

Registratienummer: **17UIT03317** (behoort bij nummer17INT01642)
Onderwerp: Bijlage I Becomentariëring ingekomen zienswijze én voorstel tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan "Haarle 2017"
Aangemaakt door: Adri Brinker

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

1. De beoordeling van een ingekomen zienswijze;
2. Een drietal voorstellen tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

<p>1. Beoordeling van een ingekomen zienswijze</p>
--

A. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Haarle 2017" heeft met ingang van zaterdag 11 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met vrijdag 21 april 2017.

Ingekomen zienswijze.

Er is één zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend, namens de CAVV Zuid Oost Salland door Van 't Erve Advies, Postbus 48, 8100 AA Raalte, ingekomen op 21 maart 2017, onder nummer 17INK04008.

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 11 maart 2017 tot en met vrijdag 21 april 2017. Gelet op de datum van ontvangst op 21 maart 2017, is Van 't Erve Advies ontvankelijk in zijn zienswijze.

Ambtshalve wijziging.

Als gevolg van een geconstateerde tekortkoming in het ontwerpbestemmingsplan, zal na de behandeling van de zienswijze een voorstel tot ambtshalve aanvulling van het bestemmingsplan, in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, volgen.

B. Behandeling zienswijze

Zienswijze Van 't Erve advies namens de CAVV Haarle

De ingekomen zienswijze van Van 't Erve Advies, namens de CAVV Zuid Oost Salland, luidt als volgt: De CAVV Zuid-Oost Salland is gevestigd aan de Stationsweg 4 te Haarle en valt dus binnen het gebied van dit bestemmingsplan.

- a) In de bestemming staat als strijdig gebruik "detailhandel", CAVV Zuid-Oost Salland heeft ook een winkel. Dit ziet men graag gecorrigeerd.
- b) Er staat een schoorsteen en een antenne op het gebouw. De toegestane hoogte in de bestemmingsregels is niet duidelijk.
- c) Het ingetekende bouwvlak aan de zuidzijde lijkt te klein.

In een bijlage bij de zienswijze zijn de onderdelen van de zienswijze nader toegelicht.

Beoordeling van de zienswijze:

Woord vooraf:

Op 5 februari 2013, onder nummer 12INT02686, heeft de raad het bestemmingsplan "CAVV Haarle" vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werd volgens de plantoelichting beoogd om in de van oudsher ter plaatse aanwezige mengvoederfabriek een flexibele productie mogelijk te maken, waarbij ook kleine charges goed en eenvoudig geproduceerd kunnen worden. Voorts zijn een aantal aanpassingen van de toen bestaande bestemmingsregeling voor de mengvoederfabriek doorgevoerd om verder in te kunnen spelen op de laatste wensen uit de markt. Deze aanpassingen vergden destijds meer fysieke fabrieksruimte, die met dat bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. In deze bestemmingsregeling is de aanwezigheid van een detailhandel ter plaatse, niet planologisch geregeld.

Het bestemmingsplan "Haarle 2017" is een conserverend bestemmingsplan waarin niet is voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Het gaat om een wettelijk verplichte, 10-jaarlijkse actualisering en digitalisering van de bestaande bestemmingsregeling. In het ontwerpbestemmingsplan "Haarle 2017" is de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan "CAVV Haarle" één op één overgenomen. De CAVV heeft destijds ingestemd met deze relatief recente, op haar verzoek geïnitieerde, bestemmingsregeling. In die zin zijn wij enigermate verrast door de ingekomen zienswijze.

Beoordeling ad a.

De CAVV valt onder de bestemming "Bedrijf" (artikel 4 planregels). In de specifieke gebruiksregels (artikel 4.4 van de planregels) is vastgelegd dat het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel en horeca valt onder strijdig gebruik met de bestemming "Bedrijf". Gelet op de ter plaatse feitelijk aanwezige winkel, waarvan het niet aannemelijk is dat deze functie binnen de planperiode van in beginsel 10 jaar van een bestemmingsplan zal worden beëindigd, kan deze winkelfunctie niet onder het overgangsrecht worden geplaatst. Daarom wordt geadviseerd dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan door:

- Op de verbeelding de specifieke aanduiding "detailhandel" op te nemen ter plaatse van de aanwezige winkel;
- In de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1) van de bestemming "Bedrijf" op te nemen dat de voor "Bedrijf" aangewezen gronden tevens zijn bestemd voor "detailhandel, daar waar aangeduid.
- In de specifieke gebruiksregels (artikel 4.4) van de bestemming "Bedrijf" wordt de tekst aangepast, zodat deze komt te luiden: "onder strijdig gebruik wordt begrepen: het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel - behoudens daar waar dat specifiek is aangeduid - en horeca.

Beoordeling ad b.

In artikel 2 van de planregels (wijze van meten) is vastgelegd dat de bouwhoogte van een bouwwerk dient te worden gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen of antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Schoorstenen en antennes worden in het bestemmingsplan dus beschouwd als ondergeschikte onderdelen waarvan de bouwhoogte niet geregeld en derhalve vrij is.

Beoordeling ad c

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze, is nogmaals grondig gekeken naar het bouwvlak aan de zuidzijde. Daaruit is gebleken dat het bouwvlak wel degelijk correct is weergegeven. Dat het bouwvlak op de luchtfoto ogenschijnlijk te klein lijkt, wordt veroorzaakt door, wat men in vakjargon noemt "omvalling van de luchtfoto": daar wordt onder verstaan dat er sprake is van vertekening van een luchtfoto doordat het vliegtuig van waaruit de betreffende foto wordt genomen, nimmer 100% recht boven één specifiek object van de vele gefotografeerde objecten die in één foto worden meegenomen, vliegt.

Conclusie

Geadviseerd wordt om de zienswijze voor wat betreft onderdeel a gegrond te verklaren en voor wat betreft de onderdelen b en c ongegrond te verklaren. Op grond hiervan stellen wij voor om het bestemmingsplan, voor wat betreft het gegrond verklaarde onderdeel a van de zienswijze gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2. Voorstellen tot ambtshalve wijziging van het bestem- mingsplan

1.

In het ontwerpbestemmingsplan “Haarle 2017” is in de bestemmingsomschrijving bij de bestemmingen:

- “Bedrijf (artikel 4 planregels);
- “Recreatie (artikel 13 planregels);
- “Sport (artikel 14 planregels);
- “Verkeer (artikel 15 planregels);
- “Wonen -1 ((artikel 17 planregels);
- “Wonen -2 (artikel 18 planregels);
- “Wonen - 3 (artikel 19 planregels)”,

opgenomen dat deze gronden (mede) zijn bestemd voor water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP4)201602020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolgen.

Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan verzuimd is deze “waterbepaling” eveneens op te nemen in de bestemmingsomschrijving bij de bestemmingen:

- “Bedrijf-Uit te werken (artikel 5 planregels);
- “Gemengd (artikel 6 planregels);
- “Horeca (artikel 9 planregels);
- “Maatschappelijk (artikel 11 planregels).

Geadviseerd wordt om de bestemmingsomschrijving van de laatste vier genoemde bestemmingen aan te vullen met deze “waterbepaling” en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2.

In het ontwerpbestemmingsplan is in de juridisch niet bindende toelichting beschreven dat voorgesteld wordt om aan de oefenruimte van muziekvereniging Klatromba aan de Haarlerveldweg 2 de bestemming “Recreatie” toe te kennen.

Ook in artikel 13 van de planregels voor de bestemming “Recreatie” is vastgelegd dat de oefenruimte voor een drumband onder deze bestemming valt.

Dit moet ook als zodanig worden aangepast op de verbeelding, want daarop is ten onrechte de bestemming “Sport” toegekend aan dit pand.

Wij stellen voor om dit bij de vaststelling te corrigeren en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Op pagina 26 van de plantoelichting is, onder het “Kopje” Recreatie beschreven dat de oefenruimte voor Klatromba een passende bestemming “Recreatie” heeft gekregen

Op de volgende pagina 27, onder het “Kopje” Sport, staat vervolgens ten onrechte “naast de gebruikelijke sportvoorzieningen, zijn binnen deze bestemming tevens culturele voorzieningen mogelijk, waaronder de bestaande oefenruimte voor de muziekvereniging”. Deze tekstpassage van moet worden geschrapt omdat volgens de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Sport” geen culturele voorzieningen zijn toegestaan.

Dit is weliswaar een wijziging van de plantoelichting, doch deze wijziging heeft juridisch gezien geen gevolgen. Omdat een plantoelichting, in tegenstelling tot de regels en de verbeelding, niet juridisch bindend is, is een wijziging van de plantoelichting niet zelfstandig vatbaar voor beroep. Een wijziging van de plantoelichting kan dus nimmer leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in juridische zin.

3.

Het is niet de bedoeling om gedetailleerd vast te leggen waar een specifiek type sportveld (een voetbalveld, een tennisbaan of een veld voor een andere tak van sport) komt te liggen. Wij staan flexibele

bestemmingsplannen voor. Daarin past niet dat zeer gedetailleerd wordt vastgelegd waar welk type veld sportveld is gesitueerd. Ook is het niet de bedoeling om voor te schrijven of een sportveld al dan niet van verlichting mag worden voorzien (dat kan immers snel wijzigen). Dit hebben we in het bestemmingsplan bewust vrij willen laten. Het is aan de verenigingsbesturen om al dan niet verlichting aan te brengen.

Daarom dienen de aanduidingen:

- "specifieke vorm van sport-tennisbaan (met verlichting)"; en
- "specifieke vorm van sport-sportveld (met verlichting)"

uit de bestemmingsregels van de bestemming "Sport" te worden geschrapt. Het gaat dan om artikel 14.1, lid e, onder 2 en 3. Artikel 14.1 lid e onder 4 dient vernummerd te worden tot artikel 14.1 lid e onder 2.

Dit leidt dus tot een wijziging van de planregels. U wordt dus geadviseerd om het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan

Resumé voorgestelde wijzigingen.

- a) Op de verbeelding wordt bij de bestemming "Bedrijf" voor de CAVV Zuid-Oost Salland, aan de Stationsweg 4 te Haarle, ter plaatse van de aanwezige winkel een aanduiding opgenomen dat deze gronden mede zijn bestemd voor een detailhandel.
- b) In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen "Bedrijf", "Recreatie", "Sport", "Verkeer", "Wonen -1", "Wonen -2" en "Wonen - 3" wordt opgenomen dat deze gronden (mede) bestemd zijn voor water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP4)201602020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolgen.
- c) De oefenruimte voor drumband Klatromba aan de Haarlerveldweg 2 te Haarle, wordt op de verbeelding bestemd als "Recreatie".
- d) In artikel 14.1 lid e van de planregels voor de bestemming "Sport" worden de leden 2 en 3 geschrapt en wordt lid 4 vernummerd tot lid 2.
- e) In de plantoelichting op pagina 27 onder het "Kopje "Sport, wordt de tekst "naast de gebruikelijke sportvoorzieningen, zijn binnen deze bestemming tevens culturele voorzieningen mogelijk, waaronder de bestaande oefenruimte voor de muziekvereniging", geschrapt.

De voorstellen a, b, c en d leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel e leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.