

**Nota van zienswijzen uitwerkingsplan
“Middenweg 14, Vledder”
(zaaknummer 295797)**

Inleiding

vanaf 20 januari 2022 tot en met 2 maart 2022 heeft het uitwerkingsplan Middenweg 14 met planidentificatie NL.IMRO.1701.509PHZMiddenwg14VL-0001 ter inzage gelegen. Het uitwerkingsplan voorziet in de herontwikkeling van het recreatie terrein in woningbouw waarbij er vier woningen worden toegevoegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Dit heeft geleid tot één ingediende zienswijze, die binnen de termijn is ingediend en daarmee ontvankelijk is. In de volgende paragraaf wordt de zienswijze samengevat, deze wordt daarna beantwoord en afsluitend is er een conclusie waarin gekeken wordt of de zienswijze aanleiding geeft om het plan aan te passen. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten. De nota van zienswijzen zal onderdeel uitmaken van het vast te stellen uitwerkingsplan.

Zienswijze van reclamant

Reclamant is eigenaar van de voormalige bedrijfswoning op het adres Middenweg 14 in Vledder, kadastraal bekend gemeente Vledder, sectie H nummer 2639.

1. Reclamant geeft aan dat de kavel van de bedrijfswoning onjuist wordt weergegeven op de plankaart en in het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording

De indeling van de kavels wordt niet vastgelegd in de plankaart of het beeldkwaliteitsplan. De kavelindeling kan via het kadaster gewijzigd worden. Eigendom staat los van het bestemmingsplan en wordt dan ook niet gewijzigd met het uitwerkingsplan. Dit punt vormt daarmee geen aanleiding om het plan aan te passen.

2. Reclamant wil gebruik blijven maken van de bestaande inrit en vraagt daarom om het beeldkwaliteitsplan aan te passen zodat dit mogelijk blijft.

Beantwoording

Het beeldkwaliteitsplan is aangepast, zodat reclamant zijn bestaande inrit kan blijven gebruiken.

3. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak niet om de bestaande woning ligt en vraagt daarom om het bouwvlak aan te passen. De bestaande rechten t.a.v. de woning dienen volledig gerespecteerd te worden; de woning dient volledig binnen het bouwvlak te liggen.

Beantwoording

De bestaande rechten zijn geborgd door het overgangsrecht, echter kan aan de wens van reclamant tegemoet worden gekomen. Het bouwvlak is verplaatst, zodat de bestaande bedrijfswoning binnen het bouwvlak van het uitwerkingsplan komt te vallen.

4. Reclamant geeft aan dat er in de aërius berekening geen rekening wordt gehouden met de bestaande gasaansluiting en daarom niet met de werkelijke situatie overeenkomt.

Beantwoording

De aërius berekening ging uit van de sloop van de bestaande bedrijfswoning en de bouw van een landhuis. Nu reclamant aangeeft hier geen uitvoering aan te gaan geven, blijft er in de nieuwe situatie een woning staan op het perceel en hoeft deze niet meegenomen te worden in de berekening. Emissie van de gasaansluiting bestaat reeds en blijft bestaan. De aërius-berekening ziet toe op de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

5. Reclamant geeft aan dat er in het uitwerkingsplan geen mogelijkheden zijn opgenomen voor het aanleggen van een paardrijbak.

Beantwoording

Voor 2018 had Middenweg 14 de bestemming ‘recreatie – I’. In 2018 is het bestemmingsplan ‘Middenweg 14 en 15, Vledder’ vastgesteld en daarmee werd de bestemming van het perceel ‘wonen – uit te werken’. De intentie van dit bestemmingsplan was om de bestaande recreatiebestemming te herontwikkelen naar een bijzonder woonmilieu, waarin landhuizen in een natuurlijke setting gerealiseerd kunnen worden. Voor het houden van paarden en het aanleggen van een paardrijbak zijn zowel in de voorgaande bestemmingsplannen, als in het voorliggende uitwerkingsplan geen mogelijkheden opgenomen. Bij het uitwerkingsplan zit een beeldkwaliteitsplan met een erfinrichtingstekening. In het beeldkwaliteitsplan wordt tevens ingezet op behoud van de groene structuur, waarbij de woningen worden gerealiseerd in een parkachtige setting. De paardrijbak past niet in het beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende erfinrichtingstekening. De wens van reclamant om een paardrijbak aan te leggen is dan ook geen reden om het plan aan te passen.

6. Reclamant geeft aan dat ten aanzien van een goede afvalwatering de waterparagraaf in

hoofdstuk 6.2 moet worden aangepast. Om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat bij het laagste perceel waarop de huidige bedrijfswoning zich bevindt, moeten de nieuw te bouwen woningen overtollig afvalwater lozen op de greppel aan de Reeweg.

Beantwoording

In de zienswijze van reclamant wordt zowel afvalwater als hemelwater benoemd. In het uitwerkingsplan is in hoofdstuk 6 beargumenteerd hoe het plan zich verhoudt tot het aspect water en het relevante beleid. Afvalwater wordt gescheiden van hemelwater en wordt via het riool afgevoerd. Hemelwater wordt conform het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta afgevoerd. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Voor het plan is daarom een watertoets uitgevoerd bij het waterschap Drents Overijsselse Delta. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Op basis van het actueel hoogtebestand Nederland concluderen we tevens dat het hier niet gaat om het laagste perceel. Dit punt vormt daarmee geen aanleiding om het plan aan te passen.

7. Reclamant geeft aan dat er een verkeerde nummering wordt genoemd in de toelichting, 6.3 moet 7.3 zijn.

Beantwoording

De nummering is aangepast

8. Reclamant ziet de bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten graag aangevuld met (para) medische beroepen.

Beantwoording

Bedrijven in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan als beroep aan huis. Hieronder vallen ook de door reclamant genoemde para medische beroepen. Hoewel het bestemmingsplan hierin voorziet wordt de bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aangevuld met deze beroeps categorie.

9. Reclamant geeft aan dat de toetsing van het beeldkwaliteitsplan altijd bij de welstandscommissie van de gemeente belegt moet worden en niet bij de opsteller van het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording

Toetsing van Welstand wordt uitgevoerd door het Oversticht, hierop worden geen uitzonderingen gemaakt.

Eindconclusie

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding om het plan aan te passen. Wij stellen voor het ontwerp uitwerkingsplan als gevolg van de ingediende zienswijze op de volgende punten aan te passen:

- Het beeldkwaliteitsplan is aangepast, zodat reclamant zijn bestaande inrit kan blijven gebruiken.
- Het bouwvlak is verplaatst, zodat de bestaande bedrijfswoning binnen het bouwvlak van het uitwerkingsplan komt te vallen.
- Er is een nieuwe acrius berekening toegevoegd.
- De nummering is aangepast 6.3 moet 7.3 zijn.
- De kleinschalige bedrijvenlijst is aangepast

Diever, 14 juni 2022