

Zienswijzennota
Ontwerpbestemmingsplan “Mozaïek Vriezenveen”

Datum rapport:

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	3
3	LEESWIJZER.....	4
4	SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE.....	4
5	OPMERKINGEN INSTANTIES	6
6	AANPASSINGEN	7
7	CONCLUSIES.....	8

1 INLEIDING

Op 25 juni 2020 is het ontwerpbestemmingsplan “Mozaïek Vriezenveen” ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft als doel om in het gebied, gelegen tussen het gemeentehuis, de Schout Doddestraat, de Krijgerstraat en de achterzijde van de bebouwing aan de Grensweg te Vriezenveen woningbouw te ontwikkelen. In totaal worden 35 woningen gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan was het plan opgedeeld in twee fasen. In fase 1 werden 27 grondgebonden woningen gerealiseerd. Fase 2 betrof de locatie van de kerk. Hier konden na sloop en na toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid 8 woningen worden gebouwd. Inmiddels is de verkoop van de kerk aan een ontwikkelaar afgerond en kan het plan in zijn geheel worden vastgesteld, zonder dat tussentijds nog weer een wijzigingsprocedure moet worden doorlopen.

In dit document wordt de binnengekomen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan behandeld. Tevens worden in hoofdstuk 6 de ambtshalve aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding toegelicht.

2 PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Terinzagelegging

Met ingang van 25 juni 2020 is het ontwerpbestemmingsplan “Mozaïek Vriezenveen” 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 op afspraak worden ingezien danwel vanwege de coronamaatregelen konden de stukken worden opgevraagd. Ook was het ontwerpplan te raadplegen via de gemeente website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in de Staatscourant en in het huis-aan-huis blad “De Toren van Twenterand” op 24 juni 2020. Op het plan is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk vier wordt de binnengekomen zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ten slotte wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie, waarin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ontvangen en worden meegenomen in de afweging.

Van de betrokken instanties (Provincie Overijssel en Waterschap Vechtstromen) zijn geen opmerkingen ontvangen.

Ambtelijke wijzigingen

Voor de locatie Schout Doddestraat 1 (kerk) was de bestemming Maatschappelijk opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met daarbij een wijzigingsbevoegdheid tot het omzetten van deze locatie naar de bestemming wonen voor 8 woningen, aangezien op dat moment de onderhandelingen over de verkoop van de kerk nog niet waren afgerond. Inmiddels is deze locatie aan een projectontwikkelaar verkocht en kan bij recht de bestemming Wonen worden opgenomen. Hiertoe is het bestemmingsplan ambtshalve aangepast.

3 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijze en het gemeentelijk standpunt daarop wordt besproken in hoofdstuk 4. Daaropvolgend zijn in hoofdstuk 5 de opmerkingen van betrokken instanties opgenomen. Hoofdstuk 6 wordt gewijd aan de eventuele aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan die volgen uit de zienswijze(n) en worden de ambtelijk voorgestelde wijzigingen benoemd. Ten slotte is in hoofdstuk 7 een conclusie opgenomen met betrekking tot het wel of niet tegemoet komen van de ingediende zienswijze.

4 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

De ingediende zienswijze wordt hieronder samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Dit betekent echter niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in haar geheel beoordeeld.

4.1 Reclamant 1

Datum brief: 21 juli 2020

Datum ontvangst: 21 juli 2020 per mail

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

4.1.1 Parkeren

Reclamant richt zijn zienswijze op de vraag of er in het plangebied voldoende parkeercapaciteit is opgenomen, om tevens te voldoen aan het door hem gestelde manco aan parkeerplaatsen dat is ontstaan na de verbouwing van het gemeentehuis.

Gemeentelijke reactie

In het plangebied komen er in totaal 35 nieuwe woningen: 16 twee-onder-een-kapwoningen, 16 levensloopbestendige rijtjeswoningen en 3 vrijstaande woningen. In onderstaande tabel is op basis van de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt door de geldende parkeernormen toe te passen op het beoogde woningbouwprogramma.

Het Mozaïek			
Type	Aantal woningen	Gem. aantal parkeerplaatsen per woning	Parkeerbehoefte
Koop vrijstaand	3	2,4	7,2
Koop, Twee-onder-één-kapwoning	16	2,2	35,2
Koop, tussen/hoek	16	2.0	32
Totaal	35		74

Parkeren vindt plaats op eigen terrein (twee op eigen terrein bij de vrijstaande woningen en één op eigen terrein bij de twee-onder-een-kap woningen), in haakse parkeervakken in de woonstraten of in parkeervakken langs de Krijgerstraat. De levensloopbestendige woningen in het middengebiet krijgen geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Wel kan er op straat worden geparkeerd. Ten zuiden van het gemeentehuis worden 31 parkeerplaatsen toegevoegd. Deze voorzien in dubbelgebruik: op werkdagen kunnen deze mede worden benut door gebruikers van het gemeentehuis, 's avonds en in

de weekenden voor het woongebied Mozaïek. De parkeerplaatsen ten zuiden van het gemeentehuis voorzien mede in de voorziene parkeerbehoefte zoals vermeld in de in 2008 vastgestelde Visie Manitobaplein/ 't Podium. Voor de nieuwe woningen zijn in totaal 74 parkeerplaatsen nodig, conform de normen. Er komen 52 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarvan 31 ter hoogte van het gemeentehuis, en 22 parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen. In de woonstraatjes kan bovendien op straat worden geparkeerd. Hiermee wordt voldoende in de parkeerbehoefte voorzien.

Conclusie

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

4.1.2 In de procedure betrekken van de planontwikkeling “voormalige stationslocatie”

Het is vaste jurisprudentie dat de gemeenteraad beleidsruimte toe komt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening¹.

In dit geval zijn wij van oordeel dat het plangebied in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De genoemde voormalige stationslocatie heeft geen zodanige ruimtelijke samenhang met de gronden binnen dit plangebied, dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zie het bijgevoegde kaartje.



Voor de genoemde locatie kan een concrete aanvraag worden ingediend met de benodigde onderbouwingen.

Initiatiefnemer kan voor eigen rekening en risico zelf een bestemmingsplanherziening indienen met de daarbij de benodigde onderbouwingen. Zodra deze worden aangeleverd, kunnen deze worden beoordeeld en indien de gewenste planologische ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, zou medewerking kunnen worden verleend. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan over het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan.

Conclusie:

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

4.1.3. In de procedure betrekken van de planontwikkeling “Manitobaplein, vm Rabobanklocatie”

Reclamant verzoekt in de lopende bestemmingsplanprocedure Mozaïek Vriezenveen de planontwikkeling voor de locatie, genoemd Manitobaplein, voormalige Rabobanklocatie, mee te

¹ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 februari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:414.

nemen. Ook dit betreft een andere locatie waar geen sprake is van een zodanige ruimtelijke samenhang met de gronden binnen dit plangebied, dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zie het bijgevoegde kaartje.



Initiatiefnemers kunnen voor eigen rekening en risico zelf een bestemmingsplanherziening indienen met de daarbij de benodigde onderbouwingen. Zodra deze worden aangeleverd, kunnen deze worden beoordeeld en indien de gewenste planologische ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, zou medewerking kunnen worden verleend. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan over het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan.

Conclusie

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

5 OPMERKINGEN INSTANTIES

5.1 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 2 juli 2020 bevestigt de provincie dat het plan voor hun geen reden heeft om Gedeputeerde Staten te adviseren een zienswijze in te dienen.

5.2. Waterschap Vechtstromen

Vanuit het Waterschap zijn geen opmerkingen ontvangen.

6 AANPASSINGEN

6.1 Ambtelijke aanpassingen

Naar aanleiding van het omzetten van de bestemming Maatschappelijk (met de in het ontwerpplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar Wonen) naar de bestemming Wonen zijn de volgende aanpassingen in het plan opgenomen.

TOELICHTING

- In de inleiding (H1) en planbeschrijving (H3) is de fasering van het plan aangepast. De wijzigingsbevoegdheid m.b.t. de kerk is eruit gehaald en aangegeven is dat de gymzaal in een later stadium wordt gesloopt (dit sluit ook aan op de fasering die is gehanteerd in de stikstofberekening)
- Afbeelding 3.1. is vervangen door de verkavelingstekening, waarop ook de gronden van de kerk zijn voorzien van woningen
- Paragraaf 3.3.1. is aangepast in die zin dat in de nota parkeernormen is uitgegaan van de CROW publicatie 317 uit 2012
- Paragraaf 3.3.3 is aangevuld/verduidelijkt ten aanzien van de parkeerbehoefte van het gemeentehuis (blijkens de Visie Manitobaplein/'t Podium) die middels dubbelgebruik in het plangebied wordt opgevangen.
- paragraaf 4.1.3.1 is licht aangepast in die zin dat de wijzigingsbevoegdheid t.p.v. de kerk niet meer wordt benoemd.
- paragraaf 5.5.3.3 is aangepast in die zin dat de kerk (maatschappelijke bestemming) niet meer is meegenomen in de toetsing.
- paragraaf 5.6.3 is aangevuld met de conclusies van het vleermuizen en egelonderzoek, vanaf deze paragraaf zijn tevens de bijlagennummers gewijzigd, omdat er met het nadere onderzoek vleermuizen/egels een bijlage is bijgekomen
- 7.2.4. nummering artikelen aangepast vanwege vervallen maatschappelijke bestemming
- 7.3: maatschappelijke bestemming eruit gehaald en nummering aangepast
- 7.3 Volgende zin toegevoegd: Hierbij is in de regels en beeldkwaliteitscriteria onderscheid gemaakt in het binnengebied en de buitenrand.
- 9.1.2 is aangevuld met de provinciale VO reactie
- 9.3 is ingevuld
- de aanmeldnotitie is aangepast (bijlage 8)
- de zienswijzennota wordt toegevoegd als bijlage 11

REGELS

- In de bestemmingsregels is de maatschappelijke bestemming verwijderd, de nummering is hierdoor vanaf artikel 3 gewijzigd
- In artikel 5.1.a. wordt het maximaal aantal woningen opgenomen
- In artikel 5.1 is lid b toegevoegd: maximaal 35 woningen
- In artikel 5.2.2 zijn leden j, k en l toegevoegd:

j. in afwijking van lid c mag ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende maatvoering 1' ook voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd;

k. in afwijking van lid d mag de dakhelling ter plaatse van de aanduidingen 'afwijkende maatvoering 1' en 'afwijkende maatvoering 2' tussen de 0° en 60° bedragen;

l. in afwijking van lid h mag de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende maatvoering 1' meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

- In artikel 10 algemene wijzigingsregels is de wijzigingsbevoegdheid t.p.v. de kerk verwijderd

VERBEELDING

- Maatschappelijke bestemming is verwijderd en vervangen door de bestemmingen 'Wonen' (met bijbehorend bouwvlak en aanduidingen) en groen.
- ter plaatse van de locatie van de kerk is de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maatvoering 1' opgenomen.
- ter plaatse van de bouwvlakken in het binnengebied is de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maatvoering 2' opgenomen.

7 CONCLUSIES

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant 1.

Genoemde ambtelijke aanpassingen leiden tot wijziging van het plan.