Zienswijzennota
bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Prinsenweg 16”

Datum rapport: oktober 2021

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING EN ACHTERGROND....2
2 LEESWIJZER....3
3 ZIENSWIJZE....3
4 AANPASSINGEN....6
5 CONCLUSIES....6

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt de zienswijzennota met een samenvatting van de ingediende zienswijze en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Prinsenweg 16”.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft als doel om een hondenkennel mogelijk te maken op het perceel Prinsenweg 16 te Vriezenveen.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 8 april 2021 gedurende een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Vriezenveen op afspraak worden ingezien. Ook was het ontwerpplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in de Staatscourant en in het huis-aan-huis-blad “De Toren van Twenterand” op 7 april 2021.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één gezamenlijke zienswijze van twee reclamanten ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend. De voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met de privacy is een aparte bijlage gemaakt met de (persoons)gegevens van de indieners van de zienswijzen.

2 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijze en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in hoofdstuk 3. De zienswijze is samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Vooraf wordt nog opgemerkt dat, voor zover niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk en uitputtend is ingegaan, dat niet betekent dat de zienswijze niet integraal in de overwegingen is betrokken. De zienswijze is in haar geheel beoordeeld.

3 ZIENSWIJZE

Datum brief : onbekend
Datum ontvangst : 19 mei 2021.

3.1 Geluidsoverlast

Reclamant richt zijn zienswijze op het gebruik van het perceel als hondenkennel, met name voor wat betreft geluidsoverlast. Zij geeft aan dat er in toenemende sprake is van geluidsoverlast door de hondenkennel, ook in de nachtelijke uren. Dit leidt tot stress en andere klachten bij omwonenden. Ook wordt aangegeven dat de combinatie met een manege, waardoor de honden ‘aanslaan’ bij de aankomst of het vertrek van bezoeker, leidt tot meer overlast.

<u>Gemeentelijke reactie</u>

De aanwezige, met het vigerende bestemmingsplan strijdige, hondenkennel is gevestigd op het voorerf van de manege. De afstand tussen de gevel van de gebouwen waarin de kennel gevestigd was en de dichtstbijzijnde gevel van de dichtstbijzijnde reclamant bedraagt 70 meter. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de hondenkennel mogelijk gemaakt aan de achterzijde van het perceel. De kennel wordt dus verplaatst naar een grotere afstand ten opzichte van deze reclamant, zijnde minimaal 180 meter. Overigens verandert de afstand van de gevel van de woning van de andere reclamant tot aan de nieuwe plaats voor de hondenkennel van ongeveer 550 meter naar ongeveer 430 meter.

Deze ruime afstand tot aan de woningen van reclamanten, evenals de daarvoor liggende hoge bebouwing, maakt dat voldoende aannemelijk is dat er in de nieuwe situatie geen sprake meer zal zijn van enige geluidsoverlast. Hoewel de gewenste functie hondenkennel (hondenfokkerij) niet voorkomt binnen de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, geldt er voor een vergelijkbare functie (‘Dierenasiel en -pensions’) een richtafstand van 100 meter voor wat betreft het onderdeel geluid. Nu de hondenkennel op een behoorlijk grotere afstand komt te liggen is er geen reden om aan te nemen dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarbij merken wij op dat beide reclamanten wonen in een bedrijfswoning. Aan het wonen in een bedrijfswoning komt minder bescherming toe tegen (geluid)hinder dan een burgerwoning.

Voor wat betreft de door reclamanten genoemde verzwaring van de overlast door de combinatie met de manege, merken wij op dat door de verplaatsing van de bestaande hondenkennel naar de achterzijde van het perceel, hiervan redelijkerwijs geen sprake meer kan zijn, nu bezoekers van de manege niet bij dit deel van het perceel komen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2 Maximaal aantal honden

Reclamant richt zijn zienswijze op het gebruik van het perceel als hondenkennel, en geeft daarbij aan dat er ten onrechte geen maximaal aantal honden is vastgelegd in het bestemmingsplan. De 15 honden die er op dit moment zijn geven volgens reclamant al overlast.

Gemeentelijke reactie

Met de verplaatsing van de hondenkennel naar de achterzijde van het perceel is de afstand tot de dichtstbijzijnde woning van reclamant vergroot tot minimaal 180 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering”.
Initiatiefnemer heeft verder te kennen gegeven dat maximaal 22 honden (exclusief puppy’s) worden gehouden hetgeen uit oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Dit maximum aantal te houden honden is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt aan de zienswijze van reclamanten tegemoet gekomen. Voor het overige gelden voor wat betreft de bedrijfsvoering de regels uit het Activiteitenbesluit.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3 Ethische bezwaren

Reclamant richt zijn zienswijze op het gebruik van het perceel als hondenkennel, en geeft aan dat het in dezen gaat om een ‘broodfokker’, gezien het genoemde aantal honden van 22. Zij hebben ethische bezwaren tegen het houden van honden voor economisch gewin.

Gemeentelijke reactie

In de aanvraag voor het bestemmingsplan is opgenomen dat initiatiefnemer nachtverblijven (hokken) en ook uitloopweides wil realiseren. Vooralsnog is dus niet de indruk gewekt dat het hier zou gaan om het houden van dieren onder slechte omstandigheden. Overigens zijn wij niet het aangewezen bevoegd gezag, noch de controlerende instantie als het gaat om dierenwelzijn. Wij hebben de plicht om te voorzien in een goede ruimtelijke ordening en eventuele ethische bezwaren tegen het houden en fokken van dieren tegen economisch gewin mag daarbij geen overweging spelen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4 Werkzame uren kennel

Reclamant richt zijn zienswijze op het gebruik van het perceel als hondenkennel, met name voor wat betreft geluidsoverlast. Zij geeft aan dat er in mediationgesprekken in het kader van een handhavingstraject afspraken zijn gemaakt voor wat betreft de tijden waarop de honden uit hun hokken zijn en dat deze onvoldoende terugkomen in dit bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Voor het exploiteren van een hondenkennel, en overigens ook van een manege, gelden regels uit het Activiteitenbesluit, met name paragraaf 3.8.5 hiervan. Hierin zijn geen regels in opgenomen omtrent tijdstippen waarop honden in hun nachtverblijf moeten verblijven. Vanwege de grote afstand (minimaal 180 meter) tussen de hondenkennel en de bedrijfswoningen van reclamanten achten wij het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook niet noodzakelijk om de dag- en nachttijden planologisch vast te leggen. Eventuele afspraken die gemaakt zijn in een mediationtraject, wat daar dan verder ook van moge zijn, hebben dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan, niet in de laatste plaats omdat de locatie waarvoor eventuele afspraken zijn gemaakt niet langer in gebruik is na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.5 Geluidswerende materialen

Reclamant richt zijn zienswijze op de bouw van bouwwerken ten behoeve van de hondenkennel, met name voor wat betreft geluidsoverlast. Zij meent dat geluidswerende bouwmaterialen vereist moeten worden zowel voor de eventuele gebouwen, als voor de buitenverblijven.

Gemeentelijke reactie

Zoals eerder aangegeven voldoet de nieuwe afgebakende plaats op het perceel voor de hondenkennel ruimschoots aan de richtafstand van 100 meter voor dit soort functies. Het is daarom niet nodig om vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geluidswerende bouwmaterialen te eisen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6 Waardevermindering

Reclamant richt zijn zienswijze op het gebruik van het perceel als hondenkennel en meent dat de toevoeging van deze activiteit waarde verminderende gevolgen heeft voor haar eigendommen.

Gemeentelijke reactie

Wij sluiten niet uit dat het plan zoals deze voorligt tot eventuele waardevermindering kan leiden van de eigendommen van reclamant. Op zichzelf staand vinden wij dat echter geen reden om onze medewerking te weerhouden van de realisatie van het onderhavige plan. Met hetgeen reclamant heeft aangevoerd achten wij het niet aannemelijk dat de eventuele waardevermindering van haar eigendommen zodanig zal zijn, dat wij hier een groter gewicht aan moeten toekennen dan aan het belang van initiatiefnemer bij de realisatie van dit plan. Hierbij merken wij op dat voor eventuele tegemoetkoming in waardevermindering door overheidsbesluiten (planschade) een afzonderlijke procedure bestaat met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4 AANPASSINGEN

4.1 Aanpassingen als gevolg van individuele zienswijzen

- In de regels wordt opgenomen dat maximaal 22 honden (exclusief puppy's) in de hondenkennel mogen worden gehouden.
  Daarvoor wordt artikel 3.1, onder b als volgt vastgesteld: een hondenkennel als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondenkennel' met dien verstande dat maximaal 22 honden mogen worden gehouden (puppy's jonger dan 12 weken tellen niet mee).

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting
Als gevolg van een verschrijving wordt in hoofdstuk 5.5.3.2 "gemengd gebied" vervangen door "rustige woonwijk". Ook wordt de toelichting aangepast in verband met een wijziging van de regels.

Regels

Om eenduidigheid in de regels te verkrijgen worden zoveel mogelijk standaard regels toegepast. Om die reden wordt voorgesteld artikel 3.2.4 (Bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning) als volgt vast te stellen:

> Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
> a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
> b. de goothoogte van een bijgebouw en/of overkapping mag maximaal 3 m bedragen;
> c. de bouwhoogte van een bijgebouw en/of overkapping mag maximaal 6 m bedragen;
> d. bijgebouwen en overkappingen moeten minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
> e. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op geen grotere afstand dan 25 m van de bedrijfswoning;
> f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m2 bedragen;
> g. het vloerpeil dient 10 tot 20 centimeter boven maaiveld te komen dan wel tenminste op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing.

Verder wordt voorgesteld om in artikel 3.2.1 Bedrijfsgebouwen manege en ondergeschikte horeca en artikel 3.2.2 Bedrijfsgebouwen hondenkennel aan te passen. In verband met een nameting wordt de oppervlakte van te bouwen gebouwen, bijgebouwen en overkappingen verhoogd van 3000 vierkante meter naar 3175 vierkante meter. Uit planologisch oogpunt is dit een ondergeschikte aanpassing. Verder wordt een koppeling gemaakt met de regels om te borgen dat maximaal 3175 vierkante meter mag worden gebouwd. In het verlengde hiervan wordt de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor een hondenkennel verhoogd van 3 meter naar 3,70 meter. Artikel 3.2.1 en artikel en 3.2.2 worden om die reden als volgt vastgesteld (de toelichting die op deze onderdelen betrekking heeft, wordt eveneens aangepast):

3.2.1 Bedrijfsgebouwen manege en ondergeschikte horeca

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de functies zoals genoemd in lid 3.1 onder a en e gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, inclusief de bedrijfswoning met bijgebouwen en overkappingen en de gebouwen ten behoeve van de hondenkennel, mag maximaal 3.175 m² bedragen;

c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 12 m bedragen;

d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient ten minste 150 bedragen.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen hondenkennel

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de functie zoals genoemd in lid 3.1 onder b gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen binnen een bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - bebouwing hondenkennel' zijn toegestaan;

b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, inclusief de bedrijfswoning met bijgebouwen en overkappingen en de gebouwen ten behoeve van de manege en/of ondergeschikte horeca, mag maximaal 3.175 m² bedragen;

c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 3,70 m bedragen.

5 CONCLUSIES

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld zodat aan de zienswijze deels wordt tegemoet gekomen.