


Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Dwarsgracht en Jonen

Afdeling: REO

Auteur: 

Datum: 8 mei 2013

Versie: 2

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht zienswijzen.....	3
3. Ontvankelijkheid.....	3
4. Beantwoording van de zienswijzen	4
4.1. Indiener 1.....	4
4.1.1. Bezwaren tegen groenbestemming percelen Dwarsgracht 23 t/m 35A.....	4
4.1.2. Conclusie.....	5
4.2. Indiener 2.....	5
4.2.1. Het bijgebouwenvlak is te klein.....	5
4.2.2. Conclusie.....	6
4.3. Indiener 3.....	6
4.3.1. Gebruik perceel is voor verwerking en opslag van riet en natuurhooi.....	6
4.3.2. Conclusie.....	6
4.4. Indiener 4.....	6
4.4.1. Gebruik als tweede woning.....	6
4.4.2. Conclusie.....	7
4.5. Indiener 5.....	7
4.5.1. Gebruik als tweede woning.....	7
4.5.2. Geen bezwaren tegen zorgatelier en rustpunt Jonenweg 29.....	7
4.5.3. Conclusie.....	7
4.6. Indiener 6.....	8
4.6.1. Gebruik als tweede woning.....	8
4.6.2. Bestemming Jonenweg 29 moet o.b.v. uitspraak Rechtbank gewijzigd worden	8
4.6.3. Conclusie.....	8
4.7. Indiener 7.....	8
4.7.1. Bestemming Jonenweg 29 moet o.b.v. uitspraak Rechtbank gewijzigd worden	8
4.7.2. Conclusie.....	9
4.8. Indiener 8.....	9
4.8.1. Bestemming Jonenweg 29 moet o.b.v. uitspraak Rechtbank gewijzigd worden	9
4.8.2. Conclusie.....	9
4.9. Indiener 9 en indiener 10.....	9
4.9.1. Een herstructurering van Jonen is niet uitvoerbaar	9
4.9.2. Stapeling van functies past niet binnen de woonbestemming	9
4.9.3. Enkele bouw- en gebruiksmogelijkheden dienen te worden beperkt	10
4.9.4. Gebruik als tweede woning.....	10
4.9.5. Conclusie.....	11
4.10. Indiener 11.....	11
4.10.1. Er zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.....	11
4.10.2. Conclusie.....	11
4.11. Indiener 12.....	11
4.11.1. Verzoek splitsing bedrijfsbestemming.....	11
4.11.2. Conclusie.....	11

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Dwarsgracht en Jonen met de bijbehorende stukken heeft van 27 februari 2013 tot en met 9 april 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 13 zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende 13 zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam
1.	Indiener 1
2.	Indiener 2
3.	Indiener 3
4.	Indiener 4
5.	Indiener 5
6.	Indiener 6
7.	Indiener 7
8.	Indiener 8
9.	Indiener 9
10.	Indiener 10
11.	Indiener 11
12.	Indiener 12
13.	Indiener 13

3. Ontvankelijkheid

De zienswijzen van indieners 1 tot en met 4 en 6 tot en met 12 zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn deze zienswijzen dus ontvankelijk. Ten aanzien van de zienswijze van indiener 5 wordt opgemerkt dat deze in eerste instantie via de mail is ingediend. Binnen de gemeente Steenwijkerland staat email niet open als

communicatiemiddel voor het indienen van zienswijzen. Indiener is hierop geattendeerd en is de zienswijze middels brief ingediend. Daarmee is ook deze zienswijze ontvankelijk.

De zienswijze van indiener 13 is via de mail ingediend op 10 april 2013. Aangezien 9 april 2013 de laatste dag van de termijn was, is de zienswijze buiten de termijn van 6 weken ingediend.

Daarnaast staat email in de gemeente Steenwijkerland niet open als communicatiemiddel voor het indienen van zienswijzen. Omdat de zienswijze buiten de termijn is ingediend, is indiener niet gevraagd om de zienswijze per brief in te dienen. Deze zienswijze is niet-ontvankelijk en blijft buiten behandeling.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

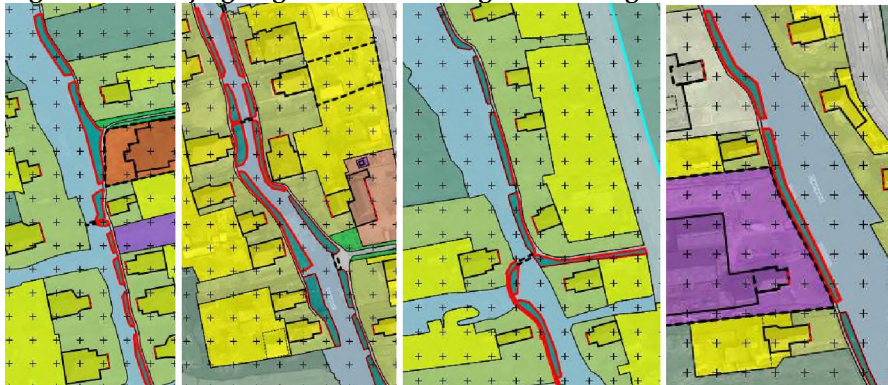
4.1.1. *Bezwaren tegen groenbestemming percelen Dwarsgracht 23 t/m 35A*

Indiener is eigenaar van het perceel Dwarsgracht 25 dat loopt tot aan de waterkant. Zowel het gedeelte van het wandelpad binnen dat perceel als de gronden tussen het wandelpad en het water zijn particulier eigendom. Indiener wil daarom dat die gronden een tuinbestemming krijgen.

Reactie

In het ontwerpplan hebben alle gronden tussen het wandelpad, dat de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen, en de Dwarsgracht de bestemming 'Groen' gekregen. Hiervoor is gekozen omdat de percelen een groene uitstraling hebben. In de zienswijze is echter terecht gewezen op het feit dat de gronden particulier eigendom zijn van de aangrenzende eigenaren en dat daarom een bestemming (openbaar) groen niet klopt. Naar aanleiding daarvan hebben we besloten een bestemming "Tuin – 1" te geven aan de gronden. Dit betekent dat de gronden als tuin mogen worden gebruikt maar dat er geen bouwwerken mogen worden opgericht en dat de gronden alleen na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mogen worden verhard. Op deze manier wordt er recht gedaan aan de eigendomssituatie zonder dat de groen uitstraling wordt geschaad. De verkeersbestemming blijft gehandhaafd aangezien het een openbaar pad is dat ook als zodanig wordt gebruikt.

Figuur 1. Te wijzigen groenbestemmingen o.b.v. eigendomsituatie (rood omrand)





4.1.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 1 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het perceel grond met de bestemming "Groen" wordt gewijzigd in "Tuin - 1" (zie bijlage 1 voor voorbeeld). Dit zal ook voor de overige particuliere gronden met de bestemming "Groen" langs de Dwarsgracht gedaan worden.

4.2. Indiener 2

4.2.1. Het bijgebouwenvlak is te klein

Indiener geeft aan dat het bijgebouwenvlak op het perceel Dwarsgracht 30A onjuist is opgenomen in het bestemmingsplan. Indiener verzoekt het bijgebouwenvlak in overeenstemming te brengen met het bijgebouwenvlak uit het geldende bestemmingsplan "Dwarsgracht".

Reactie

Indiener geeft terecht aan dat het bijgebouwenvlak in het ontwerpbestemmingsplan "Dwarsgracht en Jonen" kleiner is dan het bijgebouwenvlak uit het geldende bestemmingsplan. Wij hebben beoordeeld of het bijgebouwenvlak vergroot kan worden. De voorgevel van de woning op het perceel Dwarsgracht 30A is georiënteerd op de weg in plaats van het water, zoals de meeste woningen in Dwarsgracht. Het bijgebouwenvlak dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gesitueerd te worden tussen de voorgevel van de woning en het water. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt echter niet wenselijk om de bijgebouwen voor de voorgevel van de woning ten zuiden te realiseren. Derhalve wordt het bijgebouwenvlak uitgebreid tot de rode lijn op onderstaande kaartjes.

Figuur 2. Grens bijgebouwenvlak (rode lijn)



4.2.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 2 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het bijgebouwenvlak uitgebreid wordt tot de rode lijn op bovenstaand plaatje.

4.3. Indiener 3

4.3.1. Gebruik perceel is voor verwerking en opslag van riet en natuurhooi

Indiener geeft aan dat de gebouwen op het perceel Dwarsgracht 41 gebruikt worden voor rietverwerking en opslag van riet en natuurhooi. Hij wil graag dat de bestemming voor de schuur wijzigt naar de bestemming "Bedrijf – Rietlandbeheer".

Reactie

De betreffende schuur (rood omrand op onderstaand plaatje) wordt inderdaad gebruikt ten behoeve van rietverwerking en de opslag van riet en natuurhooi. Het betreffende gebouw zal de bestemming "Bedrijf – Rietlandbeheer" krijgen.

Figuur 3. Schuur in gebruik t.b.v. rietlandbeheer (rood omrand)



4.3.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 3 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de betreffende schuur de bestemming "Bedrijf – Rietlandbeheer" krijgt.

4.4. Indiener 4

4.4.1. Gebruik als tweede woning

Indiener gebruikt het pand in Jonen als tweede woning. Men wil voorkomen dat dit gebruik gezien wordt als recreatief gebruik en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Indiener verzoekt om het gebruik van de panden in Jonen als tweede woning toe te staan.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is binnen de woonbestemming (artikel 16, zie bijlage 2) het gebruik van gebouwen voor recreatieve bewoning aangemerkt als strijdig gebruik (bepaling 16.5). Onder recreatieve bewoning wordt volgens de begripsbepalingen van het ontwerpplan (bepaling 1.118) verstaan:

1.118 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt geconstateerd dat het gebruik van het pand door de eigenaar als 2^e woning onterecht valt onder de definitie van recreatieve bewoning. Dat gebruik

moet vallen onder de woonbestemming. Wel moet voorkomen worden dat het pand door derden, niet zijnde de eigenaar, voor verblijfsrecreatieve doeleinden gebruikt wordt, los van het feit of dit bedrijfsmatige verhuur is of niet. Om dit probleem te ondervangen wordt de bepaling in artikel 1.118 als volgt aangepast:

1.118 recreatieve bewoning:

de bewoning door derden, niet zijnde de eigenaar van de woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden

Op deze manier valt het gebruik van de woning als 2^e woning door de eigenaar onder de woonbestemming. Er is strijd met de bestemming wanneer de woning voor verblijfsrecreatie wordt verhuurd of in gebruik wordt gegeven aan derden.

4.4.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 4 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het begrip 'recreatieve bewoning' aangepast wordt zodat recreatief gebruik van de woning als 2^e woning door de eigenaar niet strijdig is.

4.5. Indiener 5

4.5.1. Gebruik als tweede woning

Indiener gebruikt het pand in Jonen als tweede woning. Men wil voorkomen dat dit gebruik gezien wordt als recreatief gebruik en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Indiener verzoekt om het gebruik van de panden in Jonen als tweede woning toe te staan.

Reactie

Zie voor de beantwoording paragraaf 4.4.1.

4.5.2. Geen bezwaren tegen zorgatelier en rustpunt Jonenweg 29

Indiener geeft aan geen bezwaren te hebben tegen het zorgatelier op het perceel Jonenweg 29. Eveneens zijn er geen bezwaren tegen een rustpunt op het perceel Jonenweg 29 indien dit onder dezelfde voorwaarden gebeurt als die in het verleden golden voor de theetuin op het betreffende perceel.

Reactie

Het zorgatelier staat niet ter discussie en zal op basis van het nieuwe bestemmingsplan voortgezet kunnen worden. Zoals in paragraaf 4.6.2. wordt toegelicht, wordt het rustpunt naar aanleiding van een uitspraak van de Rechtbank uit het bestemmingsplan gehaald in afwachting van een nieuwe beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning.

4.5.3. Conclusie

De zienswijze van indiener 5 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het begrip 'recreatieve bewoning' aangepast wordt zodat recreatief gebruik van de woning door de eigenaar niet strijdig is.

4.6. Indiener 6

4.6.1. Gebruik als tweede woning

Indiener gebruikt zijn pand in Jonen als tweede woning. Men wil voorkomen dat dit gebruik gezien wordt als recreatief gebruik en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Indiener verzoekt om het gebruik van het pand in Jonen als tweede woning toe te staan.

Reactie

Zie voor de beantwoording paragraaf 4.4.1.

4.6.2. Bestemming Jonenweg 29 moet o.b.v. uitspraak Rechtbank gewijzigd worden

Indiener wil dat de bestemming van het perceel Jonenweg 29 aangepast wordt op basis van een uitspraak van de Rechtbank. Er is vergunning verleend voor een rustpunt en het geven van workshops op genoemd perceel. Deze vergunning is op 26 februari 2013 door de Rechtbank vernietigd. Het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

Reactie

Met een uitspraak van de Rechtbank is de vergunning voor het vestigen van een rustpunt en het geven van workshops vernietigd en mag het perceel alleen gebruikt worden voor woondoeleinden, een zorgatelier en het verkopen van kleding, tassen, en aanverwante artikelen uit gerecyclede materialen. Er dient nu een nieuwe beslissing op de aanvraag genomen te worden. In afwachting van deze nieuwe beslissing, wordt in het bestemmingsplan de huidige situatie vastgelegd en wordt het vestigen van een rustpunt en het geven van workshops uit het bestemmingsplan gehaald.

4.6.3. Conclusie

De zienswijze van indiener 6 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het begrip 'recreatieve bewoning' aangepast wordt zodat recreatief gebruik van de woning door de eigenaar niet strijdig is. De zienswijze geeft verder aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin het vestigen van een rustpunt en het geven van workshops op het perceel Jonenweg 29 niet mogelijk is op basis van het bestemmingsplan.

4.7. Indiener 7

4.7.1. Bestemming Jonenweg 29 moet o.b.v. uitspraak Rechtbank gewijzigd worden

Indiener wil dat de bestemming van het perceel Jonenweg 29 aangepast wordt op basis van een uitspraak van de Rechtbank. Er is vergunning verleend voor een rustpunt en het geven van workshops op genoemd perceel. Deze vergunning is op 26 februari 2013 door de Rechtbank vernietigd. Het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

Reactie

Zie voor de beantwoording paragraaf 4.6.2.

4.7.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 7 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het vestigen van een rustpunt en het geven van workshops op het perceel Jonenweg 29 niet mogelijk is op basis van het bestemmingsplan.

4.8. Indiener 8

4.8.1. Bestemming Jonenweg 29 moet o.b.v. uitspraak Rechtbank gewijzigd worden

Indiener wil dat de bestemming van het perceel Jonenweg 29 aangepast wordt op basis van een uitspraak van de Rechtbank. Er is vergunning verleend voor een rustpunt en het geven van workshops op genoemd perceel. Deze vergunning is op 26 februari 2013 door de Rechtbank vernietigd. Het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

Reactie

Zie voor de beantwoording paragraaf 4.6.2.

4.8.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 8 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het vestigen van een rustpunt en het geven van workshops op het perceel Jonenweg 29 niet mogelijk is op basis van het bestemmingsplan.

4.9. Indiener 9 en indiener 10

De zienswijzen van indiener 9 en indiener 10 zijn gelijklopend en worden ook gezamenlijk beantwoord.

4.9.1. Een herstructurering van Jonen is niet uitvoerbaar

Indieneren geven aan dat in de toelichting gesproken wordt over een herstructurering van kernen. Dit achten zij voor Jonen niet uitvoerbaar.

Reactie

Indieneren gaan in hun zienswijze in op de beschrijving van het provinciaal beleid. Hierbij gaat het om een algemene beschrijving van de ontwikkelingsperspectieven die beschreven worden in de Omgevingsvisie van provincie Overijssel. Het bestemmingsplan "Dwarsgracht en Jonen" heeft betrekking op het vastleggen van de bestaande situatie en biedt geen kaders voor een herstructurering van Jonen.

4.9.2. Stapeling van functies past niet binnen de woonbestemming

Indieneren geven aan dat een stapeling van (bedrijfs)functies binnen de woonbestemming niet mogelijk is. Hierbij gaan indieneren in op de eerste paragraaf op pagina 54 van de toelichting, de afwijkingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en artikel 5.1.1. a t/m d van de regels. Op basis van een uitspraak van de Rechtbank van 26 februari 2013 past de stapeling van functies op het perceel Jonenweg 29 niet binnen een woonbestemming. Het rustpunt dient dan ook uit de toelichting, de regels en van de verbeelding (voorheen plankaart) gehaald te worden.

Reactie

Zoals in paragraaf 4.6.2. is geconcludeerd, zal de bestemming voor het perceel Jonenweg 29 aangepast worden in die zin dat het vestigen van een rustpunt en het geven van workshops op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Dit zal ook in de toelichting verwerkt worden.

De afwijkingmogelijkheden die voor agrarische bedrijven genoemd worden, hebben geen betrekking op de percelen met een woonbestemming. Voor die percelen gelden de mogelijkheden die geboden worden in artikel 16 van de planregels. Bij het eventueel toekennen van aanvullende functies moet in ogenschouw worden genomen dat de woonfunctie de overwegende functie blijft. Om dit te bewerkstelligen mag in totaal maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en bijgebouwen gebruikt worden voor de aanvullende functies.

4.9.3. Enkele bouw- en gebruiksmogelijkheden dienen te worden beperkt

Indieners zien graag dat er in het bestemmingsplan beperkingen opgenomen worden ten aanzien van het bedrijfsmatig gebruiken van de voorerven aan de zijde van de Walengracht. Ook willen indieners dat er geen bedrijfsvlaggen en reclame-uitingen geplaatst kunnen worden op de voorerven en dat bijgebouwen op minimaal 1 meter van de perceelsgrens geplaatst moeten worden

Reactie

De voorerven van de percelen langs de Walengracht hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden mogen alleen ten dienste van die bestemming gebruikt worden en ook bouwwerken mogen alleen ten dienste van die bestemming gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldoende tegemoet gekomen aan de wensen van de indieners. Het plaatsen van bedrijfsvlaggen en reclame-uitingen wordt verder geregeld middels de Welstandsnota en niet het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bijgebouwen wordt opgemerkt dat er stedenbouwkundig gezien geen redenen zijn om te verplichten dat de bijgebouwen op minimaal 1 meter van de perceelsgrens geplaatst worden. In de huidige situatie zijn er meerdere bijgebouwen die geplaatst zijn op de perceelsgrens en de belangen van omwonenden worden niet geschaad wanneer een bijgebouw op de perceelsgrens gebouwd wordt, temeer het burendrecht waarborgen kent om inzicht en dergelijke tegen te gaan.

4.9.4. Gebruik als tweede woning

Indiener gebruikt zijn pand in Jonen als tweede woning. Men wil voorkomen dat dit gebruik gezien wordt als recreatief gebruik en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Indiener verzoekt om het gebruik van het pand in Jonen als tweede woning toe te staan.

Reactie

Zie voor de beantwoording paragraaf 4.4.1.

4.9.5. Conclusie

De zienswijze van indiener 9 en 10 geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het begrip 'recreatieve bewoning' aangepast wordt zodat recreatief gebruik van de woning door de eigenaar niet strijdig is. De zienswijze geeft verder aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin het vestigen van een rustpunt en het geven van workshops op het perceel Jonenweg 29 niet mogelijk is op basis van het bestemmingsplan.

4.10. Indiener 11

4.10.1. Er zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd

Indiener 11 geeft aan dat in het kader van vooroverleg advies met betrekking tot externe veiligheidsaspecten is ingediend en dat er geen nadere relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het geven van een advies.

Reactie.

Er wordt kennis genomen van de mededeling dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het geven van een advies.

4.10.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 11 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.11. Indiener 12

4.11.1. Verzoek splitsing bedrijfsbestemming

Indiener 12 verzoekt om de bestemming van het perceel Dwarsgracht 2 te splitsen in een woonbestemming en ene bedrijfsbestemming. Dit vanwege belastingtechnische redenen.

Reactie.

Door de Belastingdienst wordt beoordeeld of een woning privébezit is of onderdeel uitmaakt van het bedrijf. Dit staat los van de bestemming maar heeft te maken met de activiteiten die vanuit huis worden verricht. Er is dan ook geen directe relatie met het bestemmingsplan. Verder heeft het perceel in het huidige bestemmingsplan ook in zijn geheel een bestemming voor een rietsnijders- en visserijbedrijf (zie onderstaand plaatje). Er zijn dan ook geen redenen om de bestemming van het perceel te wijzigen.

Figuur 4: Bestemming geldend bestemmingsplan "Dwarsgracht"



4.11.2. Conclusie

De zienswijze van indiener 12 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1

Artikel 44 Tuin - 1

44.1 Bestemmingsomschrijving

44.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. structurele beplantingen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

44.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 74.1.

44.2 Bouwregels

44.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden mogen géén gebouwen worden gebouwd.

44.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
 - b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
 - c. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
 - d. behorende tot het straatmeubilair;
 - e. ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - f. met sub a. t/m g. vergelijkbare bouwwerken;
- met inachtneming van de volgende regels (44.2.3).

44.2.3 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter bedraagt en de bouwhoogte van voorzieningen voor verkeer en verlichting maximaal 2,00 meter bedraagt.

44.3 Specifieke gebruiksregels

44.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. de aanleg van terrassen ten behoeve van particulier gebruik.

44.4 Afwijken van gebruiksregels

44.4.1 Afwijken van de gebruiksregels voor het verbreden van wegen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 44.1 ten behoeve van het verbreden van aan de bestemming grenzende wegen of voor de aanleg van fietspaden, onder de voorwaarden dat:

- a. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- b. de verbreding binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse past;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

44.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

44.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het dempen van oppervlaktewater;
- b. het vergraven van oevers;
- c. het verleggen van watergangen.

44.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 44.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

44.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 44.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 44.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

44.5.4 Advies

Alvorens de vergunning te verlenen ten behoeve van de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 44.5.1, wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Bijlage 2

Aanvulling zienswijzennota bestemmingsplan “Dwarsgracht en Jonen”

Tijdens de collegebehandeling van het bestemmingsplan “Dwarsgracht en Jonen” op 7 mei jl. zijn er vragen gesteld over de beantwoording van een aantal zienswijzen t.a.v. het gebruik van woningen als 2^e woningen. In deze aanvullende notitie wordt dit onderwerp nader toegelicht wat ook verwerkt wordt in de zienswijzennota. Voor de duidelijkheid is het artikel waar deze discussie betrekking op heeft, ook bijgevoegd.

Aanvulling zienswijzennota

Het doel met het bestemmingsplan is om de panden in Jonen te behouden als woonhuis en daarom hebben alle panden in Jonen een woonbestemming. Deze woningen zijn dus bedoeld voor de huisvesting van een huishouden. In Jonen (en ook andere kernen in onze gemeente) wordt een gedeelte van de woningen niet jaarrond bewoond door een huishouden, maar heeft men elders het hoofdverblijf en woont men alleen in o.a. de weekenden en vakantieperiodes in Jonen. De panden worden niet recreatief gebruikt. Alleen de eigenaren van het pand gebruiken de woning.

Recreatief gebruik van deze panden willen wij ook voorkomen en daarom is binnen de bestemming “Wonen” recreatieve bewoning aangemerkt als strijdig gebruik. In het ontwerpbestemmingsplan is de volgende definitie van recreatieve bewoning opgenomen:

1.118 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie waarbij elders hoofdverblijf wordt gehouden.

De eigenaren van de panden vrezen dat het gebruik van hun pand als 2^e woning ook onder deze definitie valt en dat hier handhavend tegen opgetreden wordt. Zij hebben 2 woningen in bezit met als doel om er zelf te wonen en niet om het recreatief te verhuren. Deze mensen hebben echter een baan elders in Nederland en zijn dus niet in Jonen op werkdagen. Dit gebruik van de woning door alleen de eigenaar past binnen de woonbestemming, want wij kunnen iemand niet dwingen om jaarrond in een pand te wonen. Wat wij wel willen voorkomen is dat derden, niet zijnde de eigenaren, het pand kunnen gebruiken voor verblijfsrecreatie waarbij er telkens andere mensen in het pand verblijven. Daarbij kan het gaan om bedrijfsmatige recreatieve verhuur, maar ook het gebruik als een soort van familiehuis is een vorm van recreatief gebruik dat wij niet bij recht binnen de woonbestemming willen mogelijk maken. Alleen gebruik door de eigenaar willen wij binnen de woonbestemming regelen. Dit met als achterliggende gedachte dat deze mensen meer onderdeel worden van een gemeenschap dan wisselende bewoners.

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij gekeken naar de definitie van recreatieve bewoning en hebben geconstateerd dat het gebruik van het pand door de eigenaar als 2^e woning ook onder de definitie van recreatieve bewoning valt, wat daarmee strijdig is met de woonbestemming die de panden hebben gekregen. Dit is echter niet het doel, want bewoning van het pand door de eigenaar – ook al is dit niet jaarrond – is passend binnen de woonbestemming en is ook niet strijdig met het geldende bestemmingsplan. Gebruik door derden, niet zijnde de eigenaar, willen we wel tegengaan. Daarom wordt voorgesteld om de definitie te wijzigen in:

1.118 recreatieve bewoning:

de bewoning door derden, niet zijnde de eigenaar van de woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden

Het gebruik van het pand door de eigenaar als 2^e woning valt hiermee niet meer onder recreatieve bewoning, maar is passend binnen de woonbestemming. Gebruik van het pand door derden, of dit nu bedrijfsmatig is of niet, wordt wel beschouwd als recreatieve bewoning en is daarmee strijdig met de woonbestemming.

Het voorstel legaliseert dus geen illegaal gebruik als 2^e woning want dit paste altijd al binnen de woonbestemming (jaarrond bewonen is niet afdwingbaar), maar maakt wel duidelijk dat handhavend opgetreden kan worden door het gebruik van de woning door derden die niet de eigenaar van het pand zijn.

Discussie t.a.v. 2^e woningen

Het vorenstaande is discussie die je breder zou kunnen bekijken. Want jaarrond gebruik van panden, of dit nu door de eigenaar of via verhuur is, heeft natuurlijk zijn spin-off voor de voorzieningen in de omgeving. Een woonhuis omvormen tot recreatieverblijf heeft echter ook weer zijn consequenties i.v.m. o.a. WOZ en rijksbijdragen o.b.v. inwoneraantal. Dit is een meer principiële discussie die te voeren om in het kader van de actualisatie te voeren. Wel kan worden opgemerkt dat de woningen waar het in Jonen om gaat, allen woonhuizen zijn en in het kader van de WOZ ook als zodanig worden aangeslagen.