Zienswijzennota
bestemmingsplan “Den Ham PH Grotestraat 47”

Datum rapport: december 2021

INHOUDSOPGAVE

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

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt de zienswijzennota met een samenvatting van negen ingediende zienswijzen en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Den Ham PH Grotestraat 47”.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft als doel om het kantoor van Reclamebureau Stijlgenoten uit te breiden en de huidige tijdelijk vergunde unit permanent mogelijk te maken op het perceel Grotestraat 47 te Den Ham.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 23 april 2020 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 22 april 2020.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn 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 zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in hoofdstuk 3. De zienswijzen zijn, gezien de vrijwel overeenkomende onderwerpen in de verschillende brieven, geclusterd per onderwerp behandeld waarbij is aangegeven in welke brieven dit onderwerp is benoemd. De onderwerpen zijn hieronder 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 zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

3 ZIENSWIJZEN

3.1 Hoogte en locatie van het bouwwerk

Genoemd in brieven 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9.

Reclamanten richten hun zienswijzen tegen de bebouwingsmogelijkheden van het perceel, meer specifiek het deel van het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 6 meter is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zij menen dat het toestaan van deze bouwhoogte op een te korte afstand van de erfgrens een onevenredige inbreuk maakt op hun privacy, de mate waarin er zonlicht kan toetreden op hun perceel en afbreuk doet aan de locatie en het uitzicht aldaar.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de initiatiefnemer zijn aanvraag aangepast en de gewenste 6 meter bouwhoogte teruggebracht tot 3 meter hoog over het gehele bouwvlak. Daarmee is tegemoetgekomen aan de bezwaren van omwonenden ten aanzien van de eventuele aantasting van de privacy en de afname van zonlichttoetreding. Het gebouw zal daarbij landschappelijk worden ingepast, zoals voorgeschreven in bijlage 1 van de regels, zodat het gebouw geen afbreuk doet aan de locatie. Tevens wordt het gebouw gerealiseerd op minimaal 3 meter vanaf de erfgrens.

Conclusie

De zienswijzen hebben reden gegeven voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het terugbrengen van de maximale bouwhoogte van 6 meter hoog naar 3 meter hoog en de positionering van de bebouwing.

3.2 Uitweg

Genoemd in brieven 1, 2, 5 en 7.

Reclamanten geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is opgenomen dat de ontsluiting van het perceel zich aan de Grotestraat bevind. Deze bevind zich feitelijk aan de Smitstraat en dient daar ook te blijven uit verkeerstechnisch oogpunt.

Gemeentelijke reactie

Het gaat hier om een kennelijke verschrijving. De ontsluiting van het perceel is op dit moment gesitueerd aan de Smitstraat, en deze blijft ook gesitueerd aan de Smitstraat. In het plan is dit aangepast.

Conclusie

De zienswijzen geven reden voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft de toelichting.

3.3 Parkeren

Genoemd in brieven 1, 4, 5, 6, 8 en 9.

Reclamanten uiten hun zorgen over de toename op de al aanwezige parkeerdruk in de omliggende straten. Zij geven aan dat er sprake is van een overbelasting op de openbare weg tijdens kantoortijden en dat uitbreiding van het kantoor met meer personeel dit alleen zal verergeren.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van deze zienswijzen is initiatiefnemer verzocht het plan en de landschappelijke inrichting daarvan zodanig in te richten dat de totale parkeerbehoefte die het bedrijf veroorzaakt, gerealiseerd wordt op eigen terrein. Dit is ook vastgelegd in artikel 3.5.1 van de regels en het landschapsplan opgenomen in bijlage 1 van de regels. Nu het plangebied voorziet in de opvang van de totale parkeerbehoefte, komt er ook geen (extra) druk te liggen op de parkeergelegenheden in het openbaar gebied en de parkeerplaatsen daarin.

Conclusie

De zienswijzen hebben reden gegeven voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.4 Aanwezige groenstructuur

Genoemd in brieven 6, 8 en 9

Reclamanten richten hun zienswijzen tegen het kappen van bestaande grote bomen ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding. Dit is huns inziens een onnodige verstoring van de aanwezige groene omgeving.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan dusdanig gewijzigd dat optimaal rekening wordt gehouden met de positionering van de bebouwing, zodat niet gebouwd wordt binnen de kroonprojectie van bomen. De huidige groene uitstraling van het perceel wordt eveneens gehandhaafd en versterkt door de voorgeschreven (instandhoudings)maatregelen in het landschapsplan zoals naar verwezen wordt in artikel 3.5.1 van de regels.

Conclusie

De zienswijzen hebben reden gegeven voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het opstellen en vastleggen van een landschapsplan.

4 AANPASSINGEN

4.1 Aanpassingen als gevolg van de zienswijzen

- De bouwregels voor gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.2 van het plan zijn gewijzigd voor zover het gaat om de maximale bouwhoogte van het nieuw te bouwen bouwwerk van 6 meter naar 3 meter. Tevens is de positionering van het bouwvlak op geringe wijze aangepast.
- In de toelichting is de kennelijke verschrijving ten aanzien van de positie van de uitweg aangepast naar de Smitstraat.
- Aan de regels is artikel 3.5.1 toegevoegd, inhoudende een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het aanleggen en instandhouden van het nieuw opgenomen landschapsinrichtingsplan in bijlage 1 van de regels. Tevens is er met artikel 3.6.1 een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het plan.

5 CONCLUSIES

Aan de zienswijzen van reclamanten wordt tegemoet gekomen. Na aanpassing van het bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De in geding zijnde belangen zijn op evenwichtige wijze in balans.