gemeente Berkelland

Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)

19 september 2023

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Overzicht indieners zienswijzen (*niet in digitale versie*)
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Integrale weergave ingediende zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7) heeft van 1 juni tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging vier schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan

Aan de Grolse Steeg in Borculo, tussen de nummers 5 en 9, ligt een perceel waar achterop een schuur staat met de functie rietdekkersbedrijf. De locatie ligt in een overwegend woongebied. Het verzoek is ingediend om hier een woning te mogen bouwen. De gemeente wil hier aan meewerken onder de voorwaarde dat de genoemde rietdekkersfunctie wordt wegbestemd. Het geldende bestemmingsplan moet hiervoor worden herzien, om de bouw van de woning mogelijk te maken.

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)” gemaakt.

3. Vervolg procedure

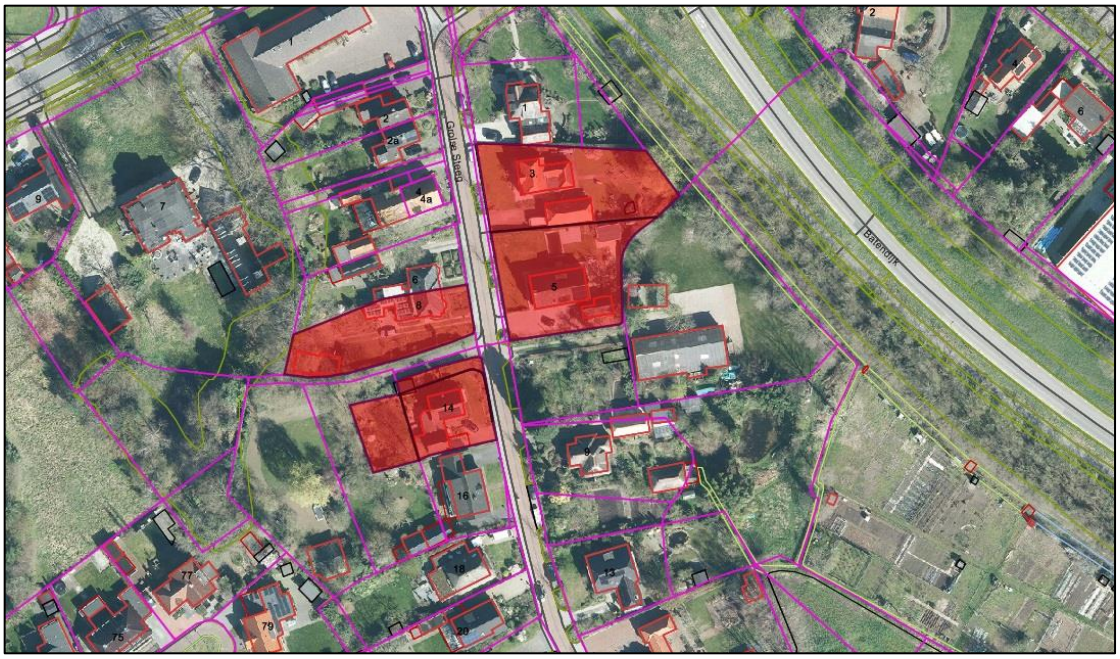
Het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)” wordt door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering.

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedere belanghebbende die het niet met het besluit eens is, iedereen die tijdig een zienswijze heeft ingediend en iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze treden eventueel pas in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

4. Overzicht indieners zienswijzen

nr.	naam	adres	postcode en plaats
1			
2			
3			
4			



5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indieners 1, 2 en 3

Samenvatting zienswijzen en reactie
Er zijn drie vrijwel identieke zienswijzen ontvangen. Dit zijn indieners 1, 2 en 3. De nummering in de zienswijzen is niet volledig identiek. De teksten wel. Onderstaand zijn deze samengevoegd en wordt in de nummering verwezen naar de betreffende indiener en de bijbehorende nummering.
Indieners 1 wonen niet direct naast het projectgebied, maar grenzen wel met een deel van hun achtertuin aan het betrokken perceel. Indieners 2 wonen direct naast het plangebied. Indiener 3 woont er schuin tegenover.

De volgende zienswijzen brengen zij in:

1.1. Tevens 2.1:
De woonbestemming achter Grolse Steeg 5 en 9, loopt door. Hierdoor zijn bijgebouwen achter het perceel mogelijk. De privacy wordt hierdoor aangetast. Ook wordt de halfvrijstaande ligging van Grolse Steeg 5 en 9 ingesloten. Dit is een forse waardevermindering. Verzoeken om bouwwerken hier onmogelijk te maken of te bestemmen als agrarisch.
Reactie:
De woonbestemming grenzend aan de percelen Grolse Steeg 5 en 9 is hetzelfde als in het nu (nog) geldende bestemmingsplan. Hier wordt niets aan gewijzigd. De (al) aanwezige bouwmogelijkheden worden met deze herziening niet vergroot (of verkleind). Het enige wat verandert is het wegbestemmen van de bedrijfsfunctie (rietdekkersbedrijf) en het invoegen van een bouwvlak voor een woning. De bedrijfsactiviteiten zijn dan niet meer mogelijk.

1.2. Tevens 2.2:
In de bestemming agrarisch zijn andere bouwwerken toegestaan. De oppervlakte is echter niet begrensd. Het volledig overkappen (bijvoorbeeld om schapen onder te laten lopen), behoort tot de juridische mogelijkheden. Hiervoor opnemen dat overkappingen niet zijn toegestaan, of een maximale begrenzing opnemen.
Reactie:
De bestemming "Agrarisch" in deze herziening, is exact hetzelfde als in het (nu nog) geldende bestemmingsplan uit 2012. Er verandert niets aan de geldende regels voor deze bestemming. Daarbij is dit de (standaard) agrarische bestemming die in alle kernen van Berkelland geldt.
De gevreesde ontwikkeling van volledige overkapping is ook niet aannemelijk vergunbaar, gelet op het feit dat een volledige overkapping van het agrarisch gebied niet ten dienste staat van het weiden van vee.

1.3. Erfafscheidingen in de agrarische bestemming mogen twee meter hoog. Een gesloten schutting van 2 meter hoog is mogelijk. Hierdoor ontstaat een opgesloten perceel en forse waardevermindering voor de naastliggende panden. Afrasteringen zijn meestal maximaal 1 meter hoog. Hiervoor een hoogtebepaling tot maximaal 1 meter opnemen (zoals artikel 4.2.2).
Reactie:
Zoals onder 1.2 al is beschreven, is de bestemming "Agrarisch" in deze herziening exact hetzelfde als in het (nu nog) geldende bestemmingsplan. Er verandert niets aan de planologische mogelijkheden ten opzichte van de geldende regels. Daarbij is dit de (standaard) agrarische bestemming die in alle kernen van Berkelland geldt. Het naastliggende perceel heeft een woonbestemming. Voor die bestemming geldt ook dat schuttingen tot 2 meter mogen worden opgericht. Voor het perceel waar de nieuwe woning op komt, vinden wij het dan ook logisch dat deze (indien de eigenaar dat wenst) omrand mag worden met een schutting tot maximaal 2 meter hoog. De percelen zijn hiervoor groot genoeg. En dit sluit ook aan bij de gedachte

van de wetgever dat in achtererfgebied erfafscheidingen van een hoogte van 2 meter toelaatbaar zijn.

1.4. Tevens 2.3 en 3.1:
Voorkomen moet worden dat bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid. Zeker het rietdekkersbedrijf. Dit wordt in de regels niet toegelaten. Er is wel een afwijkings-bevoegdheid (artikel 5.6.1). Dat is een heel laagdrempelige afwijkingsbevoegdheid voor het college. Er wordt geen begrenzing aan de milieucategorie aangegeven. Als voldoende voorzieningen worden getroffen, kan elke milieucategorie (theoretisch) zich vestigen. De voorwaarden zijn flinterdun (wat is onevenredig?) en voor allerlei uitleg vatbaar. Om achteraf veel problemen te voorkomen stellen we voor om een rietdekkersbedrijf en rietopslag uit te sluiten. Daarnaast een maximale milieucategorie 1 in de afwijkingsvoorwaarden opnemen.
Reactie:
Verwezen wordt naar de afwijkingsbevoegdheid voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het college kan hiermee onder voorwaarden vrijstelling hiervoor verlenen. Deze bevoegdheid is standaard en is opgenomen in alle bestemmingsplannen van de gemeente Berkelland (en veel andere gemeenten). Ook indieners hebben in het geldende bestemmingsplan deze mogelijkheid. De voorwaarden en afwegingen die gesteld zijn om de vrijstelling te verlenen, zijn voldoende om excessen te kunnen uitsluiten. Zo wordt onder andere afgewogen of geen onevenredige aantasting van de milieusituatie plaatsvindt en de bedrijfsmatige activiteiten gebiedspassend zijn. Van het toestaan van nieuwe bedrijven met een hoge milieucategorie kan daardoor geen sprake zijn. Daarnaast mag enkel sprake zijn van bedrijfsmatige activiteiten met een kleinschalig karakter en is het maximale gebruiksoppervlak in voorkomende gevallen gemaximeerd op 50 m².

1.5. Tevens 2.4:
In artikel 8.1 worden bestaande maten en afstanden aangegeven. Dit is uit te leggen als een vervangende bouwregel. Dus normaliter geldt voor een bijgebouw (de loods/schuur) een nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Artikel 5.2.2, lid j is voldoende om te zorgen dat de bestaande loods niet onder het overgangsrecht gaat vallen. Wil men een nieuwe loods bouwen (bijvoorbeeld dicht bij de buren, op een zijgrens), dan kan artikel 8.1 zo uitgelegd worden, dat dit bij gehele vernieuwing van de loods/schuur dezelfde oppervlakte, hoogte en dergelijke. teruggebouwd mag worden. Voorstel om artikel 8.1 te laten vervallen (artikel 5.2.2, lid j is voldoende rechtszekerheid voor de bestaande loods en biedt geen mogelijkheid deze maatvoering bij gehele vernieuwing terug te bouwen).
Reactie:
Ook artikel 8.1 is een regel die in al onze bestemmingsplannen is opgenomen. Hiermee worden legale bouwwerken niet ineens illegaal. De vrees dat de bestaande schuur met dezelfde hoogtematen elders wordt opgebouwd, is onnodig. Dit kan niet. De schuur kan blijven staan, en eventueel met dezelfde maten en op exact dezelfde plek worden herbouwd op grond van het overgangsrecht. Bovendien is met deze bestaande schuur de maximale hoeveelheid aan bijgebouwen al bereikt (vergunningvrije bouwwerken uitgezonderd).

1.6. Tevens 2.5 en 3.2
Artikel 9.1.1 moet explicieter worden verwoord. Een rietdekkersbedrijf/opslag als verboden gebruik opnemen in een apart lid. Dit kan bijvoorbeeld door onder artikel 9.1.1, lid b een 6e sub toe te voegen: "ten behoeve van een rietdekkersbedrijf en/of opslag van rietdekkersproducten".
Reactie:
Deze gehele herziening is nu juist opgezet om de bedrijfsfunctie (rietdekkersbedrijf) weg te bestemmen uit een overwegend woongebied. De huidige bestemmingsplan-praktijk is die van de zogenoemde toelatingsplanologie. Wat zoveel betekent, dat alleen is toegestaan datgene dat expliciet is beschreven in de regels. Alles wat niet is opgenomen, is in principe verboden. Zo ook hier. Met het wegbestemmen van de bedrijfsfunctie voor het rietdekkersbedrijf zijn er geen bedrijfsactiviteiten meer

mogelijk aan de Grolse Steeg. En ook geen andere bedrijven dan een rietdekkers-bedrijf (uitgezonderd aan huis, zie onder 1.4). Dit hoeft niet in elke regel van het bestemmingsplan opnieuw beschreven te worden. Het staat er niet meer in, dus het is niet meer toegestaan.

1.7. Tevens 2.6:
Het bouwperceel in artikel 10.1.1, onder f, kan gelijk lopen met de eigendoms-grenzen. Dit suggereert, dat je op andermans grond kunt bouwen. Hiervoor opnemen dat dit niet geldt waarbij er perceelsgrenzen worden overschreden.
Reactie:
De suggestie dat deze regel het mogelijk maakt om op andermans grond te bouwen, is onjuist. Hiervoor is te allen tijde in ieder geval de toestemming van de eigenaar nodig. Een aanpassing van deze regel is dan ook niet noodzakelijk. Daarbij is dit de standaard algemene wijzigingsbevoegdheid die is voorgeschreven vanuit het IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening).

1.8. Tevens 2.7 en 3.3:
Artikel 10.1.1, lid g, maakt het mogelijk dat er kleine windmolens of antennemasten worden geplaatst. Dit is ongewenst in een dichte woonomgeving. Deze afwijkingsbevoegdheid uit de planregels verwijderen.
Reactie:
Ook deze regel is standaard opgenomen in al onze bestemmingsplannen, en ook in het nu nog op het perceel geldende bestemmingsplan. Voor het eventueel verlenen van deze afwijking geldt derhalve ook het beschreven afwegingskader. Hierin staat, dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van onder andere straat- en bebouwingsbeeld en de woonomgeving. Hiermee worden excessen voorkomen.

1.9. Tevens 2.8 en 3.4:
Op grond van artikel 13.2.1 (overgangsrecht) mag het gebruik als rietdekkersbedrijf/ opslag riet, voortgezet worden. Er is geen uitzondering (zoals bij 13.1.3) voor een strijdige situatie met het huidige bestemmingsplan. Als rietopslag/rietdekkersbedrijf niet toegestaan is, en nooit vergund is, kan dat dus ondanks de eventuele illegaliteit voortgezet worden. Als het wel legaal is, kan het uiteraard ook voortgezet worden. Graag in de regels opnemen dat het overgangsrecht niet geldt voor een rietdekkersbedrijf of opslag. Dat moet beëindigd worden.
De bedrijfsvoering op dit perceel moet worden beëindigd. Dit is de basis waarop de gemeente meewerkt. Met de tekst zoals nu opgenomen in artikel 13.2, kan het rietdekkersbedrijf worden voortgezet. Als het rietdekkersbedrijf (of elk ander bedrijf?) op welke wijze dan ook, mag worden voortgezet, valt de totale grondslag weg onder de medewerking voor een bestemmingsplanherziening voor de bouw van een woning. Het (rietdekkers)bedrijf moet uitgesloten worden.
Reactie:
Het opnemen van deze regel van overgangsrecht is op grond van artikel 3.2.2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) verplicht voor alle bestemmingsplannen. Op dit moment wordt de bestaande schuur nog gebruikt voor het opslaan van riet. Hiernaast zijn er geen bedrijfsactiviteiten (behalve het laden en lossen van riet). Slechts de opslag van riet kan onder het overgangsrecht vallen, niet de volledige bedrijfsvoering. Na vaststelling van deze herziening, en de bouw van de woning, is het fysiek al vrijwel niet meer mogelijk om met groot materieel achter op het perceel te komen. Dit is ook zeker niet de opzet van dit plan. Alle bedrijfsactiviteiten van het rietdekkersbedrijf vinden na de bouw van de woning elders plaats. Op deze locatie wordt dat beëindigd. Elk ander bedrijf is op dit moment niet mogelijk, en na inwerkingtreding van deze herziening ook niet. Zie ook onder 1.6.

1.10. Tevens 2.9 en 3.5:
De maximale bouwhoogte van de nieuwe woning is 9 meter. De rest van de straat mag maar 8 meter. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De maximale bouwhoogte terugbrengen, zoals de rest van de straat, tot maximaal 8 meter.
Reactie:
Voor de gehele Grolse Steeg staat in het geldende bestemmingsplan een maximale

goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter. Voor deze herziening worden dezelfde maten gehanteerd. Dit wordt als wijzigingsvoorstel meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt dit in de plantoelichting tekstueel verwerkt.

1.11. Aanvullend is door indieners 2 en 3 nog de volgende zienswijze beschreven:
De vestiging van een (rietdekkers)bedrijf in deze omvang is een onevenredige aantasting van het woongenot van de directe en indirecte buren. Daarnaast geeft het gevaarlijke situaties in het verkeer en is niet uit te sluiten dat ook veel werk-werkverkeer zal plaatsvinden.
Reactie:
Het argument om mee te werken aan de bouw van de woning is nu juist dat de bedrijfsmogelijkheden worden verwijderd. Dit bestemmingsplan is daarvoor gemaakt. Na de vaststelling zijn bedrijven (en met name een rietdekkersbedrijf) niet meer mogelijk. De herziening voldoet daarmee aan deze zienswijze.

1.12. Tenslotte is door indiener 3 nog het volgende geschreven (3.6):
In het bestemmingsplan of het natuurwaardenonderzoek is niets te vinden over de beeldbepalende hoge bomen (Sequoia's ?) die nu nog op het perceel staan. Om het aanzicht van de straat niet te veel te laten wijzigen, verzoeken we de gemeente geen kapvergunning af te geven voor deze bomen.
Reactie:
Het al dan niet verlenen van een kapvergunning valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplanherziening. Hiervoor geldt een andere procedure.
Als de bomen daadwerkelijk beeldbepalend zijn moet hiervoor een kapvergunning worden aangevraagd. Hierbij wordt dan beoordeeld of deze wel of niet verleend kan worden.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Ja, de maximale bouwhoogte wordt gelijkgesteld aan de geldende waarden in de rest van de Grolse Steeg, en gaat naar 8 meter (in plaats van 9 meter).

Indiener 4

Samenvatting zienswijze en reactie
Indiener woont tegenover het projectgebied. Bovendien heeft hij zijn zienswijzen ook nog mondeling extra toegelicht en aangevuld (zie onder 4.8). Indien van toepassing is dit beschreven bij het betreffende punt.

De volgende zienswijzen brengt hij in:

4.1. Het oprichten van een woning pal tegenover indieners woning, is een inperking van zijn woonsituatie en woongenot. Daarnaast heeft het een onvermijdelijke negatieve uitwerking op de marktwaarde van de woning.
Voorstel: Opheffen van het onbelemmerde groene blikveld is reden om de wijziging niet goed te keuren. Het heeft een aanzienlijke waardevermindering van de woning tot gevolg. Aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan is geen optie.
Reactie:
Hoe groot de inperking van het woongenot is, is zeer persoonlijk. Zeker, de situatie wijzigt, maar wij zijn wel van menig dat dit juist een voordeligere is. Immers, de bestaande mogelijkheid voor een rietdekkersbedrijf wordt wegbestemd en vervangen door één woning. In de nieuwe situatie is de (hernieuwde) vestiging van een rietdekkersbedrijf (of elke andere bedrijfsfunctie) niet meer mogelijk. De overwegende woonstraat wordt hiermee een volledige woonstraat met alleen woonbestemmingen.
Door de uitvoering van een ruimtelijk plan, zoals hier het herzien van een bestemmingsplan, kan er (immateriële) schade ontstaan. Zoals een daling van de waarde van bestaande woningen. Dit heet planschade. Als indiener meent planschade te leiden (waardedaling van de woning), kan een verzoek worden

gedaan om een tegemoetkoming in die schade. Dit kan pas als het bestemmings-plan onherroepelijk van kracht is. Een externe adviseur en taxateur beoordelen dan of sprake is van schade. Zij vergelijken dan beide planregimes. En als hier verschil is en er is sprake van schade, dan wordt een tegemoetkoming in deze schade vergoed. Let wel, hierbij wordt ook rekening gehouden of een dergelijke herziening van het bestemmingsplan kon worden voorzien: Had men op het moment dat de woning is gekocht, kunnen weten dat de planologische situatie in ongunstige zin zou kunnen veranderen. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met een zekere mate van normaal maatschappelijk risico. Dit betekent, dat waarde-veranderingen van zeer kleine omvang voor eigen rekening komen.
Om aanspraak te maken op een tegemoetkoming in schade is het niet noodzakelijk om in de bestemmingplanprocedure reacties (zienswijze, beroepschrift) tegen het plan in te dienen. Iedereen die (straks) meent hier recht op te hebben, kan een dergelijk verzoek indienen. Zelfs als men het een prima plan vindt, kan men toch schade ondervinden en daarom een verzoek indienen. Een dergelijk verzoek moet, volgens de huidige regelgeving, binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, worden ingediend.

4.2. De analoge verbeelding van het geldende plan uit 2011 correspondeert niet met de digitale verbeelding en afbeelding 1.2 (paragraaf 1.4.1, bladzijde 6) en is strijdig met de situatie in afbeelding 3.1 (paragraaf 3.1, bladzijde 9). Alle 3 zijn afwijkend.
Voorstel: Meer duidelijkheid is gewenst. Het kan nu impliceren dat initiatiefnemer mag afwijken van de rooilijn van de aanpalende woningen en een deel van de loods “illegaal” op perceel F 1875 staat. Mogelijk wordt het bebouwingspercentage overschreden (artikel 1.16).
Mondelinge aanvulling (28-08-2023): De afbeelding 1.2 (bladzijde 6) is anders dan op de oorspronkelijke analoge verbeelding. En daarnaast, is de afbeelding 3.1 (bladzijde 9) ook anders dan de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan.
Reactie:
Er zitten in de beeldende weergave tussen een analoge uitdraai en de digitale verbeelding (op internet) inderdaad kleine vormgevende verschillen. Op de analoge kaart moet alles in beeld worden gebracht en bij de digitale verbeelding kan/moet op locaties worden “geklikt” om te zien wat de mogelijkheden en randvoorwaarden zijn. Deze verschillen zijn alleen beeldend en niet juridisch. De digitale kaart, zoals op www.ruimtelijkeplannen.nl is te zien, is de rechtsgeldige verbeelding. Deze is exact hetzelfde als de (oorspronkelijke) analoge kaart, zij het wat anders vormgegeven. De afbeelding in de toelichting (bladzijde 6) toont het schermbeeld zoals dat op www.ruimtelijkeplannen.nl te zien is.
Afbeelding 3.1 is slechts een weergave van de aanvraag zoals die oorspronkelijk is ingediend. In de uitwerking naar een bestemmingsplan is dit op de verbeelding wat fijn geslepen en aangepast aan de voorgeschreven richtlijnen (IMRO) die aangeven hoe een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven. De afbeelding zelf (3.1) heeft geen enkele (juridische) waarde.

4.3. De zin “*De opslagloods wordt in eigen gebruik genomen bij de woning*” (paragraaf 1.1, 2e alinea) is te oppervlakkig. In de bestemming en het gebruik bij doorverkoop is hierover niets opgenomen.
Voorstel: Geconcludeerd kan worden dat geen riet meer wordt opgeslagen in de loods en er dus geen hinder (meer) is door aan- en afvoer met (groot) materieel. Om dit te effectueren, en daar initiatiefnemer van professie rietdekker is, vereist dit meer duidelijkheid over een optionele wijziging van professie van initiatiefnemer en (tussentijdse en partiële) overdracht aan een andere ondernemer of exploitant.
Mondelinge aanvulling (28-08-2023): Indiener wil expliciet geregeld hebben dat er geen rietdekkersbedrijf of een willekeurig ander bedrijf zich nog op deze locatie kan vestigen. Dit moet duidelijk zijn uitgesloten.
Reactie:
De genoemde zin staat in een korte inleiding over het initiatief. Dit is om kort aan te geven wat het plan inhoud. In de juridische regelgeving (regels en verbeelding) is voor het gebied alleen de bestemming “Wonen” opgenomen, zonder enige extra

functiemogelijkheden. Dit betekent, dat binnen die bestemming alleen woonfuncties aanwezig mogen zijn. Dus geen rietdekkersbedrijf, en ook zeker geen andere bedrijfsfuncties. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis kunnen wel met een vrijstellingsbevoegdheid toegestaan worden. Het college maakt hiervoor dan een afweging. Deze mogelijkheid bestaat voor bijna alle woningen in de gemeente Berkelland. Zie ook onder 1.6 (en 1.4).

4.4. Het gestelde in de 1e alinea, bladzijde 9 (paragraaf 3.1) is niet correct. ~~En artikel 9.2.1, lid a moet niet van toepassing worden verklaard.~~
Voorstel: De goot- en bouwhoogte van de aanpalende woningen is aanmerkelijk lager. Met de standaard gekozen goot- en bouwhoogte van 5 en 10 meter conformeert de nieuwe woning niet aan de bestaande bouwomgeving.
Mondelinge aanvulling (28-08-2023): Het onderdeel over artikel 9.2.1, lid a behoort bij het volgende punt.
Reactie:
Het is juist dat hier niet de juiste hoogtes staan beschreven. Voor de gehele Grolse Steeg staat in het geldende bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 meter. Voor deze herziening worden dezelfde maten gehanteerd. Dit wordt als wijzigingsvoorstel meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook wordt dit in de plantoelichting tekstueel verwerkt.

4.5. Het gestelde in de 2e alinea van paragraaf 3.2.3 (bladzijde 19) is te vrijblijvend. Artikel 9.2.1, lid a moet niet van toepassing worden verklaard.
Voorstel: Duidelijker moet worden gesteld dat de parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Extra parkeervakken voor indieners woning ten koste van de gemeentelijke groenstrook zijn niet acceptabel. Onduidelijkheid bestaat ook over een in- en uitrit. Realisatie pal voor indieners woning is geen optie.
Mondelinge aanvulling (28-08-2023): Het onderdeel over artikel 9.2.1, lid a (zie 4.4) behoort bij dit punt. Indiener wil niet dat een in/uitrit recht voor zijn woning komt.
Reactie:
De Grolse Steeg is recent opnieuw ingericht. Hierbij is rekening gehouden met een goede balans tussen parkeren en groen in de straat. De te bouwen woning is nu een toevoeging. De benodigde parkeerplaatsen (2 stuks) moeten op het eigen terrein worden gerealiseerd. Hier is ook ruimte voor aanwezig. In de toelichting (paragraaf 3.2.3) wordt dit scherper neergezet. De benodigde twee parkeerplaatsen moeten op het eigen erf worden aangelegd. Artikel 9.2.1 is een standaardbepaling in onze bestemmingsplannen. Zolang de parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen erf gerealiseerd kunnen worden (wat hier het geval is), kan dit artikel niet toegepast worden.
Recht tegenover indieners woning ligt het bouwvlak (17 meter breed), waarbinnen de nieuwe woning gebouwd wordt. Het is uitermate onlogisch om in het midden van het bouwvlak een in/uitrit aan te leggen. Er blijft dan aan weerszijden van die in/uitrit te weinig ruimte over voor een woning. Het meest logische en waarschijnlijke is dat de in/uitrit aan één van beide zijdelingse perceelgrenzen komt te liggen.

4.6. Onduidelijk is wat wordt verstaan onder bouwwerken in de tuin (artikel 4.1, lid c en artikel 4.2).
Toelichting: Uit artikel 4.2.2. kan worden geconcludeerd dat de bouwwerken niet hoger mogen worden dan 1 meter. Op afbeeldingen is alleen de strook ten westen van de rooilijn als tuin bestemd. Indiener wil weten wat er allemaal hier precies kan worden gerealiseerd.
Mondelinge aanvulling (28-08-2023): Het oostelijke deel is aan de achterzijde bestemd met ”Agrarisch”. Wat zijn hier de bouwmogelijkheden van.
Reactie:
Binnen de bestemming “Tuin” (aan de voorzijde van de geplande woning) mogen alleen zogenoemde “bouwwerken, geen gebouwen zijnde” worden geplaatst. Dit zijn alle overige bouwwerken (constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond) die geen gebouw (bouwwerk,

dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt) is. En dit dan tot een maximale hoogte van 1 meter. Hierbij moet vooral gedacht worden aan lage afscheidingsmuurtjes en dergelijke. Wel is ook binnen de bestemming "Tuin" de uitbreiding van de woning met een erker tot een diepte van 1,5 meter toegestaan.
Voor de bestemming "Agrarisch" geldt ook dat alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden geplaatst. Echter tot een maximale hoogte van 3 meter en voor afscheidingen (schuttingen) is dit 2 meter.

4.7. Ongegrond verklaren van deze zienswijze heeft voor indiener ingrijpende nadelen. Hij moet dan een bezwaarschrift indienen en aanspraak gaan maken op planschade.
Reactie:
Met deze zienswijzennota geven wij een reactie en beoordeling op de ingediende zienswijzen. Ongegrond verklaren van zienswijzen is in dit stadium van de procedure niet aan de orde. Wel kunnen zienswijzen ons een ander inzicht geven, en wordt een wijziging van het ontwerpplan voorgesteld (zie onder 4.4). De mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak (Raad van State) tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan staat open voor iedere belanghebbende en degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voor indiener is dit van toepassing.
Over een eventueel verzoek om tegemoetkoming in (plan)schade is onder 4.1 al voldoende geschreven

4.8. Indiener wil zijn zienswijze graag mondeling toelichten voorafgaand aan het besluit.
Reactie:
Op 28 augustus 2023 heeft indiener gesproken met een medewerker van de gemeente. In het gesprek heeft hij zijn zienswijzen toegelicht. Onduidelijkheden aan weerszijden zijn besproken en toegelicht. De extra aanvullingen zijn bovenstaand, indien van toepassing, per punt bijgeschreven. Er is geen verslag of notitie van het gesprek gemaakt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Ja, de maximale bouwhoogte wordt gelijkgesteld aan de geldende waarden in de rest van de Grolse Steeg, en gaat naar 8 meter (in plaats van 9 meter).

6. Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	10 JULI 2023
grp	
type	
zknr.	

Aan: de gemeenteraad van Berkelland

Postbus 200

7270 HA BORCULO

Betreft: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)"

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. 10 JULI 2023
grp
type
zknr.

Borculo, 23 juni 2023

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 1 juni 2023 is het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" ter inzage gelegd en wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen tegen uw voornemen het bestemmingsplan ter plaatse van de Grolse Steeg 7 te Borculo te wijzigen. Van deze gelegenheid maken wij gebruik en onze zienswijze is hieronder weergegeven.

1. De woonbestemming achter Grolse Steeg nr. 5 en 9, loopt door hierdoor kunnen bijgebouwen/bouwwerken achter het perceel worden gebouwd. Hierdoor wordt de privacy aangetast en wordt de halfvrijstaande ligging van nr. 5 en 9 ingesloten. Dit is een forse waardevermindering. Wij verzoeken u hier bouwwerken onmogelijk te maken door een regel op te nemen of de verbeelding zodanig aan te passen waardoor bouwwerken/bebouwing wordt uitgesloten. Een andere optie is om deze gronden te bestemmen als agrarisch.

2. Op de bestemming agrarisch mag je andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming bouwen. De oppervlakte is echter niet begrensd. Dus het volledig overkappen (bijvoorbeeld om schapen onder te laten lopen), behoort bij recht tot de juridische mogelijkheden. Hiervoor opnemen dat overkappingen niet zijn toegestaan of een maximale begrenzing van bijvoorbeeld 20 m2 opnemen.

3. Erfafscheidingen in de agrarische bestemming mogen twee meter hoog. Dus een gesloten schutting van 2 meter hoog is mogelijk en levert een 'getto' op. Ook hierdoor ontstaat een opgesloten perceel en ontstaat forse waardevermindering voor de naastliggende panden. Afrasteringen zijn meestal maximaal 1 meter hoog. Hiervoor een hoogtebepaling tot maximaal 1 meter opnemen in de regels. (zoals art. 4.2.2)

4. Voorkomen moet worden dat er bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid. Zeker het rietdekkersbedrijf. Dit wordt in de regels niet toegelaten. Toch is er een afwijkingsbevoegdheid (t. 5.6.1) opgenomen. Dat is een heel laagdrempelige afwijkingsbevoegdheid voor het college. Er wordt geen begrenzing aan de milieucategorie aangegeven. Dus als de initiatiefnemer voldoende voorzieningen treft, dan kan elke milieucategorie (theoretisch) zich daar vestigen. De voorwaarden zijn flinterdun (wat is

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. 10 JULI 2023
grp
type

namelijk onevenredig?) en voor allerlei uitleg/toepassing vatbaar. Je wilt achteraf geen discussie, dus dit graag vooraf regelen. Om achteraf veel problemen te voorkomen stellen we voor om dat een rietdekkersbedrijf en rietopslag uitgesloten is om een afwijking voor te verlenen. Daarnaast een milieucategorie tot ten hoogste cat. 1 in de afwijkingsvoorwaarden laten opnemen. Van deze categorie kan dan geen afwijking worden verleend.

5. In art. 8.1, worden bestaande maten en afstanden aangegeven. Dit kun je uitleggen als een vervangende bouwregel. Dus normaliter mag je voor een bijgebouw (de loods/schuur) een nokhoogte van 6 meter hebben en een goothoogte van 3 meter. Lid j van artikel 5.2.2 is voldoende om te zorgen dat de bestaande loods niet onder het overgangsrecht gaat vallen. Maar wil men een nieuwe loods bouwen (bijvoorbeeld dicht bij de buren, op een zijgrens), dan zou je artikel 8.1 zou kunnen uitleggen dat dit bij gehele vernieuwing van de loods/schuur, dezelfde oppervlakte, hoogte etc etc. teruggebouwd mag worden. Wij stellen voor om artikel 8.1 te laten vervallen. (lid j van art. 5.2.2 is voldoende rechtszekerheid voor de bestaande loods en biedt geen mogelijkheid deze maatvoering bij gehele vernieuwing terug te bouwen).

6. Artikel 9.1.1 moet explicieter worden verwoord. Rietdekkersbedrijf/opslag als verboden gebruik opnemen in een apart lid. Dit kan bijvoorbeeld door onder art. 9.1.1 lid b een 6e sub toe te voegen: "ten behoeve van een rietdekkersbedrijf en/of opslag van rietdekkersproducten".

7. Het bouwperceel in art. 10.1.1 onder f, kan gelijklopen met de perceels(eigendoms)grenzen. Dit suggereert dat je op andermangrond kunt bouwen. Hiervoor opnemen dat dit niet geldt waarbij er perceelsgrenzen worden overschreden. Dit is publiekrechtelijk te regelen. Dus later onderling geen problemen en laten oplossen door buren onderling.

8. Vraagstuk: art. 10.1.1 lid g maakt het mogelijk dat er kleine windmolens of antennemasten worden geplaatst. Dit is ongewenst in een dichte woonomgeving. Deze afwijkingsbevoegdheid uit de planregels verwijderd worden.

9. Vraagstuk: Het overgangsrecht voor het gebruik, artikel 13.2.1. Dit is de bottleneck". Op grond van dit artikel mag het gebruik als rietdekkersbedrijf/opslag riet voortgezet worden. Er wordt geen uitzondering gemaakt (zoals bij 13.1.3) voor een strijdige situatie met het huidige bestemmingsplan. Als rietopslag/rietdekkersbedrijf niet toegestaan is en **nooit** vergund is, kan dat dus ondanks de eventuele illegaliteit voortgezet worden. Als het wel legaal is, kan het uiteraard ook voortgezet worden. Wij verzoeken u in de regels op te nemen dat het overgangsrecht niet geldt voor een rietdekkersbedrijf of opslag ten behoeve van het rietdekkersbedrijf. Dat moet beëindigd worden.

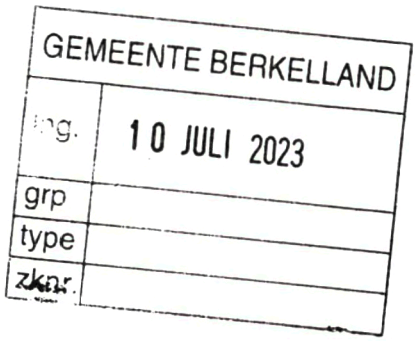
   Het beëindigen van het rietdekkersbedrijf/opslag ten behoeve van een rietdekkersbedrijf/ritedekkersmateriaal/materieel raakt de kern van de grondslag waarom de

gemeente meewerkt aan een bestemmingsplanherziening. De bedrijfsvoering op dit perceel zal worden beëindigd! Dit is de basis waarop meegewerkt wordt. Met de tekst zoals nu opgenomen in artikel 13.2, kan het rietdekkersbedrijf worden voortgezet. Als het rietdekkersbedrijf (of elk ander bedrijf?), op welke wijze dan ook, mag worden voortgezet, valt o.i. de totale grondslag weg onder de medewerking tot een bestemmingsplanherziening voor de bouw van een woning. Het (rietdekkers)bedrijf zal uitgesloten moeten worden.

10. Maximale bouwhoogte van de nieuwe woning mag 9 meter zijn. (art. 5.2.1 lid c.) De rest van de straat mag maar 8 meter. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De maximale bouwhoogte terugbrengen zoals de rest van de straat, tot maximaal 8 meter.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze verwerkt in de planregels en daarmee een juridische procedure wilt voorkomen. Uw reactie zien wij graag in een zienswijzenota gemotiveerd bij uw besluitvorming tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Aan: de gemeenteraad van Berkelland

Postbus 200

7270 HA BORCULO

Betreft: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)"

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	10 JULI 2023
grp	
type	
zknr.	

Borculo, 10 juli 2023

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 1 juni 2023 is het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" ter inzage gelegd en wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen tegen uw voornemen het bestemmingsplan ter plaatse van de Grolse Steeg 7 te Borculo te wijzigen. Van deze gelegenheid maken wij gebruik en onze zienswijze is hieronder weergegeven.

1. De woonbestemming achter Grolse Steeg nr. 5 en 9, loopt door hierdoor kunnen bijgebouwen/bouwwerken achter het perceel worden gebouwd. Hierdoor wordt de privacy aangetast en wordt de halfvrijstaande ligging van nr. 5 en 9 ingesloten. Dit is een forse waardevermindering. Wij verzoeken u hier bouwwerken onmogelijk te maken door een regel op te nemen of de verbeelding zodanig aan te passen waardoor bouwwerken/bebouwing wordt uitgesloten. Een andere optie is om deze gronden te bestemmen als agrarisch.

2. Op de bestemming agrarisch mag je andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming bouwen. De oppervlakte is echter niet begrensd. Dus het volledig overkappen (bijvoorbeeld om schapen onder te laten lopen), behoort bij recht tot de juridische mogelijkheden. Hiervoor opnemen dat overkappingen niet zijn toegestaan of een maximale begrenzing van bijvoorbeeld 20 m2 opnemen.

3. Voorkomen moet worden dat er bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid. Zeker het rietdekkersbedrijf. Dit wordt in de regels niet toegelaten. Toch is er een afwijkingsbevoegdheid (t. 5.6.1) opgenomen. Dat is een heel laagdrempelige afwijkingsbevoegdheid voor het college. Er wordt geen begrenzing aan de milieucategorie aangegeven. Dus als de initiatiefnemer voldoende voorzieningen treft, dan kan elke milieucategorie (theoretisch) zich daar vestigen. De voorwaarden zijn flinterdun (wat

namelijk onevenredig?) en voor allerlei uitleg/toepassing vatbaar. Je wilt achteraf geen discussie, dus dit graag vooraf regelen. Om achteraf veel problemen te voorkomen stellen we voor om dat een rietdekkersbedrijf en rietopslag uitgesloten is om een afwijking voor te verlenen. Daarnaast een milieucategorie tot ten hoogste cat. 1 in de afwijkingsvoorwaarden laten opnemen. Van deze categorie kan dan geen afwijking worden verleend.

4. In art. 8.1, worden bestaande maten en afstanden aangegeven. Dit kun je uitleggen als een vervangende bouwregel. Dus normaliter mag je voor een bijgebouw (de loods/schuur) een nokhoogte van 6 meter hebben en een goothoogte van 3 meter. Lid j van artikel 5.2.2 is voldoende om te zorgen dat de bestaande loods niet onder het overgangsrecht gaat vallen. Maar wil men een nieuwe loods bouwen (bijvoorbeeld dicht bij de buren, op een zijgrens), dan zou je artikel 8.1 zou kunnen uitleggen dat dit bij gehele vernieuwing van de loods/schuur, dezelfde oppervlakte, hoogte etc etc. teruggebouwd mag worden. Wij stellen voor om artikel 8.1 te laten vervallen. (lid j van art. 5.2.2 is voldoende rechtszekerheid voor de bestaande loods en biedt geen mogelijkheid deze maatvoering bij gehele vernieuwing terug te bouwen).

5. Artikel 9.1.1 moet explicieter worden verwoord. Rietdekkersbedrijf/opslag als verboden gebruik opnemen in een apart lid. Dit kan bijvoorbeeld door onder art. 9.1.1 lid b een 6e sub toe te voegen: "ten behoeve van een rietdekkersbedrijf en/of opslag van rietdekkersproducten". Een bedrijfsmatige activiteit met transport van aan en afvoer met groot materieel is een te grote aanslag op de rust en de verkeersveiligheid in onze rustige straat. Dit is onverantwoord ivm wandelaars, fietsers en spelende kinderen.

6. Het bouwperceel in art. 10.1.1 onder f, kan gelijklopen met de perceels(eigendoms)grenzen. Dit suggereert dat je op andermangrond kunt bouwen. Hiervoor opnemen dat dit niet geldt waarbij er perceelsgrenzen worden overschreden. Dit is publiekrechtelijk te regelen. Dus later onderling geen problemen en laten oplossen door buren onderling.

7. Vraagstuk: art. 10.1.1 lid g maakt het mogelijk dat er kleine windmolens of antennemasten worden geplaatst. Dit is ongewenst in een dichte woonomgeving. Deze afwijkingsbevoegdheid uit de planregels verwijderd worden.

8. Vraagstuk: Het overgangsrecht voor het gebruik, artikel 13.2.1. Dit is de bottleneck". Op grond van dit artikel mag het gebruik als rietdekkersbedrijf/opslag riet voortgezet worden. Er wordt geen uitzondering gemaakt (zoals bij 13.1.3) voor een strijdige situatie met het huidige bestemmingsplan. Als rietopslag/rietdekkersbedrijf niet toegestaan is en **nooit** vergund is, kan dat dus ondanks de eventuele illegaliteit voortgezet worden. Als het wel legaal is, kan het uiteraard ook voortgezet worden. Wij verzoeken u in de regels op te nemen dat het overgangsrecht niet geldt voor een rietdekkersbedrijf of opslag ten behoeve van het rietdekkersbedrijf. Dat moet beëindigd worden.

Het beëindigen van het rietdekkersbedrijf/opslag ten behoeve van een rietdekkersbedrijf/rietdekkersmateriaal/materieel raakt de kern van de grondslag waarom de gemeente meewerkt aan een bestemmingsplanherziening. De bedrijfsvoering op dit perceel zal worden beëindigd! Dit is de basis waarop meegewerkt wordt. Met de tekst zoals nu

opgenomen in artikel 13.2, kan het rietdekkersbedrijf worden voortgezet. Als het rietdekkersbedrijf (of elk ander bedrijf?), op welke wijze dan ook, mag worden voortgezet, valt o.i. de totale grondslag weg onder de medewerking tot een bestemmingsplanherziening voor de bouw van een woning. Het (rietdekkers)bedrijf zal uitgesloten moeten worden.

Bedrijfsmatige activiteiten en zeker een rietdekkersbedrijf met grote transportmiddelen en opslag geeft een te grote druk op de naastliggende woningen. Daarnaast is er ook een onevenredig grote brandgevaarlijke situatie.

9. Maximale bouwhoogte van de nieuwe woning mag 9 meter zijn. (art. 5.2.1 lid c.) De rest van de straat mag maar 8 meter. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De maximale bouwhoogte terugbrengen zoals de rest van de straat, tot maximaal 8 meter.

De vestiging van een (rietdekkers)bedrijf in deze omvang is een onevenredige aantasting van het woongenot van de directe en indirecte buren van dit perceel. Daarnaast geeft het gevaarlijke situaties in het verkeer en is niet uit te sluiten dat ook veel werk-werkverkeer zal plaatsvinden. De opslag van riet moet immers ook weer naar de 'bouwplaats'.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze verwerkt in de planregels en daarmee een juridische procedure wilt voorkomen. Uw reactie zien wij graag in een zienswijzenota gemotiveerd bij uw besluitvorming tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Aan: de gemeenteraad van Berkelland

Postbus 200

7270 HA BORCULO

Betreft: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)"

Borculo, 7 juli 2023

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. 10 JULI 2023
grp
type
zkenr

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 1 juni 2023 is het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7)" ter inzage gelegd en wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen tegen uw voornemen het bestemmingsplan ter plaatse van de Grolse Steeg 7 te Borculo te wijzigen. Van deze gelegenheid maken wij gebruik en onze zienswijze is hieronder weergegeven.

1. Voorkomen moet worden dat er bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid. Zeker het rietdekkersbedrijf. Dit wordt in de regels niet toegelaten. Toch is er een afwijkingsbevoegdheid (t. 5.6.1) opgenomen. Dat is een heel laagdrempelige afwijkingsbevoegdheid voor het college. Er wordt geen begrenzing aan de milieucategorie aangegeven. Dus als de initiatiefnemer voldoende voorzieningen treft, dan kan elke milieucategorie (theoretisch) zich daar vestigen. De voorwaarden zijn flinterdun (wat is namelijk onevenredig?) en voor allerlei uitleg/toepassing vatbaar. Je wilt achteraf geen discussie, dus dit graag vooraf goed regelen. Om achteraf veel problemen te voorkomen stellen we voor dat een rietdekkersbedrijf en rietopslag uitgesloten zijn om afwijking voor te verlenen. Daarnaast ook een milieucategorie tot ten hoogste cat. 1 in de afwijkingsvoorwaarden te laten opnemen. Van deze categorie kan dan geen afwijking worden verleend.

2. Artikel 9.1.1 moet explicieter worden verwoord. Rietdekkersbedrijf/opslag als verboden gebruik opnemen in een apart lid. Dit kan bijvoorbeeld door onder art. 9.1.1 lid b een 6e sub toe te voegen: "ten behoeve van een rietdekkersbedrijf en/of opslag van rietdekkersproducten". Een bedrijfsmatige activiteit met transport van aan en afvoer met groot materieel is een te grote aanslag op de rust en de verkeersveiligheid in onze rustige straat. Dit is onverantwoord i.v.m. wandelaars, fietsers en spelende kinderen.

3. Vraagstuk: art. 10.1.1 lid g maakt het mogelijk dat er kleine windmolens of antennemasten worden geplaatst. Dit is ongewenst in een dichte woonomgeving. Deze afwijkingsbevoegdheid kan uit de planregels verwijderd worden.

4. Vraagstuk: Het overgangsrecht voor het gebruik, artikel 13.2.1. Dit is de "bottleneck". Op grond van dit artikel mag het gebruik als rietdekkersbedrijf/opslag riet voortgezet worden. Er wordt geen uitzondering gemaakt (zoals bij 13.1.3) voor een strijdige situatie met het huidige bestemmingsplan. Als rietopslag/rietdekkersbedrijf niet toegestaan is en **nooit** vergund is, kan dat dus ondanks de eventuele illegaliteit voortgezet worden. Als het wel legaal is, kan het uiteraard ook voortgezet worden. Wij verzoeken u in de regels op te nemen dat het overgangsrecht niet geldt voor een rietdekkersbedrijf of opslag ten behoeve van het rietdekkersbedrijf. Dat moet beëindigd worden. Het beëindigen van het rietdekkersbedrijf/opslag ten behoeve van een rietdekkersbedrijf/rietdekkersmateriaal/materieel raakt de kern van de grondslag waarom de gemeente meewerkt aan een bestemmingsplanherziening. De bedrijfsvoering op dit perceel zal worden beëindigd! Dit is de basis waarop meegewerkt wordt. Met de tekst zoals nu opgenomen in artikel 13.2, kan het rietdekkersbedrijf worden voortgezet. Als het rietdekkersbedrijf (of elk ander bedrijf?), op welke wijze dan ook, mag worden voortgezet, valt o.i. de totale grondslag weg onder de medewerking tot een bestemmingsplanherziening voor de bouw van een woning. Het (rietdekkers)bedrijf zal uitgesloten moeten worden.

   Bedrijfsmatige activiteiten en zeker een rietdekkersbedrijf met grote transportmiddelen en opslag geeft een te grote druk op de naastliggende woningen. Daarnaast is er ook een onevenredig grote brandgevaarlijke situatie.

5. Maximale bouwhoogte van de nieuwe woning mag 9 meter zijn. (art. 5.2.1 lid c.) De rest van de straat mag maar 8 meter. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De maximale bouwhoogte terugbrengen zoals de rest van de straat, tot maximaal 8 meter.

6. In het bestemmingsplan of het natuurwaardenonderzoek is niets te vinden over de beeldbepalende hoge bomen (Sequoia's ?) die nu nog op het perceel staan.
   Om het aanzicht van de straat niet te veel te laten wijzigen verzoeken we de gemeente geen kapvergunning af te geven voor deze bomen.

De vestiging van een (rietdekkers)bedrijf in deze omvang is een onevenredige aantasting van het woongenot van de directe en indirecte buren van dit perceel. Daarnaast geeft het gevaarlijke situaties in het verkeer en is niet uit te sluiten dat ook veel werk-werkverkeer zal plaatsvinden. Het opgeslagen riet moet immers ook weer naar de 'bouwplaats'.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze verwerkt in de planregels en daarmee een juridische procedure wilt voorkomen. Uw reactie zien wij graag in een zienswijzenota gemotiveerd bij uw besluitvorming tegemoet.

Met vriendelijke groet,

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. 11 JULI 2023
grp
type
zknr.

Gemeenteraad van de Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Verzenddatum: 7-7-2023

Onderwerp: Zienswijze op ontwerpbestemminsplan Grolse Steeg 7 Borculo

Telefoon:

E-mail:

Adres

Kopie DAS

Geachte Raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het van 1 juni tot en met 12 juli 2023 ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-1 (Grolse Steeg 7), ontwerp 2023-05-30 en identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBCL20220006-0010 van de gemeente Berkelland.

Mijn zienswijze op het Plan betreft de volgende punten:

1. Het oprichten van een woning pal tegenover mijn woning betekent een inperking van mijn woonsituatie- en genot en een onvermijdelijke, direct en significant negatieve uitwerking op de marktwaarde van mijn woning.

2. De analoge verbeelding van het vigerende Plan 2011 vermeld in art 1.3.a van de Regels correspondeert niet met de digitale verbeelding in art 1.3.b van de Regels + afbeelding 1.2 in § 1.4.1. op blz. 6 van het Plan en strijdig met de situatie 3.1. in § 3.1. op blz. 9. van het Plan. Alle 3 zijn afwijkend van elkaar.

3. De zin "De opslagloods wordt in eigen gebruik genomen bij de woning" in de 2e alinea van § 1.1. van het Plan is te oppervlakkig. Ook is aangaande de bestemming c.q. het gebruik bij doorverkoop niets opgenomen in het Plan.

4. Het gestelde in de 1e alinea van § 3.1. van het Plan is niet correct en art. 9.2.1. lid a. van de Regels moet niet van toepassing worden verklaard.

5. Het gestelde in de 2e alinea van § 3.2.3.van het Plan is te vrijblijvend.

6. Onduidelijk is wat wordt verstaan onder bouwwerken in de tuin volgens het gestelde in art. 4.1. lid c. en art. 4.2. van de Regels.

Toelichting / voorstellen:

ad 1. Het opheffen van het onbelemmerde groene blikveld is niet alleen onacceptabel, maar een reden om uw Raad te verzoeken de wijziging van het bestemmingsplan niet goed te keuren.
Deze aantasting van het woongenot heeft een aanzienlijke waardevermindering van mijn woning tot gevolg. Het vorenstaande impliceert mitsdien dat aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geen optie is.

ad 2. Meer duidelijkheid is gewenst. E.e.a. kan impliceren dat initiatiefnemer mag afwijken van de rooilijn van de aanpalende woningen en een deel van de loods "illegaal" op perceel F 1875 staat. Mogelijk wordt hierdoor het bebouwings-percentage overschreden zoals vermeld in art 1.16. van de Regels.

ad 3. N.a.v. het gestelde zou kunnen worden geconcludeerd dat geen riet meer wordt opgeslagen in de loods en er dus geen hinder (meer) is door aan- en afvoer met (groot) materieel. Om te effectueren aan het gestelde in § 3.2.4. van het Plan en daar initiatiefnemer van professie rietdekker is, vereist dit meer duidelijkheid alsmede klaarheid betreffende optionele wijziging van professie van initiatiefnemer en (tussentijdse en partiele) overdracht aan een andere ondernemer of exploitant.

ad 4. De goot- en bouwhoogte van de aanpalende woningen is aanmerkelijk lager. Met de standaard gekozen goot- en bouwhoogte van 5 en 10 m conformeert de nieuwe woning beslist niet aan de bestaande bouwomgeving.

ad 5. Duidelijker moet worden gesteld dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Om zodoende ook te voldoen aan het gestelde in § 3.2.4. van het Plan. Daarbij zijn extra parkeervakken voor mijn woning ten koste van de gemeentelijke groenstrook niet acceptabel. Onduidelijkheid bestaat ook over een in- en uitrit. Vanzelfsprekend is realisatie van deze inrichting pal voor mijn woning geen optie.

ad 6. Uit art. 4.2.2. kan worden geconcludeerd dat de bouwwerken niet hoger mogen worden opgetrokken dan 1 m. Omdat op voornoemde afbeeldingen van het plan alleen de strook grond ten westen van de rooilijn als tuin is bestemd, is het interessant te weten wat er allemaal hier precies kan worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan leidt niet alleen voor ondergetekende, maar ook voor de leefomgeving tot de hiervoor omschreven onduidelijkheden en ongewenste uitkomsten. Reden waarom ondergetekende uw Raad verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet goed te keuren dan wel in te trekken.

Het ongegrond verklaren van mijn zienswijze omvat voor mij ingrijpende nadelen.

Ik zal dan stellig een bezwaarschrift moeten indienen en aanspraak moeten gaan maken op de in hoofdstuk 8 van het Plan vermelde gesloten planschade-overeenkomst.

Mijn zienswijze wil ik gaarne mondeling toelichten voorafgaande aan uw besluit.

Ik ga er vanuit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Ik kijk uit naar uw reactie.

Hoogachtend,