Zienswijzenrapport

bestemmingsplan

“Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752”

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING EN ACHTERGROND 3
2 LEESWIJZER.....4
3 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....4
4 WIJZIGINGEN 9

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt het zienswijzenrapport met een samenvatting van de ingediende zienswijze en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752”.

Aan de Meersendijk 4 in het buitengebied van Den Ham bevindt zich een voormalig agrarisch woonerf waar de agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd geleden beëindigd zijn. Het erf bestaat uit twee voormalige bedrijfswoningen (dubbele woning in de boerderij) en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben, met uitzondering van één bedrijfsgebouw dat dient als opslagruimte voor een toneelvereniging, geen vervolgfunctie. Voor deze gebouwen geldt dat niet langer in het onderhoud geïnvesteerd wordt. Hierdoor zal de staat van de bebouwing op termijn verslechteren wat afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Twenterand.
Om deze reden is initiatiefnemer voornemens om in het kader van de Rood voor Rood regeling de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die geen vervolgfunctie hebben te slopen. Deze gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 873 m². Ter compensatie voor de sloop van de gebouwen mag, vanwege het feit dat aan de sloopvereiste van 850 m² wordt voldaan, één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. In beginsel dient een compensatiewoning op de slooplocatie te worden teruggebouwd. In voorliggend geval is de bouw van een compensatiewoning op de slooplocatie niet wenselijk, aangezien deze locatie binnen de milieuzonering van de rioolzuiveringsinstallatie is gelegen.

Op korte afstand van de slooplocatie is aansluitend aan het bebouwingslint aan de Ommerweg een geschikt perceel gevonden nabij nr. 61, kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, nummer 752. Het realiseren van een compensatiekavel op een deel van dit perceel (max. 1000 m²) is vanuit milieutechnisch en stedenbouwkundig oogpunt goed mogelijk.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 23 juni 2020 voor een ieder gedurende een periode van zes weken 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 gemeente 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 “Gemeentecontact” op 23 juni 2020.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is van één reclamant een zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend. Het voorliggende zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

2 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijze en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in hoofdstuk 3. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, maar ook ambtshalve, zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het overzicht van deze wijzigingen staan in hoofdstuk 4.

3 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

De zienswijze is in het voorliggende document 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 zijn betrokken. De zienswijze is in haar geheel beoordeeld.

3.1 Reclamant 1

Datum brief : 24 juli 2020
Datum ontvangst : 28 juli 2020

3.1.1 Omzetting bestemming

Reclamant richt zijn zienswijze op het deel van het plan dat betrekking heeft op de omzetting van een agrarisch perceel naar een woonbestemming aan de Ommerweg. Reclamant geeft aan geen reden te zien om de huidige bestemming van het perceel te wijzigen in het kader van het voorliggende verzoek. Er zijn vast betere plekken binnen de gemeente Twenterand om rood voor rood te realiseren.

Reactie

In het kader van de gemeentelijke Rood-voor-Rood-regeling - zoals deze gold ten tijde van de aanvraag - wordt door dit plan medewerking verleend aan het toevoegen van een woonbestemming in ruil voor te slopen bebouwing. In principe wordt daarbij de slooplocatie herbestemd. In enkele gevallen leent de 'sloopkavel' zich niet voor de toevoeging van een woonbestemming, zoals hier het geval is. In die situatie wordt gezocht naar een andere geschikte locatie, die is gesitueerd in een cluster van bebouwing of in of aansluitend aan een bebouwingslint.

De locatie Meersendijk 4 ligt binnen de 200 meter zone van de rioolwaterzuiveringsinstallatie en is daarom niet geschikt als compensatielocatie. In het onderhavige geval is de locatie aan de Ommerweg aangedragen door initiatiefnemer. Bij de toetsing van het initiatief is gebleken dat deze locatie voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarde van aansluiting aan een bestaand bebouwingslint en ook verder voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

3.1.2 Zone waterzuiveringsinstallatie

Reclamant geeft aan dat de nieuwe woning binnen de vereiste zonering van 250 meter van de waterzuivering komt.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan is een zone opgenomen van 250 meter rondom de waterzuiveringsinstallatie. Echter, in het kader van het onderhavige initiatief is gebleken dat de zone 'slechts' 200 meter behoeft te zijn op basis van de milieuregelgeving. Voortschrijdend inzicht maakt daarom dat we in het voorliggende plan uit zijn gegaan van een zone rondom de waterzuivering van 200 meter. Door het waterschap is aangegeven dat op basis van de toe te passen milieuzonering (Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)) voor geur de 200 meter zone kan worden aangehouden. In bijlage 4 bij de toelichting is dit opgenomen. Als de nieuwe compensatiewoning buiten de 200 meter geurcirkel van de RWZI Den Ham komt te liggen wordt voldaan aan de gestelde richtafstand voor geur en mag er verondersteld worden dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat.
Bij een eventuele toekomstige uitbreiding van de RWZI Den Ham zijn de woningen aan de Meersendijk 4 en 4a en Ommerweg 61 de te bepalen gevoelige objecten op basis waarvan eventueel maatregelen genomen worden om het huidige woon- en leefklimaat in stand te kunnen houden.

Voor zover reclamant aangeeft dat de woonbestemming, zoals deze was gesitueerd ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan, voor een klein deel binnen die zone van 200 meter gelegen was, is dit

correct. Dit is gerectificeerd in het onderhavige plan waarbij de woonbestemming is verkort om geheel buiten de zone van 200 meter te blijven.

Conclusie

De zienswijze geeft reden voor aanpassing van het bestemmingsplan voor zover deze ziet op het aanpassen van de verbeelding teneinde de minimale afstand van de woonbestemming tot de rioolwaterzuiveringsinstallatie te borgen.

3.1.3 Bestaand woonlint

Reclamant geeft aan dat gesteld wordt dat de nieuwe woning in een bestaand woonlint komt. Dit is echter niet waar.

Reactie

De stelling van reclamant dat de nieuwe woning niet in een bestaand woonlint komt is correct. In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding te zien dat met de nieuwe woning sprake is van een verlenging van het bestaande woonlint. Ook kan daarmee de woning aan de Ommerweg 61 onderdeel worden van de lintbebouwing en wordt de open plek tussen nummer 59a en nummer 61 gesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een acceptabele invulling.

Conclusie

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

3.1.4 Woongenot

Reclamant geeft aan dat zijn woongenot wordt aangetast, nu de nieuwe bebouwing het uitzicht vanaf de woning van reclamant over de Linderbeek zal wegnemen en de nieuw aan te leggen inrit lichthinder zal veroorzaken in zijn woning bij het uitrijden van motorvoertuigen.

Reactie

Er wordt onderkend dat reclamant op dit moment een (gedeeltelijk) vrij uitzicht geniet aan de voorkant van het perceel en dat dit uitzicht aangetast wordt door het onderhavige plan. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht[1],. Dit neemt echter niet weg dat het belang van reclamant bij het behouden van een vrij uitzicht bij de belangenafweging wordt betrokken. In dit geval wordt een zwaarder belang toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan. Daarbij is van belang dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de bouw van deze woning aanvaardbaar is en dat bij het realiseren van dit plan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied een impuls krijgt. Er worden gebouwen gesloopt. Ook hebben wij daarbij meegewogen dat slechts aan de voorkant van de woning van reclamant het uitzicht wordt aangetast als gevolg van dit plan. De woning komt op ongeveer 40 meter afstand van de woning van de reclamant.

Voor zover reclamant aangeeft dat de positionering van de inrit lichthinder zal veroorzaken in zijn woning bij het uitrijden van motorvoertuigen, heeft initiatiefnemer het inrichtingsplan dusdanig aangepast dat de primaire ontsluitingsroute voor het uitrijdend verkeer niet langer tegenover de woning van reclamant is gelegen (zie onderstaande uitsneden van het ontwerpbestemmingsplan en het voorliggende plan).

---

[1] Zie onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 oktober 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2861)



Positionering inrit inrichtingsplan ontwerpbestemmingsplan



Positionering inrit inrichtingsplan vast te stellen bestemmingsplan

Echter voor het linksafslaand verkeer kan niet anders dan gebruik worden gemaakt worden van de linker uitrit (gezien vanaf het perceel van de te bouwen woning) , omdat anders tegen het verkeer in langs de middengeleider zou moeten worden gereden. Dit zelfde geldt voor het inrijden op de kavel, dit is eveneens alleen mogelijk via de westelijk aangegeven inrit. Zie bestaande situatie hieronder.



Door zoveel mogelijk deze uitrijroutes aan te houden, zal de ervaren lichthinder, gezien het geringe aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel niet dermate hinderlijk zijn dat dit niet aanvaardbaar is. Het betreft immers alleen het uitrijdend verkeer vanaf één woning.

Conclusie

De zienswijze geeft reden voor een aanpassing zoals op de afbeeldingen aangegeven van het ruimtelijk kwaliteitsplan waar naar verwezen wordt in de toelichting van het voorliggende plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.5 Waardevermindering

Reclamant geeft aan dat de woning aanzienlijk in waarde zal verminderen aangezien het vergezicht wordt ontnomen.

Reactie

Er wordt niet uitgesloten dat het plan tot waardevermindering kan leiden van de eigendommen van reclamant. Met hetgeen reclamant heeft aangevoerd wordt het echter niet aannemelijk geacht dat de eventuele waardevermindering van haar eigendommen zodanig zal zijn, dat hier een groter gewicht aan moet worden toegekend dan aan het belang van initiatiefnemer bij de realisatie van dit plan. Hierbij wordt opgemerkt dat voor eventuele tegemoetkoming in waardevermindering door een bestemmingsplan een afzonderlijke procedure bestaat met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden, te weten een planschadeprocedure.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

4 WIJZIGINGEN

Hieronder is aangegeven wat de wijzigingen en aanvullingen zijn van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van de individuele zienswijze

- Aanpassing woonbestemming op de verbeelding teneinde de minimale afstand van de woonbestemming tot de rioolwaterzuiveringsinstallatie te borgen.
- Aanpassing van het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage bij de toelichting) voor wat betreft de positionering van de primaire uitrit.