

ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN VRIEZENVEEN WOONGEBIED EN
BEDRIJVEN PH BOUWMEESTERSTRAAT 10
(WATERTOREN VRIEZENVEEN)

INHOUD

BEHANDELING ZIENSWIJZEN.....	3
ACHTERGROND BESTEMMINGSPLAN	3
1. ZIENSWIJZE RECLAMANT 1	4
1.1. Monumentaal pand	4
1.2. Inbreuk privacy	4
1.3. Geen bedrijfsactiviteiten aan de Bouwmeesterstraat	5
1.4. Bomen	5
1.5. Tussenconclusie	6
2. ZIENSWIJZE RECLAMANT 2	6
2.1. Algemeen	6
2.3. Bouwbesluit en burensrecht	7
2.4. Maximaal één woning	7
2.5. Groene karakter	8
2.5. Natuur	8
2.6. Licht	8
2.7. Geluid van installaties	9
2.8. Parkeren	9
2.9. Wonen op hoogte	9
2.10. Bijgebouwen/carport/dakterras	10
2.11. Behoud watertoren als monument	10
2.12. Energietransitie	11
2.13. Privacy omwonenden	11
2.12. Tussenconclusie	12
3. ZIENSWIJZE RECLAMANT 3	13
3.1. Woongenot	13
3.2. Geen bedrijfsbestemming	14
3.3. Trappenhuis met veel ramen	14
3.4. Tussenconclusie	15
4. WIJZIGINGEN	15
5. EINDCONCLUSIE	16

INLEIDING

Voor u ligt de zienswijzennota met een samenvatting van de ingediende zienswijzen en weerlegging daarvan naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Bouwmeesterstraat 10'. Het bestemmingsplan heeft ten doel om in de watertoren een woning, met ernaast een bijgebouw/dakterras/carport te realiseren.

Het besluit heeft als ontwerp met ingang van 18 november 2021 gedurende een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de hiervoor genoemde termijn 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.

BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Eerdergenoemd ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Zoals gezegd, zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in het voorliggende document samengevat en van een gemeentelijke reactie 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 zienswijzen niet integraal in de overwegingen zijn betrokken.

In het een-na-laatste hoofdstuk is een overzicht weergegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, maar er zijn ook ambtshalve wijzigingen.

ACHTERGROND BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel, plaatselijk bekend als Bouwmeesterstraat 10 te Vriezenveen. Op het perceel is een watertoren aanwezig die niet meer als zodanig in gebruik is. De watertoren is een gemeentelijk monument. Door moderne systemen en technieken heeft de watertoren haar oorspronkelijke functie verloren. De eigenaar is voornemens om de indeling van de watertoren te wijzigen om één woning te realiseren. De watertoren wordt daarnaast op de begane grond in beperkte mate uitgebreid in de vorm van een berging, een dakterras en een carport. Met de nieuwe invulling van de monumentale watertoren (bouwjaar 1934) wordt verdere leegstand en daarmee gepaard gaande verpaupering voorkomen.

1. ZIENSWIJZE RECLAMANT 1

Datum brief : 7 december 2021

Datum ontvangst : 7 december 2021

1.1. Monumentaal pand

De watertoren is een monumentaal pand. Dit pand moet in elk geval aan de buitenzijde in originele staat blijven. Opknappen in dezelfde stijl is uiteraard geen probleem. Bouwkundige aanpassingen doen afbreuk aan het monumentale karakter. Het pand moet uiterlijk blijven zoals het nu is. Anders is het niet meer herkenbaar als monument.

Reactie

Het advies van de monumentenadvies uit 2018 was nog gebaseerd op een ontwerpbouwplan dat achterhaald is. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het actuele ontwerpbouwplan opnieuw voorgelegd aan de monumentencommissie. Uit het advies van de monumentencommissie van 11 mei 2022 blijkt dat het voorlopige bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Het actuele advies wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2. Inbreuk privacy

Reclamant vindt het wonen in de watertoren een inbreuk op de privacy. Vanuit de toren kan bij iedereen in de tuin worden gekeken. Er is geen privacy meer in de eigen tuin. De watertoren mag geen woning worden.

Reactie

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten kunnen andere bestemmingen en regels gaan gelden.

Reclamant heeft een perceel waarvan de voorzijde op een minimale afstand van 43 meter ten westen van de watertoren ligt. Daartussen ligt de Bouwmeesterstraat. Een deel van de tuin ligt aan de openbare weg. Het perceel ligt deels binnen de attentiezone van de privacystudie. Door de functiewijziging van nutsdoeleinden naar wonen met de daarbij behorende maximale planologische mogelijkheden (bijvoorbeeld bed en breakfast) is er sprake van een gering verlies van privacy. Dit wordt/is onderkend. De afstand en het feit dat de watertoren aan de voorzijde van het perceel is gelegen maakt dat de aantasting van de privacy vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaard is. Het is in een stedelijke omgeving niet ongewoon dat sprake is van een zekere mate van inbreuk op de privacy.

Belangenafweging

Aan het belang van een zinvol hergebruik van een leegstaande monumentale watertoren voor één woning wordt meer gewicht gehecht dan aan de belangen van reclamant met betrekking tot het behoud van de huidige privacy. Leegstand vermindert de aantrekkelijkheid van het gebied. Een zinvol hergebruik zorgt ervoor dat de watertoren niet in vervallen staat raakt en goed wordt onderhouden. Daarbij wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan uitdrukkelijk rekening is gehouden met de privacybelangen van de omwonenden en de bestaande afstanden tussen de watertoren met de daarbij behorende bebouwing en de eigendommen van de verschillende reclamanten.

De belangen van reclamant worden niet onevenredig aangetast.

1.3. Geen bedrijfsactiviteiten aan de Bouwmeesterstraat

Reclamant merkt op dat in het verleden het beleid was dat bedrijfsactiviteiten aan de Bouwmeesterstraat geweerd werden. Waarom nu een andere bestemming en in hoeverre kan dit voor de toekomst ook gevolgen hebben voor andere percelen aan de Bouwmeesterstraat? Reclamant vindt dat aan de Bouwmeesterstraat alleen een woonbestemming mag worden toegestaan. Er mag geen bedrijf worden gevestigd in de watertoren.

Reactie

De watertoren is niet meer in gebruik als watertoren. Door moderne systemen en technieken heeft de watertoren haar oorspronkelijke nutsfunctie verloren. Met de nieuwe woonfunctie wordt verdere ontsierende leegstand voorkomen en de monumentale watertoren weer nuttig gebruikt. Zinvol gebruik zorgt voor behoud van het monument.

Zelfstandige bedrijvigheid is niet toegestaan en planologisch ook ongewenst. Dit is expliciet neergelegd in een gebruiksverbod (zie artikel 5.2 van het bestemmingsplan). Wel toegestaan zijn aan huis verbonden beroepen (bij recht) of aan huis verbonden activiteiten (met een binnenplanse afwijking). Een aan huis verbonden beroep is een dienstverlenend beroep dat door één van de bewoners op kleine schaal in een woning en/of aangebouwd ondergeschikt gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de betreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie artikel 1.3 van het bestemmingsplan). Met toepassing van een binnenplanse afwijking zijn aan huis verbonden activiteiten ook toegestaan (zie artikel 3.5.2). Dit zijn activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn te stellen zijn met aan huis verbonden beroepen. Hieraan zijn ook voorwaarden verbonden.

Een woonfunctie met een aan huis verbonden beroep dan wel aan huis verbonden activiteit past prima in de omgeving.

1.4. Bomen

Reclamant vindt dat de bomen niet gekapt mogen worden, want deze bomen staan op een erfgoedlijst vermeld.

Reactie

De opmerking dat de bomen op een erfgoedlijst staan is feitelijk onjuist. Er is geen gemeentelijke erfgoedlijst voor bomen.

De vraag of de bomen gekapt mogen worden is niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Het kappen van bomen wordt geregeld via een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van een houtopstand, als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Dit betekent echter niet dat de raad in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet hoeft te kijken of het plan leidt tot ernstige aantasting van de groenstructuur, dan wel of een noodzaak tot behoud van de bomen de realisering van het plan in de weg staat.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de groenstructuur. Zie paragraaf 2.3 van de Bomen Effect Analyse. Hiermee wordt ingestemd. Verder blijkt uit de Bomen Effect Analyse dat de twee voorste bomen gehandhaafd kunnen worden. Zoals in de vorige alinea opgemerkt is de vraag of de bomen gekapt mogen worden niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure.

1.5. Tussenconclusie

De zienswijze van reclamant leidt tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan.

2. ZIENSWIJZE RECLAMANT 2

Datum brief : 13 december 2021

Datum ontvangst : 16 december 2021

Datum ontvangst aanvulling : 16 mei 2022

2.1. Algemeen

Reclamant is tegen het veranderen van de bestemming (nutsfunctie) naar een bestemming voor wonen. De watertoren is te groot en overschrijdt een normale woonfunctie. In de toekomst worden steeds meer activiteiten georganiseerd die ten koste gaan van de privacy en extra hinder voor de direct aanwonenden. Voorbeelden zijn besloten feesten, horeca-activiteiten, toeristisch, vergaderingen, extra woonruimte voor toerisme (bed & breakfast) en commerciële activiteiten.

Reactie

Er is sprake van een bestaand monumentaal gebouw. Met de nieuwe woonfunctie wordt verdere ontsierende leegstand voorkomen en de monumentale watertoren weer nuttig gebruikt. Zinnig gebruik zorgt voor behoud van het monument. De watertoren is groot genoeg om meerdere woningen te realiseren. Initiatiefnemer heeft echter aangegeven de watertoren te gebruiken ten behoeve van maximaal één woning. In de bouwregels is het maximale aantal woningen al vastgelegd. Naast de bouwregels wordt dit maximale gebruik voor één woning ook opgenomen in de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 van de planregels. Dit is in eerste instantie per abuis niet opgenomen.

Binnen de woonbestemming is onder voorwaarden bij recht een bed en breakfast toegestaan. Dit gebruik is passend bij een woonbestemming en zorgt niet voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder is in het ontwerpbestemmingsplan een binnenplanse afwijking voor het vestigen van een bed en breakfast van een grotere omvang in de woning (artikel 3.5.3) opgenomen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

Zelfstandige bedrijvigheid is niet toegestaan en planologisch ook ongewenst. Dit is expliciet neergelegd in een gebruiksverbod (zie artikel 5.2 van het bestemmingsplan). Wel toegestaan zijn aan huis verbonden beroepen (bij recht) of aan huis verbonden activiteiten (met een binnenplanse afwijking). Een aan huis verbonden beroep is een dienstverlenend beroep dat door één van de bewoners op kleine schaal in een woning en/of aangebouwd ondergeschikt gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de betreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie artikel 1.3 van het bestemmingsplan). Met toepassing van een binnenplanse afwijking zijn aan huis verbonden activiteiten ook toegestaan (zie artikel 3.5.2). Dit

zijn activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn te stellen zijn met aan huis verbonden beroepen. Hieraan zijn ook voorwaarden verbonden.

Een woonfunctie met een aan huis verbonden beroep dan wel aan huis verbonden activiteit past prima in de omgeving. Bijzonder is wel dat de woonfunctie op een grotere hoogte plaatsvindt dan gebruikelijk. Dit is het gevolg van het feit dat sprake is van een bestaande monumentale watertoren. Het verlies aan privacy wordt in de regels van het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting zodanig geborgd dat de inbreuk op de privacy aanvaardbaar is.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving.

2.3. Bouwbesluit en burensrecht

Reclamant merkt op dat de bewoners van de watertoren zich dienen te houden aan het gestelde in de wet. Er wordt gerefereerd aan het Bouwbesluit en het burensrecht van het Burgerlijk Wetboek.

Reactie

Initiatiefnemers dienen zich te houden aan de geldende wet- en regelgeving.

Als er een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt ingediend, dan geldt de wettelijke eis dat het aannemelijk moet zijn dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Als dat niet het geval is, dan moet de omgevingsvergunning worden geweigerd.

Verder is het primair aan de eigenaren/bewoners dat voldaan moet worden aan het civielrechtelijke burensrecht. Het is niet gebleken dat er sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

2.4. Maximaal één woning

De huidige watertoren is te groot om te dienen als één woning voor een normaal gezin. Dit is de eerste stap om meerdere appartementen te plannen in de toren. Bestemming voor één woning is een essentiële eis.

Reactie

Er is sprake van een bestaande watertoren. De watertoren heeft een dusdanig volume dat er meerdere woningen mogelijk zijn. Het is echter de bedoeling dat binnen het bestaande bouwvolume van de watertoren er maximaal één woning komt. Dat is ook in overeenstemming met de wens van initiatiefnemer. Voor reclamant is dat gunstig. In de bouwregels staat dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één. Per abuis is dat niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving (gebruik). Het bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd. Door middel van een binnenplanse omgevingsvergunning kan onder voorwaarden inwoning worden toegestaan (zie artikel 3.5.1). Inwoning is volgens artikel 1.29 het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen en waarbij het maximaal aantal huishoudens per woning nooit meer bedraagt dan twee.

De functie van één woning past binnen de omgeving. De belangen van reclamant worden niet op een onaanvaardbare wijze aangetast.

2.5. Groene karakter

Reclamant wijst op het belang dat de watertoren behouden blijft gezien haar monumentale maar bovenal groene karakter. Het huidige groene karakter van de buitenzijde van het monument moet behouden blijven. Het groene karakter is onvoldoende gewaarborgd. Elke boom onnodig kappen is er één teveel. Het zal leiden tot een inbreuk op het huidige foerageergebied en verstorend werken op de rustplaats.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen is nader onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de groenstructuur. Verder blijkt uit het uitgevoerde ecologische onderzoek dat de natuurwaarden niet op een onaanvaardbare wijze worden aangetast (zie volgende paragraaf).

2.5. Natuur

Transformeren mag niet ten koste gaan van de karakteristieke bomen en rustplaatsen van één van de vaste bezoekers van de watertoren, zoals de slechtvalk. Elke boom onnodig kappen is er één teveel. Het zal leiden tot een inbreuk op het huidige foerageergebied en verstorend werken op de rustplaats.

Reactie

Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek blijkt dat de functie van de watertoren als rustplaats van de slechtvalk niet negatief wordt beïnvloed (pagina 14).

Het groen is uitsluitend foerageergebied. Er is geen sprake van oude of bezette vogelnesten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied, ze bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats. Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vogels en amfibieën aangetast. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen, wordt niet aangetast door uitvoering van de voorgenomen plannen. Het aantasten van de functie van het plangebied als foerageergebied leidt niet tot wettelijke consequenties.

2.6. Licht

Licht in de toren reikt ver (noordgevel). Dit zal lichtvervuiling en hinder opleveren in een nachtelijke omgeving. Oplossing zou kunnen zijn dat het trappenhuis alleen verlicht is bij gebruik en daarna niet meer.

Reactie

Gelet op het gebruik en de omgeving is de lichtvervuiling en hinder vanuit ruimtelijk oogpunt niet onaanvaardbaar. Daarbij wordt opgemerkt dat in het trappenhuis bewegingsmelders worden geplaatst voor het inschakelen van de verlichting. Voor het inschakelen wordt het trappenhuis verdeelt in zones en is er een doorlooptijd van 5 minuten. Dit wordt geborgd in een voorwaardelijke verplichting. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2.7. Geluid van installaties

Om zorg te dragen voor een goed binnenklimaat zal bewoning zorgen voor geluidsoverlast. Mocht blijken dat grote luchtbehandelingskasten noodzakelijk zijn, dan zal dit gepaard gaan met een storend continu geluid naar de omgeving toe. Reclamant wil graag inzicht in de mate waarin en de uitwerking om geluidsoverdracht te voorkomen.

Reactie

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet qua geluid worden aangesloten bij de regeling in het Bouwbesluit (zie artikel 3.8). De installaties die zorgen voor een goed binnenklimaat worden in pandig gerealiseerd. Units aan de gevel zullen niet worden goedgekeurd door de monumentencommissie. Aan de buitenzijde zijn enkel roosters (in gedekte kleur) zichtbaar. Een installatie voor warmte- of koudeopwekking zal zodanig kunnen worden uitgevoerd dat voldaan wordt aan de regels.

2.8. Parkeren

De woonfunctie is onvoldoende afgestemd op de parkeernorm van maximaal 3 parkeerplaatsen op het terrein. Bed & breakfast zal naar verwachting de maximale norm overschrijden. Dit levert overlast op naar de omgeving in verband met het bezetten van openbare parkeerplekken langs de weg.

Reactie

In paragraaf 3.2 van de plantoelichting wordt opgemerkt dat het perceel voldoende ruimte biedt om ten minste 3 parkeerplaatsen te realiseren. In de regels is een parkeerregeling opgenomen, waardoor het voor initiatiefnemer een verplichting is om bij het realiseren van een woning aan de parkeerbehoefte te voldoen. Hiermee is in voldoende mate verzekerd dat op eigen terrein zal worden voorzien in de parkeerbehoefte. De openbare parkeerplaatsen hoeven niet te worden bezet.

2.9. Wonen op hoogte

Het effect op de buurt van het wonen op hoogte staat in geen verhouding met de woonfunctie voor slechts 1 gezin en/of 2 personen. Het dient geen (relevant) doel voor de omgeving en/of de omwonenden.

Reactie

De watertoren is niet meer in gebruik als watertoren. Door moderne systemen en technieken heeft de watertoren haar oorspronkelijke nutsfunctie verloren. Met de nieuwe woonfunctie wordt verdere ontsierende leegstand voorkomen en de monumentale watertoren weer nuttig gebruikt. Zinvol gebruik zorgt voor behoud van het monument. Dit komt ook ten goede aan de omgeving.

Een woonfunctie met een aan huis verbonden beroep dan wel aan huis verbonden activiteit past prima in de omgeving. Bijzonder is inderdaad dat de woonfunctie op een grotere hoogte plaatsvindt dan gebruikelijk. Dit is het gevolg van het feit dat sprake is van een bestaande monumentale watertoren. Het verlies aan privacy wordt in de regels van het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting zodanig geborgd dat de inbreuk op de privacy aanvaardbaar is.

2.10. Bijgebouwen/carport/dakterras

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over een carport van pakweg 40 vierkante meter. Dit is niet meegenomen in het ontwerp wat wel gedaan is met de toegang naar het bijgebouw aan de zuidzijde. Voor omwonenden is het juist relevant om het plan in zijn geheel te kunnen beoordelen.

Reactie

Het bestemmingsplan is aangepast waarbij rekening is gehouden met het actuele ontwerpbouwplan. De planregels zijn aangescherpt voor wat betreft de carport, berging en dakterras. De voorgevelrooilijn van de carport ligt in de lijn van de voorgevelrooilijn van Bouwmeesterstraat 12 en niet van Bouwmeesterstraat 8. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Verder is het in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk om de gehele inrichting duidelijk te maken. De feitelijke inrichting betreft een uitvoeringsaspect. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven deze daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan.

2.11. Behoud watertoren als monument

Verpaupering is volgens reclamant geen reden de bestemming te wijzigen. De koper van de watertoren heeft bewust gekozen om het monument aan te kopen en is dus verplicht om deze te onderhouden ongeacht de functie. Het advies van de monumentencommissie uit november 2018 ontbreekt. Reclamant wenst graag inzage in het onafhankelijke advies.

Reactie

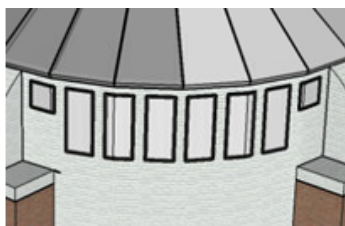
Het advies van de monumentenadvies uit 2018 was nog gebaseerd op een ontwerpbouwplan dat achterhaald is. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het actuele ontwerpbouwplan opnieuw voorgelegd aan de monumentencommissie. Uit het advies van de monumentencommissie van 11 mei 2022 blijkt dat het voorlopige bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Het actuele advies wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

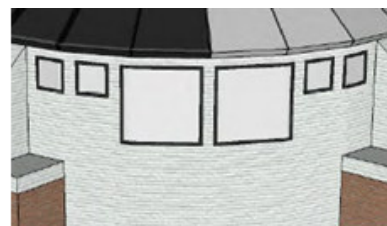
De stukken zijn toegestuurd naar reclamant en reclamant heeft naar aanleiding daarvan per e-mail van 16 mei 2022 een reactie gegeven. Naar aanleiding daarvan wordt opgemerkt dat in het schetsontwerp van 30 maart 2022, waarop het tweede advies van de monumentencommissie is gebaseerd, de raamopeningen in de top wel gewijzigd zijn. Hieronder een overzicht.



Bestaand



1^e advies mon.cie



2^e advies mon.cie

Verder wordt opgemerkt dat de puien nader worden uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dat is - zoals reclamant terecht constateert - in het ontwerp van 30 maart 2022 nog niet het geval. Met de voorwaardelijke verplichting is de inbreuk op de privacy aanvaardbaar.

Tot slot de opmerking dat het geven van de concrete terreininrichting in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk is. Het betreft een uitvoeringsaspect. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven deze daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan.

2.12. Energietransitie

Reclamant wil graag weten welke maatregelen worden genomen in verband met het nemen van de nodige energiemaatregelen.

Reactie

Energiemaatregelen zijn primair uitvoeringsaspecten en maken geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces van de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet betrokken te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De wijze waarop uitvoering mag worden gegeven aan de feitelijke energiemaatregelen is een aspect dat aan de orde kan komen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en/of de activiteit 'wijzigen van een monument'.

2.13. Privacy omwonenden

Het vrije uitzicht, zowel recht naar voren als schuin naar onderen moet volgens reclamant wordt teruggebracht naar een niveau wat voor alle belanghebbenden acceptabel is. Er worden diverse oplossingen genoemd. De huidige privacy-studie geeft onvoldoende overtuigend inzicht. Misbruik van het recht op uitzicht ligt op de loer. De watertoren is te groot.

Reactie

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten kunnen andere bestemmingen en regels gaan gelden.

Het perceel van reclamant ligt op ongeveer 18 meter van de noordzijde van de watertoren. Het perceel ligt duidelijk binnen de attentiezone van de privacystudie. Door de functiewijziging van nutsdoeleinden naar wonen met de daarbij behorende maximale planologische mogelijkheden (bijvoorbeeld bed en breakfast) is er sprake van een verlies van privacy. Dit wordt/is onderkend en blijkt ook uit het aangeleverde fotomateriaal. In het bestemmingsplan zijn daarom waarborgen opgenomen die ervoor zorgen dat de privacy niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Er is een privacystudie uitgevoerd. In de privacystudie zijn concrete maatregelen opgenomen die ervoor borgen dat de inbreuk op de privacy vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op een aanvaardbaar niveau ligt. Zo is er bijvoorbeeld vanuit het trappenhuis, gelegen aan de noordzijde, geen vrij uitzicht op de woningen en tuinen omdat sprake is van ondoorzichtig glas. Verder is bij de woonprogrammering ook rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. Er zijn zo min mogelijk verblijfsruimten gesitueerd aan de privacy gevoelige zijden

(noordzijde en oostzijde). Zo is bijvoorbeeld het trappenhuis gesitueerd aan de noordzijde en zijn de verblijfsruimten grotendeels gesitueerd aan de west- en zuidzijde. Aan de oostzijde zijn met name de ondergeschikte ruimten gesitueerd, zoals een berging, washok en bijkeuken.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen mogen loggia's enkel aan de west- en zuidzijde komen. Verder is gebleken dat per abuis in de tekening in de privacystudie nog een hoogte stond van 1,5 meter in plaats van 2 meter van de balustrade van het dakterras aan de oostzijde. Dit is hersteld. De in de privacystudie opgenomen verwijzing naar de groene border is weggehaald. De groene border is van een andere eigenaar. Het bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd.

Met de maatregelen uit de privacystudie en de aanpassing van de regels is de aantasting van de privacy vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet meer onaanvaardbaar. De maatregelen uit de privacystudie zijn juridisch voor derden afdwingbaar omdat ze in een voorwaardelijke verplichting zijn neergelegd.

Ten aanzien van het niet nemen van maatregelen op laag 7 en 8 wordt het volgende opgemerkt. In laag 7 bevindt zich het oude watervat. De raamopeningen zijn dermate klein (circa 80 cm bij 35 cm) dat het zicht op de omgeving vrij beperkt is. Verder bevindt de verblijfsruimte zich in het watervat dat losstaat van de gevel. De tussenruimte tussen de gevel en het vat is dermate klein dat deze ongeschikt wordt geacht om lang (meer dan één uur) te verblijven.

In laag 8 worden eveneens geen maatregelen getroffen. In deze bovenste laag draait het om de vergezichten op de weidse omgeving. Hieraan wordt een groot gewicht toegekend.

Belangenafweging

Aan het belang van een zinvol hergebruik van een leegstaande monumentale watertoren voor één woning wordt meer gewicht gehecht dan aan de belangen van reclamant met betrekking tot het behoud van de huidige privacy. Leegstand vermindert de aantrekkelijkheid van het gebied. Een zinvol hergebruik zorgt ervoor dat de watertoren niet in vervallen staat raakt en goed wordt onderhouden. Daarbij wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan uitdrukkelijk rekening is gehouden met de privacybelangen van de omwonenden en de bestaande afstanden tussen de watertoren met de daarbij behorende bebouwing en de eigendommen van reclamanten. Hoe begrijpelijk en invoelbaar de privacy-gevolgen zijn voor reclamant, zij maken de afweging vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening niet anders. De negatieve gevolgen voor de privacy van reclamant worden minder gewaardeerd dan de andere belangen, waaronder het grote gewicht dat wordt gehecht aan de meerwaarde en de kwaliteit van de vergezichten in de bovenste achtste laag. Met het maatwerk wordt een evenwichtige balans bereikt tussen de privacybelangen en het belang van behoud en zinvol hergebruik van de karakteristieke watertoren ten behoeve van een woning.

2.12. Tussenconclusie

De zienswijze van reclamant leidt tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan.

3. ZIENSWIJZE RECLAMANT 3

Datum brief : 13 december 2021

Datum ontvangst : 23 december 2021

3.1. Woongenot

Reclamant wil graag dat de woonhoogte de 13 meter grens niet te boven gaat. Anders ontstaat er een enorm zicht op de omgeving, waaronder de tuin van reclamant (slechts vier huizen verderop).

Reactie

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten kunnen andere bestemmingen en regels gaan gelden.

Het perceel van reclamant ligt ongeveer 42 meter van de watertoren. Het perceel ligt binnen de attentiezone van de privacystudie. Door de functiewijziging van nutsdoeleinden naar wonen met de daarbij behorende maximale planologische mogelijkheden (bijvoorbeeld bed en breakfast) is er sprake van een verlies van privacy. Dit wordt/is onderkend en blijkt ook uit het aangeleverde fotomateriaal. In het bestemmingsplan zijn daarom waarborgen opgenomen die ervoor zorgen dat de privacy niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Er is een privacystudie uitgevoerd. In de privacystudie zijn concrete maatregelen opgenomen die ervoor borgen dat de inbreuk op de privacy vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op een aanvaardbaar niveau ligt. Zo is er bijvoorbeeld vanuit het trappenhuis, gelegen aan de noordzijde, geen vrij uitzicht op de woningen en tuinen omdat sprake is van ondoorzichtig glas. Verder is bij de woonprogrammering ook rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. Er zijn zo min mogelijk verblijfsruimten gesitueerd aan de privacy gevoelige zijden (noordzijde en oostzijde). Zo is bijvoorbeeld het trappenhuis gesitueerd aan de noordzijde en zijn de verblijfsruimten grotendeels gesitueerd aan de west- en zuidzijde. Aan de oostzijde zijn met name de ondergeschikte ruimten gesitueerd, zoals een berging, washok en bijkeuken.

Naar aanleiding van de zienswijzen mogen loggia's enkel aan de west- en zuidzijde komen. De in de privacystudie opgenomen verwijzing naar de groene border is weggehaald. De groene border is van een andere eigenaar. Het bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd.

Met de maatregelen uit de privacystudie en de planregels is de aantasting van de privacy vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet meer onaanvaardbaar. De maatregelen uit de privacystudie zijn juridisch voor derden afdwingbaar omdat ze in een voorwaardelijke verplichting zijn neergelegd.

Ten aanzien van het niet nemen van maatregelen op laag 7 en 8 wordt het volgende opgemerkt. In laag 7 bevindt zich het oude watervat. De raamopeningen zijn dermate klein (circa 80 cm bij 35 cm) dat het zicht op de omgeving vrij beperkt is. Verder bevindt de verblijfsruimte zich in het watervat dat losstaat van de gevel. De tussenruimte tussen de gevel en het vat is dermate klein dat deze ongeschikt wordt geacht om lang (meer dan één uur) te verblijven.

In laag 8 worden eveneens geen maatregelen getroffen. In deze bovenste laag draait het om de vergezichten op de weidse omgeving. Hieraan wordt een groot gewicht toegekend.

Aan het belang van een zinvol hergebruik van een leegstaande monumentale watertoren voor één woning wordt meer gewicht gehecht dan aan de belangen van reclamant met betrekking tot het behoud van de huidige privacy. Leegstand vermindert de aantrekkelijkheid van het gebied. Een zinvol hergebruik zorgt ervoor dat de watertoren niet in vervallen staat raakt en goed wordt onderhouden. Daarbij wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan uitdrukkelijk rekening is gehouden met de privacybelangen van de omwonenden en de bestaande afstanden tussen de watertoren met de daarbij behorende bebouwing en de eigendommen van reclamanten. Hoe begrijpelijk en invoelbaar de privacy-gevolgen zijn voor reclamant, zij maken de afweging vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening niet anders. De negatieve gevolgen voor de privacy van reclamant worden minder gewaardeerd dan de andere belangen, waaronder het grote gewicht dat wordt gehecht aan de meerwaarde en de kwaliteit van de vergezichten in de bovenste achtste laag. Met het maatwerk wordt een evenwichtige balans bereikt tussen de privacybelangen en het belang van behoud en zinvol hergebruik van de karakteristieke watertoren ten behoeve van een woning.

3.2. Geen bedrijfsbestemming

Reclamant heeft veel moeite met een bedrijfsbestemming om feesten of andere zaken te organiseren op de een na hoogste verdieping. Hoe wordt omgegaan met parkeren?

Reactie

Zelfstandige bedrijvigheid is niet toegestaan en planologisch ook ongewenst. Dit is expliciet neergelegd in een gebruiksverbod (zie artikel 5.2 van het bestemmingsplan). Wel toegestaan zijn aan huis verbonden beroepen (bij recht) of aan huis verbonden activiteiten (met een binnenplanse afwijking). Een aan huis verbonden beroep is een dienstverlenend beroep dat door één van de bewoners op kleine schaal in een woning en/of aangebouwd ondergeschikt gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de betreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie artikel 1.3 van het bestemmingsplan). Met toepassing van een binnenplanse afwijking zijn aan huis verbonden activiteiten ook toegestaan (zie artikel 3.5.2). Dit zijn activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn te stellen met aan huis verbonden beroepen. Hieraan zijn ook voorwaarden verbonden.

Een woonfunctie met een aan huis verbonden beroep dan wel aan huis verbonden activiteiten past prima in de omgeving. Bijzonder is wel dat de woonfunctie op een grotere hoogte plaatsvindt dan gebruikelijk. Dit is het gevolg van het feit dat sprake is van een bestaande monumentale watertoren. Het verlies aan privacy wordt in de regels van het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting zodanig geborgd dat de inbreuk op de privacy aanvaardbaar is.

Voor het parkeren is in het bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen. Op eigen terrein is voldoende parkeerruimte beschikbaar.

3.3. Trappenhuis met veel ramen

Reclamant merkt op dat een trappenhuis met veel ramen de privacy zal aantasten.

Reactie

Er is een privacystudie uitgevoerd. In de privacystudie zijn concrete maatregelen opgenomen die ervoor borgen dat de inbreuk op de privacy vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op een aanvaardbaar niveau ligt. Één van de maatregelen is dat er vanuit het trappenhuis,

gelegen aan de noordzijde, geen vrij uitzicht op de woningen en tuinen is omdat sprake is van ondoorzichtig glas. Deze maatregel is geborgd in een voorwaardelijke verplichting en is dus voor derden juridisch afdwingbaar.

3.4. Tussenconclusie

De zienswijze van reclamant leidt tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan.

4. WIJZIGINGEN

Hieronder is in een wijzigingenoverzicht aangegeven wat de wijzigingen en aanvullingen zijn van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In het overzicht is tevens aangegeven of de wijzigingen en aanvullingen zijn aangebracht naar aanleiding van een zienswijze of ambtshalve. Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.

Z = wijziging naar aanleiding van ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan

A = ambtshalve wijziging

'oud' verwijst naar documenten behorende bij / nummering in het ontwerpbestemmingsplan

'nieuw' verwijst naar documenten behorende bij / nummering in het definitieve vast te stellen bestemmingsplan

Regels van het bestemmingsplan			
Onderdeel ontwerp bp → def bp	Aard wijziging	Z	A
Artikel 1.13 begrip bewegingsmelder	Het begrip bewegingsmelder is toegevoegd.	X	
Artikel 1.23 begrip dakterras	Het begrip dakterras is opgenomen.		X
Artikel 1.36 begrip loggia	Het begrip loggia is opgenomen.	X	
Artikel 3.1 bestemmingsomschrijving	In artikel 3.1 wordt in lid b het volgende toegevoegd: b. maximaal één woning. Er vindt als gevolg daarvan een henummering plaats.	X	
Artikel 3.1 bestemmingsomschrijving	In artikel 3.1 wordt in lid e het volgende toegevoegd: e. dakterrassen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan aan de zuid- en oostzijde van het hoofdgebouw. Er vindt als gevolg daarvan een henummering plaats.		X
Artikel 3.2.1 bouwregels hoofdgebouwen	In artikel 3.2.1 wordt onder lid f het volgende toegevoegd: Loggia's zijn enkel aan de west- en zuidzijde van het hoofdgebouw toegestaan.	X	
Artikel 3.2.2 bouwregels ondergeschikte gebouwen	In artikel 3.2.2 wordt in lid d het volgende toegevoegd: d. ondergeschikte gebouwen, met uitzondering van buitentrappen en loopbruggen, mogen niet voor het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd worden.		X
Artikel 3.2.3 bouwregels carport	In artikel 3.2. wordt in lid 3 het volgende toegevoegd: 3. uitsluitend de in de perceelsgrens gebouwde zijde van de carport mag worden voorzien van een wand.		X

Artikel 3.4.3 voorwaardelijke verplichting bewegingsmelder	Er wordt een nieuw artikel 3.4.3 toegevoegd: 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting – bewegingsmelder Tot een met de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: a. het realiseren van verlichting in het trappenhuis, zonder te voorzien in een bewegingsmelder voor het inschakelen van verlichting, waarbij de bewegingsmelder per verdieping wordt gekoppeld én per verdieping de verlichting 5 minuten na inschakeling automatisch uit wordt geschakeld.	X	
Bijlage bij de planregels			
Bijlage privacystudie	De privacystudie is aangepast met betrekking tot: - een hoogte van 2 meter van de balustrade van het dakterras aan de oostzijde; - Het weghalen van de verwijzing naar de groene border.		X
Toelichting van het bestemmingsplan			
4.3.3.3 Advies monumentencommissie	Aanpassing van de tekst (inclusief titel van de paragraaf) aan het actuele advies van de monumentencommissie van 11 mei 2022. Tevens is het monumentenadvies als bijlage toegevoegd.	X	
5.6.4 Bomeneffectanalyse	Aanpassing van de tekst naar aanleiding van de uitgevoerde Bomen Effect Analyse. De Bomen Effect Analyse wordt ook als bijlage toegevoegd.	X	
7.3 Verantwoording van de regels	Aanvullingen in de tekst als gevolg van wijzigingen in de planregels: - Dakterrassen zijn alleen toegestaan aan de zuid- en oostzijde van het hoofdgebouw; - Loggia's zijn enkel aan de west- en zuidzijde van het hoofdgebouw toegestaan; - Een carport mag uitsluitend in de in de perceelsgrens gebouwde zijde van een wand zijn voorzien; - Een voorwaardelijke verplichting om lichthinder te beperken.	X	X
Bijlagen bij de plantoelichting			
Bijlage advies monumentencommissie	Er wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, te weten het advies van de monumentencommissie.	X	
Bijlage Bomen Effect Analyse	Er wordt een nieuwe bijlage toegevoegd, te weten de Bomen Effect Analyse (BEA).	X	

5. EINDCONCLUSIE

Er zijn wijzigingen. De zienswijzen geven aanleiding tot wijzigingen in de regels en toelichting in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen.