

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied"

Datum rapport: 4 oktober 2018

INHOUDSOPGAVE

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

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied" behandeld. Het bestemmingsplan biedt een actuele regeling en heeft een overwegend beheersmatig karakter. Als gevolg van landelijke wetgeving moeten alle plannen ouder dan 10 jaar worden herzien.

2. PROCEDURE VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Ter inzage

Na voorafgaande publicatie op 14 december 2017 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 15 december ontwerpbestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied" 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 zijn 6 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een (mondelinge) zienswijze in te dienen. In hoofdstuk vier worden de ingekomen zienswijzen 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 zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en worden meegenomen in de afweging, tenzij anders vermeldt. Daarnaast heeft het Waterschap gereageerd als gevolg van een eerdere inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt hierop ingegaan.

3. LEESWIJZER

Een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt op de zienswijze is te vinden in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 zijn de opmerkingen van instanties opgenomen. In hoofdstuk 6 worden de aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan, die volgen uit de zienswijze en de ambtelijk voorgestelde wijzigingen op een rij gezet.

4. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

4.1 — Reclamant 1

Datum brief: 18 januari 2018

Datum ontvangst: 22 januari 2018

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

4.1.1 Verzoek wijziging bestemming woongebied in detailhandel

Reclamant richt zich op het perceel Koningin Beatrixlaan 4 en verzoekt om de bestemming "Woongebied" met aanduiding functieaanduiding "specifieke vorm van woongebied — kapsalon" te wijzigen in wonen met een aanduiding tot detailhandel.

Gemeentelijke reactie

Het geldende bestemmingsplan betreft "Vroomshoop Woongebied" uit 2007 en heeft voor dit perceel de bestemming Woongebied met een blokkarcering ten behoeve van een bedrijf. Hieronder wordt verstaan:

"bedrijf" tevens voor lichte industrie, groothandel, ambachtelijke bedrijven, nijverheids-, reparatie en verhuurbedrijven en overige dienstverlenende en verzorgende bedrijven, mits deze bedrijven wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen en bestaande bedrijven;"

Uitgangspunt bij het opstellen van het plan is dat recht wordt gedaan aan de bestaande planologische rechten en de feitelijke situatie. In deze is dan ook recht gedaan door voor het perceel Koningin Beatrixlaan 4 te Vroomshoop de bestemming Woongebied met een aanduiding ten behoeve van een kapsalon op te nemen.

Vanuit de beleidsnota Detailhandelstructuurvisie 2017-2022 is detailhandel toegestaan in een concentratiegebied. De locatie waar reclamant zijn reactie op richt is gelegen buiten het concentratiegebied. Hiermee is het ook onwenselijk om een detailhandelsbestemming op het perceel te leggen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zie raadsbesluit tot vaststelling d.d. 18 december 2018

4.2 Reclamant 2

Datum brief: 12 januari 2018

Datum ontvangst: 18 januari 2018

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

4.2.1 Verzoek intrekken aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw'.

Reclamant richt zijn zienswijze op het perceel Oranjestraat 40 te Vroomshoop en verzoekt om voor het perceel de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw' in te trekken omdat:

- a. Het eventueel afnemen van de bouwbestemming niet strookt met het beleid van optimaliseren van het gebruik van de ruimte en het compleet maken van de lintbebouwing;
- b. Door de dreiging van het afnemen van de bouwbestemming door het college de verkoopbaarheid afneemt, waardoor juist het beleid van optimaliseren van het gebruik van de ruimte niet gerealiseerd kan worden. De toegenomen onzekerheid over de bestemming van Oranjestraat 40 kan potentiële kopers juist afschrikken.
- c. Bovendien heeft reclamant bezwaar tegen de termijn van 3 jaar, genoemd in de voorwaarden van de gebruiksregel (artikel 22.3 van het bestemmingsplan), gezien verkoop en de realisatieperiode een behoorlijke tijd in beslag kan nemen.

Verzocht wordt om geen 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw' op te nemen.

Gemeentelijke reactie

De Visie op Wonen 2015-2025 is vastgesteld bij raadsbesluit van 2 februari 2016. De gemeente heeft een actuele visie op wonen opgesteld, zodat de gemeente de regie kan voeren op het terrein van de huisvesting. In deze 'Visie op wonen Twenterand 2015-2025' wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

In het proces om te komen tot afspraken over (regionale) woningbouwprogrammering is intensief overleg gevoerd tussen de provincie Overijssel en de Overijsselse gemeenten. Daarbij zijn er woonafspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in de regionale Woonvisie Twente. Het woningbouwprogramma wat hieruit volgt is ook opgenomen in het gemeentelijk woonbeleid. In de visie op Wonen is ook opgenomen dat Twenterand niet meer dan 100% gaat programmeren.

Het woningbouwprogramma van de kern Vroomshoop biedt ruimte voor de periode 2015 – 2025 voor 220 nieuw te realiseren woningen. Hier staat tegenover dat de harde plancapaciteit, bestemmingsplan en uitwerkingsplannen waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt nog een capaciteit kennen van 221 woningen.

De reeds uitgevoerde woningmarktanalyse laat zien dat er in Vroomshoop een overvloed van aanbod naar woningen is. In het voorliggende bestemmingsplan is aan algemene wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de realisatietermijn van woningbouw opgenomen voor twee locaties binnen het plangebied, waar nog woningen gebouwd kunnen worden. Waar voorheen de gemeenteraad de bevoegdheid had, ligt de bevoegdheid door middel van deze wijzigingsbevoegdheid bij het college van burgemeester en wethouders. De bevoegdheid houdt in dat burgemeester en wethouders in het belang van strategisch woningbouwbeleid onder voorwaarden de bouwmogelijkheden voor woningen kunnen verminderen of verwijderen.

"Voorwaarden voor wijziging

De onder 22.1 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. een termijn van tenminste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is en;*
- b. gedurende die periode geen woning is opgericht die voltooid en gebruiksklaar is en;*

- c. *een eventueel verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingetrokken én het besluit tot intrekking van een onbenutte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.*”

Vanzelfsprekend zal er geen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid worden gemaakt wanneer er ook daadwerkelijk op de betreffende locatie gebouwd gaat worden.

Graag zien wij dat wanneer er medewerking wordt verleend aan een nieuwe woningbouwlocatie dat deze ook daadwerkelijk wordt ingevuld, want deze aantallen drukken op ons woningbouwprogramma. Wij vinden het niet te verantwoorden dat nieuwe kansrijke initiatieven voor woningbouw geen doorgang kunnen vinden, omdat op andere locaties woningen 'boven de markt blijven hangen' zonder dat deze worden ingevuld. Het is overigens geen instrument die wij licht zullen toepassen, echter zo aangegeven, zien wij graag dat een woningbouwlocatie wordt ingevuld.

- a. Hetgeen reclamant naar voren brengt over het niet complementeren van het lint, heeft betrekking op de inhoudelijke afweging, waarom in het bestemmingsplan Vroomshoop Woongebied uit 2007 medewerking verleend is om het bouwrecht te honoreren. Gegeven is wel dat de woningbouwlocatie op de Oranjestraat 40 te Vroomshoop reeds was opgenomen in het bestemmingsplan Vroomshoop Zuid-Oost, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 1990. De bouwlocatie is dus al 28 jaar aanwezig zonder geëffectueerd te worden. In deze kan het ook redelijk zijn, dat de gemeente van reclamant verlangt om over te gaan tot invulling van de bouwlocatie.
- b. De bepaling in het bestemmingsplan betreft een standaardbepaling, die op meerdere nieuwe bestemmingsplannen (voor woningbouwontwikkeling) zal worden opgenomen. Bij een herziening van andere woningbouwlocaties in de gemeente Twenterand zal kritisch gekeken worden naar de woningbouw aantallen. Een koper zal wanneer hij serieus is om de woningbouwlocatie in te vullen alle ruimte (binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan) krijgen om dit bouwrecht in te vullen. Bovendien betreft het een bevoegdheid van het college. Eventuele intrekking van bouwtitels zal met de nodige zorgvuldigheid omkleed worden. Investerings worden immers tenietgedaan, de waarde van de grond daalt en eventuele privaatrechtelijke afspraken worden niet nagekomen.
- c. Het gemeentelijk standpunt in deze is dat de termijn van 3 jaar voldoende is, gelet op de gemeentelijke belangen en de belangen van reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 Reclamant 3

Datum brief: 25 januari 2018, aanvullend 30 januari 2018

Datum ontvangst: 25 januari 2018, aanvullend 30 januari 2018

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

In de zienswijze was uitdrukkelijk aangegeven dat reclamant het voorrecht wil behouden om de zienswijzen aan te vullen. Op 6 maart 2018 is een redelijke termijn van twee weken geboden om de zienswijze aan te vullen of toe te lichten. Reclamant heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

4.3.1 Schoolstraat 12, 13, 14 buiten bestemmingsplan

Reclamant vraagt zich af waarom nu twee plannen in procedure zijn die elkaar beïnvloeden en dus er alle reden voor is om dit in één plan op te nemen en een deugdelijke beoordeling op plaats te laten vinden.

Gemeentelijke reactie

De percelen Schoolstraat 13, 14 en een gedeelte van Schoolstraat 12 liggen buiten het plangebied. De keuze om deze locaties buiten het plangebied van het bestemmingsplan Actualisatie Vroomshoop Woongebied te houden ligt in de wijze van plansystematiek. De locatie Schoolstraat 13 en 14 is ontwikkelingsrecht, terwijl onderhavig plan overwegend beheersmatig van aard is. Voor de percelen waar reclamant zich op richt, is reeds separaat aan de actualisatieslag een bestemmingsplan in ontwikkeling. Het bestemmingsplan "Schoolstraat 12, 13 en 14" was bij starten van het actualiseren van Vroomshoop Woongebieden al in verder gevorderd stadium, namelijk een ontwerp.

Wij zijn van mening dat de geldende planologische rechten van een "Kantoor" bestemming ter plaatse van Schoolstraat 12 geen afbreuk doen aan de naburige bewoning. Van belang is dat het hier gaat om een gevestigd recht. Reclamant heeft niet aangetoond dat herbestemmen van Schoolstraat 12 het woon – en leefklimaat van de gronden van perceel Schoolstraat 4 aantast. Bovendien zijn wij van mening dat er afdoende afstand (gemeten vanaf de woning Schoolstraat 4 tot de bestemming Kantoor is meer dan 50 meter) is van Schoolstraat 4 of de gronden die reclamant in eigendom heeft tot het perceel Schoolstraat 12 te Vroomshoop.

Conclusie

De inspraakreactie van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3.2 Verzoek tot positief bestemmen agrarische bedrijfsactiviteiten

Reclamant richt zijn zienswijze op de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Schoolstraat 3, kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie H, nummers 622 en 623. In het huidige bestemmingsplan zijn de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht gebracht. Uit jurisprudentie blijkt dat strijdig gebruik niet nogmaals onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Verzocht wordt om de agrarische bedrijfsactiviteiten voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie H, nummers 622, 623 en 399 positief te bestemmen conform het feitelijk gebruik.

Gemeentelijke reactie

Op het perceel is sprake van een lang bestaand traditioneel boerenbedrijf. Van 1825 is er sprake geweest van een gemengd bedrijf, wat in 1974/1975 is omgeschakeld naar een rundveeopfokbedrijf. Op 23 maart 1976 is een oprichtingsvergunning verleend voor een jongrundveehouderij. Op 13 september 1994 is een veranderingsvergunning verleend voor een jongrundveehouderij en akkerbouwbedrijf op het perceel aan de Schoolstraat 3 te Vroomshoop. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn sinds het moment van vergunningverlening niet gestaakt.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Vroomshoop Woongebied in 2007 werden er nog altijd agrarische bedrijfsactiviteiten geëxploiteerd aan de Schoolstraat 3. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten niet gestaakt zijn sinds de oprichtingsvergunning in 1976, is er sprake van een omissie in het bestemmingsplan Vroomshoop Woongebied. De bedoeling van de herziening van het bestemmingsplan in 2007 was een conserverend plan te zijn waarin de feitelijke situatie wordt vastgelegd. De agrarische bedrijfsactiviteiten hadden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op de juiste wijze bestemd moeten worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De agrarische bedrijfsactiviteiten op de genoemde percelen zullen op de juiste wijze bestemd moeten worden (agrarische bestemming met bouwvlak om de bestaande bebouwing) waardoor de omissie uit 2007 hersteld wordt.

4.3.3 Aanduiding veepad

Reclamant richt zijn zienswijze op de gronden ten oosten van het bedrijf Hein Heun loopt, kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie K, nummer 536. Reclamant gebruikt de grond als 'veepad' ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Schoolstraat 3. Verzocht wordt om deze gronden te bestemmen conform het feitelijk gebruik, dan wel het opnemen van een aanduiding dat gebruik als pad ten behoeve van vee, is toegestaan.

Gemeentelijke reactie

Uit nadere inventarisatie is gebleken dat het voornamelijk een strook grasland betreft, wat aan de achterzijde/oostzijde van het bedrijf van Hein Heun ligt. Een woonbestemming is in deze niet de geëigende bestemming. De bestemming zal worden gewijzigd naar Agrarisch – semi agrarisch.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan door de bestemming ter plaatse van het veepad te wijzigen naar Agrarisch – semi agrarisch.

4.4 Reclamant 4

Datum brief: 15 januari 2018, aanvullend 25 januari 2018

Datum ontvangst: 16 januari 2018, aanvullend 25 januari 2018

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

4.4.1 Verzoek tot bestemmen bedrijfsactiviteiten

Reclamant richt zijn zienswijze op het perceel Vriezenveenseweg 34 A te Vroomshoop. Een van de uitgangspunten van de zienswijze is dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel Vriezenveenseweg 34 A in Vroomshoop ten onrechte opnieuw onder de beschermende werking van het overgangsrecht worden gebracht. In dat verband wordt opgemerkt dat volgens vaste Afdelingsjurisprudentie gevestigde rechten en belangen in een nieuw bestemmingsplan in beginsel behoren te worden geëerbiedigd en dat bestaand gebruik dienovereenkomstig moet worden bestemd. Daar tegenover staat echter dat indien het bedrijf een positieve bestemming krijgt, mogelijk belemmeringen kan ondervinden bij de uitbreidingsplannen, omdat omliggende woonbestemmingen mogelijk kunnen conflicteren met de bedrijfsactiviteiten.

Gelet op deze omstandigheden verzoekt reclamant om met het college in overleg te treden om de mogelijkheden te verkennen om in het vast te stellen bestemmingsplan zo veel mogelijk recht te doen aan de hierboven genoemde belangen.

Gemeentelijke reactie

Reclamant geeft aan dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel Vriezenveenseweg 34a te Vroomshoop zijn aangevangen voordat bestemmingsplan Vroomshoop Zuid-Oost medio 1990 van kracht is geworden. Artikel 7 van de planvoorschriften beschrijft dat het verboden is om de onbebouwde grond en de opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt onder andere verstaan:

"een gebruik voor bedrijven en inrichtingen, zoals vermeld in de categorieën 3 t/m 6 van de Staat van Inrichtingen, evenals voor wat hinder betreft gelijkwaardige bedrijven in de categorieën 3 t/m 6, anders dan een gebruik conform de bestaande bedrijven."

Het bestemmingsplan 'Vroomshoop Zuid-Oost' is voornamelijk gericht op regulering van de huidige situatie. De bestaande bedrijven zijn specifiek bestemd, indien het een hogere categorie dan 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten betreft. In dit geval is een aardewerkbedrijf op het perceel Vriezenveenseweg 34 te Vroomshoop specifiek positief bestemd.

Om te beoordelen of de bedrijfsactiviteiten onder de beschermende werking van het overgangsrecht zijn komen te vallen is artikel 22 van de planvoorschriften van bestemmingsplan 'Vroomshoop Zuid-Oost' van belang. In artikel 22 van de planvoorschriften wordt de overgangsbepaling voor gebruik beschreven:

"een gebruik van de onbebouwde grond en/of opstallen dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond en dat afwijkt van de bestemming en/of voorschriften mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan."

Op basis van artikel 22 kunnen de bedrijfsactiviteiten op het perceel Vriezenveenseweg 34a worden voortgezet indien het gewijzigd gebruik niet in meerdere of mindere mate afwijkt van het plan.

De bedrijfsactiviteiten van Picardi B.V. vallen volgens uittreksel van de Kamer van Koophandel onder SBI-code 2711 – Vervaardiging van elektromotoren, elektrische generatoren en transformatoren en SBI- code 4652 Groothandel in elektronische en telecommunicatieapparatuur en bijbehorende onderdelen. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft per bedrijfstype aan op welke indicatieve afstanden er relevante invloeden vanwege een gemiddeld bedrijf van dat type kunnen worden onderhouden. Vervaardiging van elektromotoren heeft volgens de brochure een milieucategorie van 4.1 met een bijbehorende richtafstand van 200 meter vanwege het hinderaspect geur.

Om andermaal aan te halen dat het overgangsrecht, beschreven in artikel 22 van het bestemmingsplan uit 1990, bedrijvigheid laat vallen onder het overgangsrecht, tenzij het gewijzigd gebruik niet afwijkt van het plan. In deze is de bedrijfsvoering van een aardewerfabriek planologisch positief bestemd en een groothandel of fabriek in elektromotoren is hieraan niet gelijk. De milieuhygiënische situatie tussen de planologisch vergunde situatie als de bedrijfsvoering zoals die bij de Kamer van Koophandel bekend is, verschilt dusdanig dat niet gesproken kan worden van gelijke, dan wel vergelijkbare bedrijfsvoering. Er is geen sprake van overgangsrecht, maar juist een situatie die strijdig is met zowel het bestemmingsplan Zuid-Oost uit 1990 als het geldende bestemmingsplan Vroomshoop Woongebied uit 2007.

Ook uit archiefonderzoek zijn er geen planologische rechten uit het dossieronderzoek naar voren gekomen waar reclamant zich op kan beroepen. Het perceel Vriezenveenseweg 34a kent in het geldende bestemmingsplan 'Vroomshoop Woongebied' uit 2007 de bestemming 'Woongebied'. De huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel Vriezenveenseweg 34a te Vroomshoop zijn strijdig met de bestemming 'Woongebied'.

Reclamant is in de gelegenheid gesteld om aan te tonen dat de bedrijfsactiviteiten die al sinds 1993 met een milieuvergunning zijn vergund, die van rechtswege is omgezet in een melding, planologisch aanvaardbaar zijn.

Initiatiefnemer heeft hieraan voldaan door een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige gevoelige objecten. De ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd aan de toelichting behorende bij het bestemmingsplan en maakt hiermee integraal onderdeel uit van de motivering tot positief bestemmen van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Vriezenveenseweg 34a te Vroomshoop.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, doordat initiatiefnemer

met een ruimtelijke onderbouwing heeft aangetoond dat het bestaande bedrijf op Vrienzevenseweg 34a positief kan worden bestemd.

4.5 Reclamant 5.

Datum brief: 24 januari 2018

Datum ontvangst: 24 januari 2018

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

4.5.1 Verzoek aanpassing regels bestemming gemengd

Reclamant richt zich op het perceel Nassaustraat 9 te Vroomshoop en is tegen de beperkende gebruiksmogelijkheden met betrekking tot het wonen aan de Nassaustraat 9. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is het niet mogelijk een erker te realiseren bij de woning.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is het geldende bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied PH Nassaustraat 9" foutief overgenomen. In de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan is verwezen naar bedrijfswoningen. In de regels van het geldende bestemmingsplan zijn zelfstandige woningen toegestaan. Deze omissie zal worden hersteld in het ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft reden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan conform de regels van het geldende bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied PH Nassaustraat 9".

4.6 Reclamant 6.

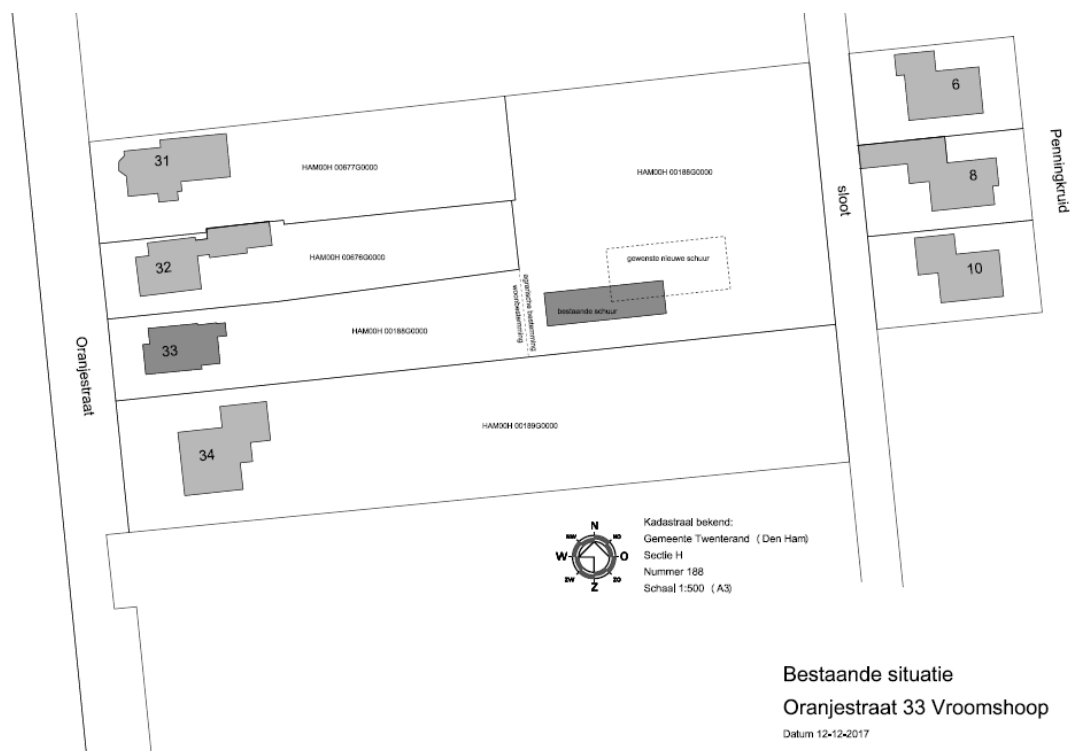
Datum brief: 16 januari 2018

Datum ontvangst: 16 januari 2018

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

4.6.1. Verzoek tot wijziging bestemming

Reclamant richt zijn verzoek op het perceel Oranjestraat 33 te Vroomshoop en verzoekt dat de bestemming 'Agrarisch – semi agrarisch' op het achterste gedeelte van het perceel gewijzigd kan worden in de bestemming 'Woongebied' ten behoeve van de verplaatsing van de bestaande schuur conform onderstaande afbeelding.



Gemeentelijke reactie

Het geldende bestemmingsplan betreft "Vroomshoop Woongebied" uit 2007 en heeft voor dit perceel de bestemming "Woongebied" met aanduiding "groen woongebied". Op gronden aangeduid met "groen woongebied" mogen geen gebouwen worden toegestaan.

De bestemming aan de achterzijde van het perceel kent geen 'Agrarische' bestemming, maar de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan, met uitzondering van de bestaande aanwezige gebouwen.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn wij van oordeel dat het gebied open/vrij van gebouwen dient te blijven. De belangen tot het vrijhouden van het gebied van gebouwen wegen zwaarder dan de individuele belangen van reclamant. De intentie van deze bestemming is wel dat deze gebruikt kan worden ten behoeve van tuin. Hetgeen hiermee betekent dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen mogen worden opgericht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. OPMERKINGEN INSTANTIES

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het actualisatieplan valt binnen de in de lijst genoemde categorieën, waardoor vooroverleg niet nodig is.

Met de mail van 5 januari 2018 bevestigt de provincie dat het plan voor hun geen reden heeft om Gedeputeerde Staten te adviseren een zienswijze in te dienen.

Prorail, Waterschap Vechtstromen

Vanuit Prorail en het Waterschap zijn geen opmerkingen ontvangen.

6. AANPASSINGEN

6.1 Aanpassingen als gevolg van individuele zienswijzen

- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is in de bestemming Gemengd verwezen naar bedrijfswoningen. In de regels van het geldende bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied PH Nassaustraat 9" zijn zelfstandige woningen toegestaan, de regels erop aanpassen dat zelfstandig wonen enkel mogelijk is ter plaatse van Nassaustraat 9;
- Het positief bestemmen van het bestaande bedrijf op perceel Vriezenveenseweg 34 a te Vroomshoop door in de toelichting planologische inpassing te beschrijven en een ruimtelijke onderbouwing op te nemen, in de regels dient artikel 4.1 onder a aangevuld te worden met:
"ter plaatse van de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 1', uitsluitend bedrijven genoemd in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven in categorie 1."
In de toelichting dient de planologische inpassing beschreven te worden en de verbeelding dient ter plaatse van de bedrijfsactiviteiten gewijzigd te worden naar een bedrijfsbestemming met maximaal cat. 1. De overige bedrijfsbestemming is max. cat. 2 toelaatbaar;
- Ter plaatse van een veepad nabij het perceel Schoolstraat 14, de bestemming Woongebied wijzigen in "Agrarisch – semi agrarisch";
- De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Schoolstraat 3 op de percelen kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie H, nummers 622, 623 en 399 dienen een agrarische (met bouwvlak)bestemming te krijgen. De regels en de verbeelding dienen hierop aangepast te worden.

6.2 Aanpassingen als gevolg van instanties

- N.v.t.

6.3 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

- Minimale tekstuele aanpassingen aan de waterparagraaf overeenkomstig beleid waterschap;
- Beschrijving van waarde en normstelling voor waterintrekgebied Hammerfliet.

Regels

- Artikel 6, onder c, de bestemming "Gemengd" wijzigen naar:

"wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van de hoofdbouw en de aangebouwd ondergeschikte gebouwen;"

- Parkeerbeleid verwerken in de regels conform het facetplan Parkeren Twente-rand;
- Artikel 10.1, onder d: bestaande bedrijfswoningen en bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- Artikel 22.3, inleidende zin taal-technisch wijzigen zodat deze overeen komt met de daaropvolgende opsomming;
- Artikel 16.2.4 onder c, gevels aanpassen naar gevel.

Verbeelding

- Koningin Beatrixlaan 6, verwijderen van bouwvlak;
- Wingerd 9, opnemen aanduiding "bedrijfswoning";
- Het grondgebruik van ca. 230 m² aan de zuidzijde aangelegd aan het perceel Wingerd 12 conform de ingebruikgevingsovereenkomst van 11 mei 2015 bestemmen als "Woongebied";
- Opnemen gebiedsaanduiding milieuzone – intrekgebied t.b.v. het waterintrekgebied Hammerfliet.

7. CONCLUSIE

De zienswijzen van reclamant 3, 4 en 5 worden (deels) gegrond verklaard en geven aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied" ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen van reclamant 1, 2, en 6 worden ongegrond verklaard.