

### **Bijlage 3: Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Hooge Veenen 2013'.**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hooge Veenen 2013' heeft van 27 december 2012 t/m 5 februari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze 6 weken zijn er twee zienswijzen ingediend.

#### **1. Zienswijze 1**

##### Samenvatting

Verzocht wordt om de bedrijfsruimte achter bij de woning aan de Eerste Tochtweg 20 een bedrijfsbestemming met categorie 3.1 te geven (en een bouwhoogte van 9 meter). De opstallen hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'wonen' gekregen. Hiermee zijn de huidige bedrijfsmatige activiteiten niet meer mogelijk. Dat is geen gewenste situatie.

##### Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'wonen' opgenomen, omdat er momenteel geen sprake is van het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten. Afgelopen jaar zijn de achterliggende landbouwgronden verkocht, waarmee de activiteiten van het tuindersbedrijf beëindigd zijn. Momenteel worden de opstallen met name voor opslag van voormalige bedrijfs-werktuigen gebruikt.

Uit overleg met de indiener van de zienswijze is gebleken dat er een (grote) wens is om de bestaande opstallen in de toekomst weer bedrijfsmatig te gaan gebruiken. Concrete plannen zijn er nog niet.

De Eerste Tochtweg is één van de kenmerkende 'linten' in de Zuidplaspolder. Linten die gekenmerkt worden door vrijstaande lintbebouwing, al dan niet met bedrijvigheid daarachter.

Voor de aanwezig woningen aan deze linten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (in de bestemmingsplannen voor de gehele Zuidplaspolder, welke in juni / juli 2009 zijn vastgesteld) waarmee de bestemming van de woningen gewijzigd kan worden zodat bedrijvigheid met een milieucategorie 1 en 2 mogelijk wordt gemaakt. Deze milieu categorieën leveren geen overlast op voor naast gelegen woningen.

Om een eenduidige (beleids-)lijn te volgen voor alle woonbebouwing in de linten is ervoor gekozen om de wijzigingsbevoegdheid, welke voor vrijwel de gehele Zuidplaspolder geldt, toe te passen op bestemmingsplan Hooge Veenen. Daarmee kan aan de Eerste Tochtweg 20 een bedrijf met de maximale milieucategorie 2 mogelijk worden gemaakt. Het mogelijk maken van een categorie 3.1 bedrijf op deze locatie zal eerst nader bekeken moeten worden, of dat mogelijk is (levert een 3.1 bedrijf bijvoorbeeld niet te veel geluidsoverlast op voor de naastgelegen woningen?).

Bestaande (aanwezige) bedrijven met een hogere milieu categorie welke in de linten aanwezig zijn, zijn specifiek bestemd (als bijvoorbeeld een bedrijf met een categorie 3.1). Ter plaatse van de Eerste Tochtweg vindt nu geen bedrijvigheid met milieucategorie 3.1 plaats.

De toekomstplannen van de inspreker zijn niet duidelijk. Uit het gesprek dat met de inspreker heeft plaats gevonden is met name de wens naar voren gekomen om

kapitaalvernietiging te voorkomen. De aanwezige opstallen op het perceel zijn bouwkundig van goede kwaliteit.

Op grond van het voorgaande is daarom besloten om geen bedrijvigheid met categorie 3.1 mogelijk te maken. Het bestemmingsplan voorziet daarom in een mogelijkheid om de bestemming 'wonen', onder voorwaarden te wijzigen in 'bedrijf'. Daarmee worden bedrijfsactiviteiten met categorie 1 en 2 onder voorwaarden mogelijk. Aangezien de toekomstige plannen van de indiener van de zienswijze nog niet duidelijk zijn, en momenteel geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig zijn, blijft de bestemming 'wonen' op het perceel behouden. Indien de plannen concreter worden, kan er gebruik gemaakt worden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

De bestaande bouwhoogte van 9 meter wordt mogelijk gemaakt. Tevens wordt het bouwvlak van de opstal achter de woning vergroot. Uit het bezoek ter plaatse is gebleken dat de opstallen groter waren dan zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan: de bouwhoogte van 9 meter voor de opstallen wordt mogelijk gemaakt. Tevens is het bouwvlak van de opstallen vergroot.

## **2. Zienswijze 2**

#### Samenvatting

Indiener van de zienswijze verzoekt om:

- a. Het bouwvlak van de woning aan de Eerste Tochtweg 22 a in de lengte te vergroten met 1,5 meter. Het ontwerp bestemmingsplan maakt de bouwplannen voor de uitbreiding van de woning niet mogelijk;
- b. De schuur naar achter te verplaatsen, zodat na de verbouwing een mooiere tuin gerealiseerd kan worden.

#### Beantwoording

- a. Het bouwvlak van de woning wordt vergroot, waarmee de bouwplannen mogelijk worden gemaakt;
- b. De schuur heeft in het ontwerp bestemmingsplan een bouwvlak gekregen. Dit is niet nodig, aangezien het bestemmingsplan 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk maakt. De bestaande schuur is kleiner dan 50 m<sup>2</sup>. Het opnemen van een bouwvlak is daarmee overbodig. Het bouwvlak wordt daarom van de verbeelding afgehaald. De schuur kan dan naar achter geplaatst worden.

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan.