gerealiseerd wordt met een plat dak met een bouwhoogte van 9 meter (3 woonlagen). Dit is zeer zorgwekkend aangezien dit in grote mate het woongenot en de ruimtelijke kwaliteit van de omwonenden zou kunnen aantasten.

Het voorstel met betrekking tot de beperking van de bouwhoogte onder punt 1 voorkomt dat het woongenot en de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk kunnen worden aangetast.

Onze reactie

De maximale hoogte van een bouwwerk met een platte afdekking wordt op grond van de in artikel 2 van de beheersverordening Vries opgenomen regels betreffende wijze van meten, bepaald door de goothoogte. Dit

betekent maximaal 5,5 meter. Tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt of er een afwijkende regeling van toepassing is.

4. Bebouwingspercentage Westerstraat 26 Vries

Er is geen bebouwingspercentage (voor het bouwen van gebouwen) aangegeven op de verbeelding voor het perceel Westerstraat 26 te Vries. Verzocht wordt om het volgende toe te voegen aan de bouwregels: *van het bouwperceel mag niet meer dan maximaal 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bebouwingspercentage aangegeven op de plankaart en niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel een bebouwingspercentage opgenomen, namelijk 50%. Het opnemen van een bebouwingspercentage voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en niet voor gebouwen is onduidelijk. Het kan niet de bedoeling zijn dat een bouwperceel voor 100% volgebouwd wordt met gebouwen en dat hetzelfde bouwperceel een beperkte bebouwingspercentage heeft van 50% voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onze reactie

Een beheersverordening is een beheerregeling, uitgangspunt van de beheersverordening is het continueren van de bestaande bestemmingsplanregelingen. Dit geldt ook voor de regeling met betrekking tot het bebouwingspercentage. In het vigerende bestemmingsplan Vries Kern is voor het perceel Westerstraat 26 te Vries geen bebouwingspercentage opgenomen voor het bouwen van gebouwen. De maximale oppervlakte wordt begrensd door het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Het bebouwingspercentage voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals opgenomen in artikel 10.2.2. onder a van de beheersverordening, is niet gekoppeld aan het bouwvlak, maar aan het bouwperceel. Het bouwperceel is een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandig, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan. Het bouwperceel is groter dan het bouwvlak. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen ook gebouwd worden buiten het bouwvlak.

Het is dus niet zo dat het bouwperceel voor 100% bebouwd mag worden met gebouwen. Alleen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden met gebouwen. En niet meer dan 50% van het bouwperceel mag bebouwd worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gelet op het voorgaande wordt de voorgestelde regeling niet toegevoegd aan de bouwregels van de bestemming 'Maatschappelijk'.

5. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen bestemming 'Maatschappelijk'

In het vigerende bestemmingsplan Vries Kern is in artikel 6 lid 4 een vrijstelling van de bebouwingsbepalingen opgenomen.

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- het bebouwingsbeeld;*
- de verkeersveiligheid;*

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- lid 2, sub a, onder 1:*

voor een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing;

Verzocht wordt deze vrijstellingsbepaling in de beheersverordening op te nemen.

Onze reactie

De genoemde afwijkingsregeling staat inderdaad in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat deze ook terug moet komen in de beheersverordening. Dat blijkt niet het geval te zijn. De regeling wordt alsnog toegevoegd aan artikel 10 van de beheersverordening.

De volledige regeling luidt als volgt:

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- het bebouwingsbeeld;*
- de verkeersveiligheid;*

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- lid 2, sub a, onder 1:*

Voor het bouwen buiten het bouwvlak met een maximale oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;

- lid 2, sub a, onder 5:*

voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm mits hieraan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Zoals uit het bovenstaande valt op te merken is de formulering van deze regeling aangepast. De vigerende tekst was onvoldoende duidelijk. Deze aanpassing van de formulering hadden we overigens al doorgevoerd in de beheersverordening. Zie bijvoorbeeld artikel 4.5 en 6.4 van de beheersverordening.

Schrijffout

In artikel 10, lid 2 onder c is 'Westersestraat' verkeerd gespeld.

Onze reactie

In de beheersverordening worden (schrijf)fouten verbeterd.

6. Bossingel

Het begrip bossingel en de daarbij behorende bepaling is niet overgenomen in de beheersverordening Vries.

Dit is een wijziging ten opzichte van de huidige situatie die een beheerregeling te buiten gaat. Het niet expliciet aanduiden van bossingels kan perceeleigenaren namelijk benadelen.

Dit betreft niet enkel Westerstraat 26, maar ook een deel van de andere groenvoorziening in Vries.

Onze reactie

In het vigerende bestemmingsplan Vries Kern is inderdaad een (signalerings)regeling opgenomen voor 'bos' en 'bossingel'. De regeling luidt als volgt: voorzover de gronden zijn aangegeven met "bossingel" of "bos" dient de bestaande beplanting zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Bij de afweging om een verzoek om kapvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening, wordt de betekenis voor het ruimtelijk beeld van de aanwezige boombeplanting op de gronden, aangegeven met "bossingel" en "bos", betrokken.

Dit betreft een zogenaamde signaleringsregeling. Het beschermingsregime is elders geregeld, namelijk in de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet), Algemene Plaatselijke Verordening, Groene dorpenplan, Bomenstructuurplan en het Bosbeheerplan.

De aanduidingen "bossingel" en "bos" gelden als een signaleringsfunctie voor de plantoetsers. Aangezien dit in principe niet de functie is van een bestemmingsplan/beheersverordening hebben wij in eerste instantie besloten deze niet over te nemen in de beheersverordening.

Echter ook voor bijvoorbeeld rijks- en provinciale monumenten hebben wij een dergelijke signaleringsfunctie opgenomen in de beheersverordening (artikel 26.3). Wij zullen daarom voor de volledigheid ook de bos en bossingels overnemen in de beheersverordening. De "bos" en "bossingels" - waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van de bestaande wet- en regelgeving en het actuele gemeentelijke beleid - krijgen een aanduiding op de verbeelding. In artikel 26 van de beheersverordening wordt de bijbehorende signaleringsregeling opgenomen.

3.2 Overlegreacties

De ontvangen overlegreacties zijn hieronder weergegeven en van een reactie voorzien.

Overlegreactie 1: Provincie Drenthe

Gedeputeerde Staten van Drenthe laten weten dat het provinciaal belang voldoende is verwerkt in de beheersverordening.

Onze reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van deze opmerking.

Overlegreactie 2: Gasunie Transport Services B.V.

In het plangebied ligt een tweetal aardgastransportleidingen en een gasontvangstation die bij de Gasunie in beheer zijn.

De ligging van de in het plangebied aanwezige ganstransportleiding evenals het gasontvangstation zijn niet correct weergegeven. Verzocht wordt de ligging correct weer te geven.

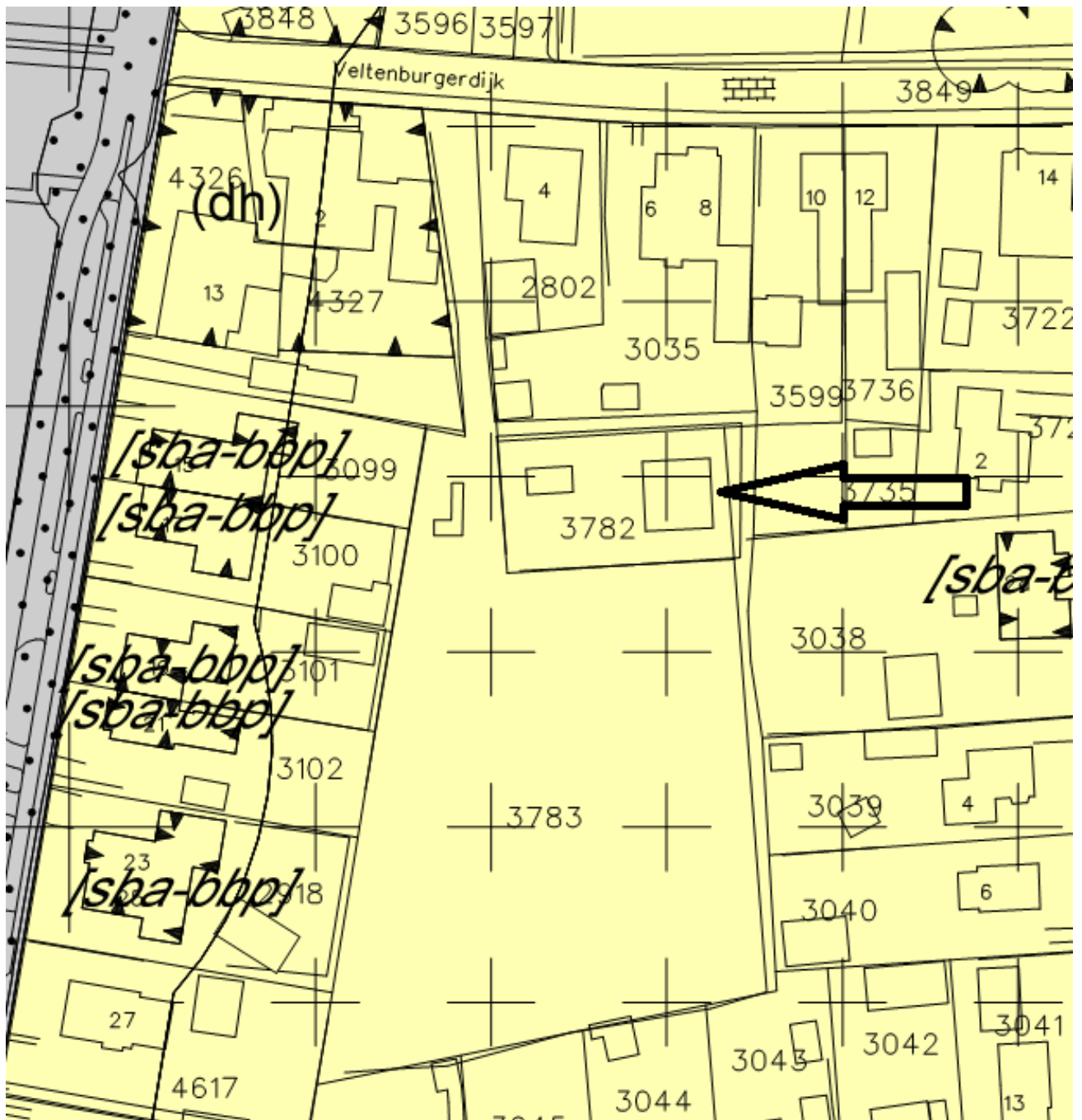
Tevens verzoekt de Gasunie het gasontvangstation te bestemmen als 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' en te voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven'. Op deze wijze wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. Voor dit station geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten.

Het gasontvangstation valt onder milieucategorie 3.1. van de Staat van Bedrijven. De bestemming 'Bedrijf' laat bedrijven toe tot en met milieucategorie 2. Dit betekent dat het gasontvangstation binnen de huidige bestemming niet is toegestaan. De Gasunie verzoekt de gemeente de regels zodanig aan te passen dat het station wel is toegestaan binnen de bestemming.

Tot slot verzoekt de Gasunie de gemeente om de beoogde wijzigingen voor te leggen alvorens wordt overgegaan tot vaststelling.

Onze reactie

Op basis van de door de Gasunie aangeleverde digitale (leiding) gegevens zal de ligging van de betreffende gasleiding correct worden weergegeven op de verbeelding. Het gasontvangstation is qua ligging correct weergegeven, deze staat namelijk in de GBKN ondergrond. Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



De bestemming van het perceel wordt gewijzigd. Het perceel krijgt de bestemming 'Bedrijf – openbaar nut'. Het station krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation'. Ten behoeve van de veiligheidsafstand wordt de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' opgenomen. In verband met de uniformiteit sluiten wij aan bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Tynaarlo. Het gaat hierbij om een aanpassing van de verbeelding, regels en toelichting. Binnen de bestemming 'Bedrijf – openbaar nut' is een gasontvangstation toegestaan. Er wordt binnen deze bestemming geen onderscheid gemaakt tussen milieucategorieën.

De beoogde wijzigingen zijn voorgelegd aan de Gasunie. Op 30 januari 2017 heeft de Gasunie aangegeven in te kunnen stemmen met de wijzigingen.

Overlegreactie 3: Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap geeft aan graag de volgende correcties in de toelichting, verbeelding en de regels van de beheersverordening te wensen:

1. Het waterschap ziet graag dat haar beleid over het waterbeheer de toelichting wordt genoemd. Het beleid is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en de Beleidsnotitie Water en Ruimte;
2. Het waterschap ziet graag dat alle hoofdwatgangen de bestemming 'water' krijgen. Uitgangspunt daarbij is dat hoofdwatgangen in eigendom van het waterschap, inclusief aanwezige onderhoudsstroken de bestemming 'water' krijgen;
3. De westelijke oever van het Noord-Willemskanaal is een secundaire waterkering. Daarom is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gewenst voor deze zone, met bijbehorende regels;
4. Het rioolgemaal Vries, kadastraal bekend als VRI00T 582, eigendom van waterschap Noorderzijlvest, is nu bestemd als 'woongebied'. Een beter bestemming gezien de functie is 'bedrijf';
5. In het plangebied bevindt zich een aantal rioolpersleidingen. De gronden waarin deze leidingen zich bevinden zijn ook bestemd voor het beheren en onderhouden van deze afvalwaterleidingen. Het waterschap verzoekt de zone rondom de persleidingen de dubbelbestemming 'Leiding-riool' te geven.

Onze reactie:

1. *Par. 4.4. van de toelichting wordt zoals voorgesteld aangepast;*
2. *De verbeelding wordt aangepast. Alle hoofdwatgangen in eigendom van het waterschap krijgen de bestemming 'water';*
3. *De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt ter plaatse opgenomen. In de regels worden de bijbehorende regels opgenomen;*
4. *De bestemming zal zoals voorgesteld worden aangepast. Het perceel krijgt de bestemming 'Bedrijf – openbaar nut'. In de regels worden de bijbehorende regels opgenomen;*
5. *De dubbelbestemming 'Leiding – riool' wordt ter plaatse opgenomen. In de regels worden de bijbehorende regels opgenomen.*

Overlegreactie 4: Waterschap Hunze en Aa's

Het Waterschap geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Onze reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van deze opmerking.

4 Wijzigingen beheersverordening

4.1 Naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de beheersverordening Vries gewijzigd vastgesteld. Het betreffen de volgende wijzigingen:

- de afwijkende regeling met betrekking tot goot- en bouwhoogte voor het perceel Westerstraat 26 te Vries, zoals deze is opgenomen in artikel 6, lid 6 onder a sub 6 van het geldende bestemmingsplan Vries Kern, wordt overgenomen in de beheersverordening Vries. De regeling wordt toegevoegd aan artikel 10.2 van de beheersverordening;
- de huidige vrijstelling van de bebouwingsbepalingen bij de bestemming ‘Maatschappelijk’ zoals opgenomen in artikel 6 lid 4 van het geldende bestemmingsplan Vries Kern, wordt overgenomen in de beheersverordening. De regeling wordt toegevoegd aan artikel 10 van de beheersverordening;
- in de beheersverordening worden (schrijf)fouten verbeterd;
- De “bos” en “bossingels” - waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van de bestaande wet- en regelgeving en het actuele gemeentelijke beleid – krijgen een aanduiding op de verbeelding. In artikel 26 van de beheersverordening wordt de bijbehorende signaleringsregeling opgenomen.

4.2 Naar aanleiding van overlegreacties

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties wordt de beheersverordening Vries gewijzigd vastgesteld. Het betreffen de volgende wijzigingen:

- op basis van de door de Gasunie aangeleverde digitale (leiding) gegevens zal de ligging van de gasleiding in het plangebied correct worden weergegeven op de verbeelding;
- de bestemming van het perceel van het gasontvangststation aan de Veltenburgerdijk 2a te Vries wordt gewijzigd. Het perceel krijgt de bestemming ‘Bedrijf – openbaar nut’. Het station krijgt de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – gasontvangststation’. Ten behoeve van de veiligheidsafstand wordt de aanduiding ‘veiligheidszone – bedrijven’ opgenomen. In de regels worden de bijbehorende regels opgenomen;
- het beleid van Waterschap Noorderzijlvest, zoals verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en de Beleidsnotitie Water en Ruimte, wordt weergegeven in paragraaf 4.4. van de toelichting;
- alle hoofdwatertangen in eigendom van het Waterschap Noorderzijlvest, inclusief de aanwezige onderhoudsstroken, krijgen de bestemming ‘water’;
- de westelijke oever van het Noord – Willemskanaal krijgt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. In de regels worden de bijbehorende regels opgenomen
- de bestemming van het perceel van het rioolgemaal aan de Veltenburgerdijk 2a Vries wordt gewijzigd. Het perceel krijgt de bestemming ‘Bedrijf – openbaar nut’;
- de zone rondom de rioolpersleidingen krijgen de bestemming ‘Leiding – riool’. In de regels worden de bijbehorende regels opgenomen.

4.3 Ambtshalve wijzigingen

Er is aanleiding om de beheersverordening op de volgende punten gewijzigd vast te stellen:

- de GBKN (Grootschalige BasisKaart Nederland) wordt frequent bijgewerkt. Voor een aantal percelen binnen het plangebied heeft een update van plaatsgevonden. De meest recente GBKN wordt als kaart-ondergrond gebruikt;
- het perceel Tynaarlosestraat 20 t/m 56 heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ gekregen omdat dit beter aansluit bij de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan Vries Kern had het perceel de bestemming ‘Woongebied’. De voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor onder

andere wonen. In de huidige bestemming 'Maatschappelijk' is 'wonen' op deze percelen niet meer toegestaan. Dit wordt hersteld;

- het perceel Tynaarlosestraat 58 heeft geen aanduiding "bijzonder openbare gebouwen" gekregen. Conform de bestaande rechten wordt de aanduiding toegevoegd op de verbeelding en de bijbehorende regeling wordt opgenomen in artikel 17, lid 1 van de beheersverordening;
- het bouwvlak van het perceel Westerstraat 6 wordt vergroot en gelijk gelegd met het bouwvlak van het naastgelegen perceel, conform de bestaande feitelijke situatie;
- de specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend is op een tweetal percelen niet correct aangegeven op de verbeelding. De Nieuwe Rijksweg 1 betreft geen beeldbepalend pand. De aanduiding wordt verwijderd. Molenstraat 35 betreft wél een beeldbepalend pand. Het perceel wordt voorzien van de specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend;
- de omvang van het bouwvlak van het nieuwe clubgebouw van VAKO is niet correct weergegeven op de verbeelding. Het bouwvlak wordt aangepast aan de verleende omgevingsvergunning;
- de dubbelbestemming 'Waarde – Es' wordt toegevoegd. Zowel op de verbeelding als in de regels en toelichting van de beheersverordening. Deze dubbelbestemming is van toepassing aan de westzijde van Vries. In verband met de uniformiteit sluiten we aan bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Tynaarlo.
- in de beheersverordening worden (schrijff)fouten verbeterd en ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd daar waar de tekst en/of formulering verduidelijking behoeft.