

# **Vaststellings- besluit**



gemeente

## Weststellingwerf

Registratienummer: 2011-000713/r

De raad van de gemeente Weststellingwerf;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het bestemmingsplan De Hoeve voorziet in een passende bestemmingsregeling voor de kern De Hoeve;

dat de gevoerde procedure voor het bestemmingsplan De Hoeve is doorlopen conform het bedoelde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de bepalingen van de inspraakverordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin opgenomen een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen als bedoeld in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, met ingang van 30 juni 2011 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;

dat ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

dat in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Hoeve is ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen en dat deze is voorzien van een voorstel ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

dat deze notitie hier als ingelast moet worden beschouwd;

dat het plan ambtshalve aanleiding geeft om gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen; gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

### b e s l u i t

- a. in te stemmen met de inhoud van de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Hoeve;
- b. het bestemmingsplan De Hoeve gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Hoeve;
- c. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 november 2011.

de griffier,

*Afke Zijlstra*

de voorzitter,

# Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Hoeve

## De Hoeve

Het ontwerpbestemmingsplan De Hoeve heeft vanaf 30 juni 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen voldoen aan de ontvankelijkheidsvereisten en dienen ontvankelijk te worden verklaard. In de navolgende tekst zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### **Indiener 1**

Indiener geeft aan met het pand Jokweg 1 in De Hoeve momenteel diverse plannen te hebben om het pand invulling te geven. Hierbij moet gedacht worden aan zeilmakerij (naaiatelier), verkoop van brocante artikelen, overige kleinschalige detailhandel, koffie theetuin, uitbreiden van de koffie/theetuin met het schenken van alcoholisch dranken, een aantal kamers gereed maken voor bed & breakfast. Dit inclusief schenken van alcoholische dranken aan de bezoekers van de B&B, en wijn- / whiskyproeverijen. Daarnaast merkt indiener op dat deze 9 jaar geleden het pand gekocht heeft omdat het vigerende bestemmingsplan meerdere bestemmingen toelaat. In deze bestemmingen zou indiener al zijn plannen kunnen onderbrengen zonder dat hij hierdoor in strijd met het bestemmingplan zou handelen. Tevens is indiener van mening dat als het meerdere deel van de huidige bestemmingen van zijn perceel en pand verwijderd wordt, dit nadelig is voor de waarde van het onroerend goed. Hierdoor zal hij volgens indiener schade leiden indien hij besluit zijn pand te verkopen.

### **Reactie**

Het vigerende bestemmingsplan staat voor het perceel inderdaad veel functies toe. Daarbij wordt opgemerkt dat geen van deze functies sinds 1995 daadwerkelijk is gerealiseerd. De functie van het pand als café is inmiddels ook al een aantal jaren beëindigd. Nu van de functies die zijn toegestaan gedurende de afgelopen 16 jaren slechts de woonfunctie, de kleinschalige horecafunctie en de kleinschalige bedrijfsfunctie zijn gerealiseerd bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat de andere onderdelen van de bestemming in de toekomst wel gerealiseerd zullen worden. Doordat er sprake is van een bestemming die gedurende een groot aantal jaren niet is gerealiseerd, is het ook niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van planschade.

Het nieuwe bestemmingsplan staat ter plaatse overigens aanmerkelijk meer toe dan door indiener is gesteld. Naast de woonfunctie zijn namelijk de volgende functies toegestaan:

- bed & breakfast, mits dit plaatsvindt in het hoofdgebouw;
- kleinschalige horeca, waaronder het volgende wordt verstaan: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een koffie- en theetuin, lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- een aan huis verbonden beroep, waaronder het volgende wordt verstaan: een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- de bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; in dit geval de zeilmakerij;
- door middel van een binnenplanse afwijking kunnen daarnaast nieuwe kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan. Deze zijn als volgt gedefinieerd: de in de bijlage (bedrijvenlijst ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" VNG) onder categorie 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Dit laatste onderdeel betreft allerlei vormen van bedrijvigheid, bijvoorbeeld ook een zorgfunctie (in de bedrijvenlijst aangemerkt als persoonlijke dienstverlening).

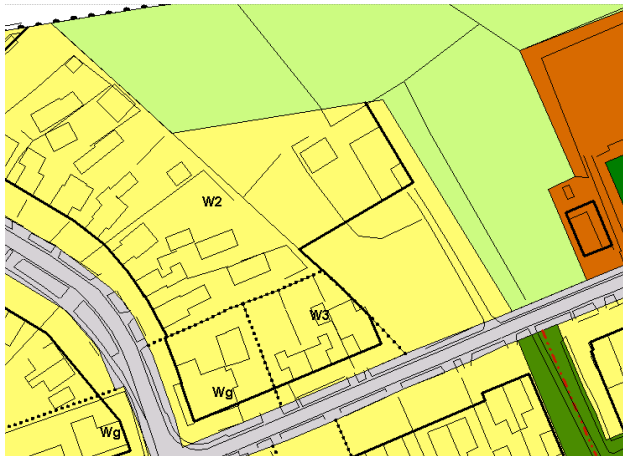
Geconcludeerd wordt dat de beoogde functies van indiener, voor zover deze concreet zijn aangegeven, door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze.

## Indiener 2

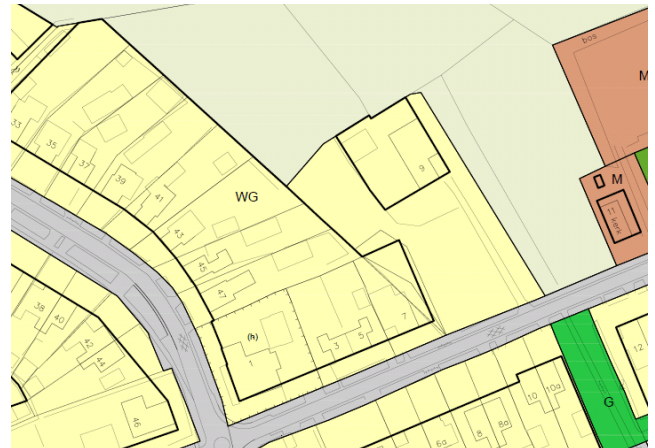
Indiener vraagt om ter plaatse van recent aangekochte gronden achter de percelen Kontermansweg 45 en 47 te voorzien van een bouwvlak, zodat daar een bijgebouw gerealiseerd kan worden. Indiener stelt dat de bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan afnemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Volgens indiener kan door middel van het bouwvlak dat door hem is voorgesteld de zichtlijn achter de woningen gehandhaafd blijven, terwijl dit in het ontwerpbestemmingsplan niet zo is. Daarbij merkt indiener op dat hij de gronden niet had aangekocht indien hij had geweten dat het bouwrecht zou vervallen.

## Reactie

Het nieuwe bestemmingsplan biedt, in tegenstelling tot wat indiener stelt, aanmerkelijk meer bouwmogelijkheden voor de bouw van gebouwen op het perceel van indiener dan het vigerende bestemmingsplan. Op de onderstaande drie afbeeldingen zijn de bouwmogelijkheden weergegeven zoals deze zijn in het vigerende plan, in het nieuwe bestemmingsplan en zoals deze door indiener worden gevraagd. Deze fragmenten laten zien dat er in het nieuwe bestemmingsplan zowel naast als achter de woning van indiener nieuwe bouwmogelijkheden zijn. Het bouwvlak is logisch van vorm, waarmee ook op een goede manier kan worden voorzien in een bijgebouw.



1: Fragment vigerende bestemmingsplan



2: Fragment nieuwe bestemmingsplan



3: Fragment met het verzochte bouwvlak (gearceerd)

Indiener is wellicht van mening dat hij na aankopen van een stuk grond ter plaatse van het bouwperceel van Jokweg 9 (zie figuur 1) daar extra bouwmogelijkheden had. Dit is niet het geval. Het bouwperceel van nr 9 kan in dit geval namelijk niet door nr 7 worden overgenomen. Een bouwperceel is namelijk een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is niet een aaneengesloten geheel met nr 7. Daarom kan het bouwvlak van Jokweg 9 ook niet aan Jokweg 7 worden toegerekend. De eigenaar van nr 7 mag dan ook niet bouwen op het bouwperceel van nr 9.

Het toekennen van de verzochte bouwmogelijkheden aan indiener vormt daarnaast een aanmerkelijke verslechtering voor de ruimtelijke situatie van de woning Kontermansweg 47. Deze eigenaar krijgt achter zijn erf immers opeens bouwrechten voor de burens, waar deze er eerst niet waren. Deze verslechtering wordt niet aanvaardbaar geacht.

Wat betreft het argument van indiener dat hij de grond heeft gekocht met bouwmogelijkheden en dat hij dit anders niet had gedaan, wordt als volgt gereageerd. Zoals uit het voorafgaande bleek, kende het vigerende bestemmingsplan de door indiener veronderstelde bouwmogelijkheden niet. Het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft vanaf 3 maart 2011 ter inzage gelegen. Het voornemen van de gemeente ten aanzien van het bouwvlak ter plaatse was dan ook sinds die tijd bekend. Gegeven de situatie dat het vigerende plan de bouwmogelijkheden niet kende en in het nieuwe plan dit ook nooit is opgenomen, kan het argument dat indiener de gronden anders niet had gekocht geen stand houden.

Ten aanzien van deze zienswijze kan vervolgens worden opgemerkt dat indiener in feite bezwaren heeft tegen de verkleining van het bouwvlak van Jokweg 9. Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse van het bouwperceel van Jokweg 9 de bouw van bijgebouwen toe, wat door het nieuwe bestemmingsplan deels wordt beperkt. Achteraf bezien, zijn de destijds aan Jokweg 9 toegekende bouwmogelijkheden ongelukkig. De huidige zichtlijn achter de woningen aan de Kontermansweg zou ermee geblokkeerd kunnen worden. In het nieuwe bestemmingsplan worden die mogelijkheden ingeperkt. Daarmee wordt de zichtlijn achter de woningen aan de Kontermansweg gewaarborgd. Dit is ook een ruimtelijke verbetering voor de woningen Kontermansweg 41 en 43. De eigenaar van Jokweg 9 heeft nooit gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden en heeft ook geen bezwaren kenbaar gemaakt ten aanzien van de wijziging van het bestemmingsplan. De beperking van de bouwmogelijkheden van Jokweg 9 is aanvaardbaar. Dit is echter geen enkele aanleiding om de bouwmogelijkheden vervolgens weer aan Jokweg 7 toe te kennen.

Gezien het voorgaande is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze.

### **Ambtshalve wijziging**

Ambtshalve is er een aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het betreft de bouwhoogte van lichtmasten op de sportvelden. In de bestemming "Sport" is de bouwhoogte van lichtmasten op maximaal 10 m gesteld. Hoewel masten van deze hoogte bestaan, is 12 m hoogte een meer gebruikelijke maat. Voorgesteld wordt om de maximale bouwhoogte van lichtmasten te vergroten naar 12 m.