

Registratienummer: **17UIT04914** (behoort bij nummer 17INT02434)
Onderwerp: Bijlage I Becomentariëring ingekomen zienswijzen én voorstel tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan “Daarlerveen 2017”
Aangemaakt door: Adri Brinker

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

1. De beoordeling van een tweetal ingekomen zienswijzen;
2. Een voorstel tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

1. Beoordeling van een tweetal ingekomen zienswijzen

A. Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan “Daarlerveen 2017” heeft met ingang van zaterdag 8 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met vrijdag 18 augustus 2017.

Ingekomen zienswijzen.

Er zijn twee zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

1. De heer E.J. Dogger, Smidsstraat 19, 7687 BL Daarlerveen, ingekomen op 3 augustus 2017, onder nummer 17INK08444.
2. De heer W.P. Bos, Gozem Gritterstraat 26, 7687 BX Daarlerveen, ingekomen op 11 augustus 2017, onder nummer 17INK07633.

Ontvankelijkheid.

In artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ieder (mondeling, schriftelijk of per mail) tijdens de periode van tervisielegging gedurende zes weken van een ontwerpbestemmingsplan een zienswijze daaromtrent kan indienen bij de raad.

In dit geval dus tijdens de periode van zaterdag 8 juli 2017 tot en met vrijdag 18 augustus 2017. Gelet op de datum van ontvangst op 3 augustus 2017, respectievelijk 11 augustus 2017, zijn beide indieners ontvankelijk in hun zienswijze.

Ambtshalve wijziging.

Als gevolg van een gevolg van een geconstateerde kleine omissie in de plantoelichting, zal na de behandeling van de ingekomen zienswijzen een voorstel worden gedaan tot ambtshalve wijziging van de toelichting.

B. Behandeling zienswijzen.

1. Zienswijze van de heer E.J. Dogger.

De ingekomen zienswijze van de heer Dogger luidt als volgt:

Het perceel Smidsstraat 19 te Daarlerveen is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als “Bedrijf”; de heer Dogger zou dit graag gewijzigd zien in “Wonen” om de navolgende redenen:

Het ter plaatse aanwezige huis en de scharenfabriek die er toen nog stond, heeft hij gekocht in 1999, sedertdien is er van echte bedrijfsactiviteiten geen sprake meer geweest. Zijn dochter heeft het voornemen om met haar gezin deze woning over te nemen. Derhalve is het van belang om de bestemming te veranderen van de huidige bedrijfsbestemming die er thans nog op zit, naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het mogelijk om eventuele aanpassingen aan deze woning te plegen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een unit, mocht dit nodig zijn. De huidige bestemming belemmert de heer Dogger in zijn mogelijkheden met deze woning. Dit heeft hij recent besproken met een medewerker van de gemeente Hellendoorn. Dit heeft evenwel nog niet geleid tot de door hem gewenste wijziging. Hij verzoekt derhalve om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de bestemming “Bedrijf” om te zetten naar de bestemming “Wonen”.

Beoordeling zienswijze ad 1.

Op het perceel Smidsstraat 19 te Daarlerveen was inderdaad in het verleden een scharenfabriek gevestigd die - al geruime tijd geleden - naar elders is verplaatst. Op de linkerhelft van het perceel is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Geconstateerd is dat er in het verleden inderdaad afspraken met de heer Dogger zijn gemaakt dat deze voormalige bedrijfswoning bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor het dorp Daarlerveen zal worden bestemd als reguliere (burger)woning. Daarom wordt geadviseerd aan de ter plaatse aanwezige, voormalige bedrijfswoning, een reguliere woonbestemming toe te kennen, namelijk de bestemming "Wonen – 1", net als de woningen ter linker- en ter rechterzijde van dit perceel.

Geadviseerd wordt om – gezien vanaf de Smidsstraat het ter rechterzijde van het perceel Smidsstraat 19 gelegen perceelsgedeelte de bestemming "Bedrijf" zonder bouwvlak te handhaven conform het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse is een autohandel annex autoherstelbedrijf gevestigd, zonder bedrijfsgebouw(en). Het perceel is bestemd voor een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijven. In het algemeen zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 qua hinder (en schaal) inpasbaar in de nabijheid van woningen.

Conclusie zienswijze ad 1.

Geadviseerd wordt om de zienswijze gegrond te verklaren en aan de voormalige bedrijfswoning op het perceel Smidsstaat 19 te Daarlerveen de bestemming "Wonen-1" toe te kennen. Op grond hiervan stellen wij voor het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze van de heer Bos.

De ingekomen zienswijze van de heer Bos luidt als volgt.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan destijds in 2007 is een deel van de kavel op het adres Gozem Gritterstraat 26 te Daarlerveen niet aangewezen als "te bebouwen erven" namelijk het deel achter de hoofdwoning. Dit terwijl dit bij alle omliggende kavels wel is gebeurd.

Gevraagd wordt om deze in het nieuwe bestemmingsplan 2017 wel aan te wijzen als "te bebouwen erven" in de lijn met de omliggende adressen/kavels.

Ter verduidelijking zijn tekeningen in pdf bijgevoegd. Het betreft een deel van kavel 0869 en de gehele kavel 0870. Door deze aanwijzing van "te bebouwen erven" komen de kavels van Gozem Gritterstraat 26 weer in lijn te liggen met omliggende adressen/kavels.

Beoordeling zienswijze ad 2.

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend mag worden gebouwd binnen een bouwvlak. Een hoofdgebouw is een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken. In de diverse bebouwde kommen in onze gemeente is dat over het algemeen doorgaans een woning. Ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen volgens de planregels uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Te uwer informatie: in de plansystematiek in 2007 was nog geregeld dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op gronden met de aanduiding "te bebouwen erven" mochten worden gebouwd.

Het is een bewuste keuze van de gemeente geweest om het open karakter van de stroken grond pal langs de Gozem Gritterstraat zoveel mogelijk te behouden door daar geen bouwvlak op de verbeelding aan te geven die de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen mogelijk maakt. Honorering van het verzoek van de heer Bos zou dat open karakter aantasten.

Op de door de heer Bos aangeduide locatie is het bouwvlak om die reden – net als in het bestemmingsplan uit 2007 - ter plaatse bewust strak om een ter plaatse aanwezig bijgebouw (een carport) gelegd om ook hier het open karakter van de stroken grond ter weerszijden van de Gozem Gritterstraat te behouden en daarmee te voorkomen dat er een soortement van steeg wordt gecreëerd. Dit is ook te zien op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Honorering van het verzoek zou ook leiden tot een ongewenst precedent voor eigenaren van andere percelen langs de Gozem Gritterstraat waarmee het open karakter van de straat nog verder zou worden aangetast.

Onze bestemmingsplannen voorzien er in dat bij woningen in de bebouwde kom de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak maximaal

75 m² mag bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen en overkappingen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt. Dit oppervlak van 75 m² kan de heer Bos binnen het op de verbeelding behorende bouwvlak bij zijn woning ruimschoots realiseren. Daarnaast is het in veel situaties nog mogelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak nog meer oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vergunningvrij te realiseren - met name bij de wat grotere kavels zoals die, waar de heer Bos over beschikt - op basis van de zogenaamde kruimelregeling als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Daarnaast merken wij op dat aan de achterzijde van het perceel Gozem Gritterstraat 26 te Daarlerveen het kadastrale perceelsgedeelte, op de verbeelding (én op de door de heer Bos zelf aangeleverde kadastrale tekening) aangeduid als 871 én een gedeelte van kadastrale perceelsgedeelte 869 in het ontwerpbestemmingsplan "Daarlerveen 2017" in het bouwvlak met de bestemming "Wonen 1" voor zijn perceel zijn opgenomen, Dit is gedaan omdat geconstateerd is dat ter plaatse een (deel van een) bijgebouw aanwezig is.

Daarmee is dit bouwvlak aan de achterzijde gelijk getrokken met de achterzijde van het bouwvlak van de naastgelegen kavel Gozem Gritterstraat 28 te Daarlerveen. De aangeduide percelen van de heer Bos waren in het bestemmingsplan "Daarlerveen" uit 2007 nog bestemd als "Groenvoorziening". Dit feit alleen leidt al voor de heer Bos tot een vergroting van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2007.

Conclusie zienswijze ad 2.

Geadviseerd wordt om het bouwvlak ter plaatse niet te vergroten; de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan – voor wat betreft deze zienswijze – ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2. Voorstel tot ambtshalve wijziging van het bestem- mingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een plantoelichting. De verbeelding en de planregels zijn juridisch bindend, de plantoelichting echter niet. Geconstateerd is dat in de inhoudsopgave van de plantoelichting in hoofdstuk 4 Beleidskader, het - verder inhoudelijk wel in de plantoelichting opgenomen - provinciaal beleid is weggevalen. Dit wordt hersteld in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan. Omdat een plantoelichting juridisch niet bindend is, leidt het herstellen van deze omissie niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in juridische zin waartegen beroep kan worden aangetekend.