



Gemeente
Coevorden

NOTITIE VOOROVERLEG EN INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN KERNEN

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ingediende vooroverlegreacties	6
3	Inhoudelijke behandeling vooroverleg.....	7
	TenneT TSO B.V.....	7
	Conclusie	8
	Waterschap Vechtstromen	8
	Conclusie	8
	Waterschap Hunze en Aa's	8
	Conclusie	8
	LTO Noord	8
	Conclusie	12
	Provincie Drenthe	12
	Conclusie	13
4	Ingediende inspraakreacties.....	16
5	Inhoudelijke behandeling inspraakreacties.....	16
	Inspraakreactie 1	16
	Conclusie	16
	Inspraakreactie 2	16
	Conclusie	17
	Inspraakreactie 3	17
	Conclusie	17
	Inspraakreactie 4	17
	Conclusie	17
	Inspraakreactie 5	17
	Conclusie	18
	Inspraakreactie 6	18
	Conclusie	18
	Inspraakreactie 7	18
	Conclusie	18
	Inspraakreactie 8	19
	Conclusie	19
	Inspraakreactie 9	19
	Conclusie	19
	Inspraakreactie 10	19
	Conclusie	19
	Inspraakreactie 11	19
	Conclusie	19
	Inspraakreactie 12	19
	Conclusie	20
	Inspraakreactie 13	20
	Conclusie	20
	Inspraakreactie 14	20
	Conclusie	21
	Inspraakreactie 15	21
	Conclusie	21
	Inspraakreactie 16	21
	Conclusie	24
	Inspraakreactie 17	24
	Conclusie	25
	Inspraakreactie 18	25
	Conclusie	25

Inspraakreactie 19	25
Conclusie	26
Inspraakreactie 20	26
Conclusie	26
Inspraakreactie 21	26
Conclusie	27
Inspraakreactie 22	27
Conclusie	27
Inspraakreactie 23	27
Conclusie	27
Inspraakreactie 24	27
<i>Reactie gemeente</i>	28
Conclusie	28
Inspraakreactie 25	28
Conclusie	29
Inspraakreactie 26	29
Conclusie	29
Inspraakreactie 27	29
Conclusie	29
Inspraakreactie 28	29
Conclusie	30
Inspraakreactie 29	30
Conclusie	30
Inspraakreactie 30.....	30
Conclusie	31
Inspraakreactie 31	31
Conclusie	32
Inspraakreactie 32	32
Conclusie	32
Inspraakreactie 33	33
Conclusie	33
Inspraakreactie 34	33
Conclusie.....	33
Inspraakreactie 35	33
Conclusie	34
Inspraakreactie 36	34
Conclusie	35
Inspraakreactie 37	35
Conclusie	35
Inspraakreactie 38	35
Conclusie	35
Inspraakreactie 39.....	35
Conclusie	35
Inspraakreactie 40.....	35
Conclusie	36
Inspraakreactie 41.....	36
Conclusie	36
Inspraakreactie 42.....	36
Conclusie	37
Inspraakreactie 43.....	37
Conclusie36.....	37
6 Ambtshalve aanpassingen	38

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kernen" lag van dinsdag 12 februari 2019 tot en met maandag 25 maart 2019 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn reactie over het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij het college van B&W.

Er werden in totaal 43 reacties ingediend. Naast reactie van inwoners zijn ook de overlegpartners, zoals opgenomen in art 4.1.1 Bro, uitgenodigd hun advies over het voorontwerpbestemmingsplan te geven. Van 5 partijen hebben wij een reactie terug ontvangen.

In de procedure tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Kernen" wordt het college van B&W gevraagd in te stemmen met de voorliggende notitie.

2 Ingediende vooroverlegreacties

De volgende vooroverleg reacties zijn binnengekomen.

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	TenneT TSO B.V.	Postbus 718 6800 AS Arnhem	26 februari 2019
2	Waterschap Vechtstromen	Postbus 5006 7600 GA Almelo	25 februari 2019
3	Waterschap Hunze en Aa's	Postbus 195 9640 AD Veendam	19 maart 2019
4	LTO Noord	Morra 2 9204 KH Drachten	25 maart 2019
5	Provincie Drenthe	Westerbrink 1 9400 AC Assen	27 maart 2019

3 Inhoudelijke behandeling vooroverleg

De ingediende vooroverlegreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is per onderdeel aangegeven of er aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan.

TenneT TSO B.V.

Binnen de grenzen van dit plan bevinden zich de volgende hoogspanningsverbindingen:

- 110.000 Volt hoogspanningskabels Coevorden – Coevorden Europark (ondergronds)
- 110.000 Volt Beilen – Emmen Vesterswijk (bovengronds)
- 110.000 Volt Dalen Broekkampsdijk – Coevorden (bovengronds)

Indiener verzoekt om in de toelichting onder 4.1.1.2 het woord 'straling' te wijzigen in "magneetveld", omdat er geen straling van een hoogspanningsverbinding vrij komt maar er een magneetveld wordt gevormd.

Reactie gemeente

De gemeente kan zich vinden in de voorgestelde wijziging

- 1.2.** Het overzicht ontbreekt wat de vigerende plannen zijn en die nu dus zouden vervallen voor de betreffende gebieden.

Reactie gemeente

Een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen die komen te vervallen ontbreekt inderdaad. Omwille van de duidelijkheid achten wij een dergelijk overzicht zeer zeker van belang.

- 1.3** Verzocht wordt om in de toelichting onder 4.1.2.2. ter bevordering van de duidelijkheid/leesbaarheid een verschil te maken tussen bovengrondse en ondergrondse leidingen door de termen hoogspanningsverbinding (bovengronds) en hoogspanningskabels (ondergronds) te gebruiken.

Reactie gemeente

Ter vergroting van de duidelijkheid zullen wij in het ontwerpbestemmingsplan een onderscheid gaan doorvoeren tussen bovengrondse (hoogspanningsleidingen) en ondergrondse leidingen (hoogspanningskabels).

- 1.4** Onder artikel 42 zijn de regels van de dubbelbestemming Hoogspanning opgenomen. In artikel 42.1 onder e / f / g is een zogenaamde voorrangsregel opgenomen, waarbij Archeologie voorrang heeft op Gas en Hoogspanning. Naar de mening van TenneT is Archeologie bij genoemde dubbelbestemmingen van ondergeschikte (of gelijke) betekenis, omdat de grond daar toch al geroerd is geweest tijdens de aanleg van betreffende leidingen. Verzocht wordt dan ook om deze volgorde om te draaien.

Reactie gemeente

*Het opnemen van de voorrangsregel heeft een relatie met de breedte van de leidingstraat, de werkstrook en de leidingen die al in de leidingstraat liggen. Wanneer de grond geroerd geweest is, kan bij nieuwe activiteiten/vergunningen archeologisch onderzoek achterwege blijven. Indien de strook ook bedoeld is voor toekomstige leidingen en de bodem er nog niet geroerd is, achten wij een dubbelbestemming terecht. Datzelfde geldt voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen, waarbij de ondergrond bij aanleg niet geroerd is. Ook dan achten wij een dubbelbestemming terecht.
Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast.*

- 1.5** In artikel 42.4 staat een klein foutje. "Tot een activiteit in strijd met het 'bestemmingsplan' wordt in ieder geval gerekend:". Dit moet 'bestemming' zijn?

Reactie gemeente

Het betreft hier inderdaad een omissie. Aanpassing achten wij gewenst.

- 1.6** In artikel 42.5 staan de verboden. Indiener ziet graag een toevoeging van:

- Het planten/rooien van diepwortelende/hoog opgaande bomen of planten;
- Het wijzigen van het maaiveld;
- Het slopen van opstallen

Motivatie hiervoor is:

- Omdat tijdens het verwijderen van bomen of diepwortelende beplanting zeer gevaarlijke situaties kunnen ontstaan (overslag);
- TenneT moet voldoen aan wettelijke normen voor de afstand tussen de draden en het maaiveld. Als dit gewijzigd wordt kan dit niet meer zo zijn;
- Binnen de belemmerde strook dient het slopen van opstallen op een veilige manier te gebeuren. TenneT stelt hier eisen aan.

Reactie gemeente

In het belang van het goed functioneren van de hoogspanningsleidingen en –kabels komt ons de gevraagde toevoeging als reëel voor.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- wijziging van het woord straling in magneetveld onder 4.1.1.2. van de toelichting;
- toevoeging van een overzicht van de vigerende plannen die komen te vervallen in de toelichting (onder 1.1);
- toevoeging onderscheid bovengrondse en ondergrondse leidingen onder 4.1.2.2. van de toelichting;
- wijziging "bestemmingsplan" in "bestemming" in artikel 43.4 van de regels;
- toevoeging aan artikel 42.5 van:
 - het planten/rooien van diepwortelende/hoog opgaande bomen of planten;
 - het wijzigen van het maaiveld;
 - het slopen van opstallen.

Waterschap Vechtstromen

- 2.1** Zoals de gemeente Coevorden tijdens een persoonlijk overleg heeft aangegeven, verandert er ten aanzien van de waterhuiskundige aspecten nagenoeg niets. Deze constatering heeft het waterschap ook gedaan. Het waterschap Vechtstromen kan instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterschap Hunze en Aa's

- 3.1** Het waterschap Hunze en Aa's heeft geen opmerkingen ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

LTO Noord

- 4.1** Ontbreken landbouwparagraaf

De gemeente dient bij het uitwerken van het bestemmingsplan rekening te houden met de belangen van de nog overgebleven agrarische bedrijven.

De landbouw is een dynamische sector. De belangrijkste ontwikkelingen waarop de landbouw in zal (moeten) spelen zijn de ontwikkelingen op de markt van landbouwproducten, milieu hygiënische eisen, welzijnseisen voor landbouwhuisdieren en plattelandsvernieuwing.

De bedrijven die in de kernen liggen, zijn overwegend akker- en veehouderijbedrijven. De laatste jaren zien we in de akkerbouw de trend dat deze bedrijven behoefte hebben aan een uitbreiding van opslagloodsen voor de producten. In de veehouderij zet de schaalvergroting door.

LTO Noord is van mening dat de landbouw in het bestemmingsplan onderbelicht is gebleven en verzoekt de gemeente in de toelichting een landbouwparagraaf op te nemen waarin de ontwikkelingen in de sector worden beschreven en op welke wijze het bestemmingsplan hiermee rekening houdt.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze reactie is alsnog een landbouwparagraaf opgenomen in de toelichting (zie paragraaf 2.3.11).

4.2 Omvang van de bouwvlakken

De bouwvlakken van de agrarische bedrijven liggen over het algemeen strak om de aanwezige bedrijfsgebouwen en voorzieningen (zoals sleuvsilo's en kuilplaten) heen. Uit het veld komen signalen dat zelfs bestaande gebouwen niet binnen het bouwvlak liggen.

De bouwvlakken laten (te) weinig ruimte voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven. Ook ontbreekt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van de bouwvlakken.

LTO Noord pleit ervoor om de bedrijven toekomstperspectief te bieden door het bij recht verruimen van de bouwvlakken van de agrarische bedrijven. Daar waar mogelijk zouden de volwaardige agrarische bedrijven een netto bouwvlak moeten krijgen van 1,5 hectare. Een bouwvlak dat volledig bebouwd kan worden. Hiermee kan rekening worden gehouden door geen bouwvlak te leggen voor de agrarische woning (voorgevelrooilijn) en elementen zoals beplantingsstroken buiten het bouwvlak te laten. Waar standaard geen bouwvlak van 1,5 kan, zou maatwerk toegepast moeten kunnen worden.

Ook vindt LTO Noord dat een wijzigingsbevoegdheid in de regels opgenomen moet worden waarmee de bouwvlakken vergroot kunnen worden.

Reactie gemeente

Voorop gesteld zij, dat de gemeente de agrarische bedrijven in de gemeente een warm hart toe draagt. Daar waar mogelijk willen wij deze bedrijven zeker ondersteuning verlenen bij eventuele wensen tot uitbreiding. De praktijk leert dat de uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande bouwvlakken in de meeste gevallen voldoende zijn. Knelpunten ontstaan hier vaak door beperkingen vanuit het milieurecht. Daar waar dit niet het geval is willen wij samen met de agrariër kijken naar de mogelijkheden.

Gelet op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, die in vrijwel alle kernen van toepassing zijn, achten we het bij recht vergroten van de bouwvlakken niet wenselijk.

4.3 Bouw- en goothoogten

De goot- en bouwhoogten zijn voor de bedrijfsgebouwen van agrarische bedrijven begrensd op respectievelijk 4,50 m en 8,00 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn. LTO Noord is van mening dat het bestemmingsplan bij recht een goot- en bouwhoogte van gebouwen zou moeten toestaan van respectievelijk 6 meter en 10 meter.

Reactie gemeente

Gelet op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, die in vrijwel alle kernen waar agrarische bedrijven zijn gevestigd van toepassing zijn, achten wij het bij recht toestaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter niet gewenst.

4.4 Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'

In een aantal kernen heeft de gemeente de (productie)gronden rondom de agrarische bedrijven bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. LTO Noord vindt dat bij een vergroting van een bouwvlak van een agrarisch bedrijf het bedrijfsbelang zou moeten prevaleren boven het belang van het landschap en dat de uitbreiding van de bouwvlakken ook mogelijk moet zijn op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn gebouwen en overkappingen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ten hoogste 3,00 m en 6,00 m. LTO Noord is van mening dat dergelijke hoogten in de hedendaagse moderne landbouwbedrijven volstrekt onvoldoende zijn. Gepleit wordt om de toegestane hoogten gelijk te stellen aan de hoogten binnen de bestemming 'Agrarisch', te weten een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Reactie gemeente

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. de bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van cultuurgrond en de opbouw, het behoud en herstel van de aan de gronden eigen landschappelijke en natuurlijke waarden. Het behoud van ons cultuurhistorisch landschap achten wij belangrijk. Niet alleen vanuit cultuurhistorisch oogpunt, maar ook vanuit bijvoorbeeld een toeristisch en recreatief oogpunt. Onze kernen worden door de toerist zeer gewaardeerd vanwege de authentieke sfeer. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn voor de landbouw voldoende groei- en ontwikkelmogelijkheden.

De bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn beperkt, maar hiermee verschilt onderhavig bestemmingsplan niet ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.

4.5 Overige bouwwerken

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is voor 'overige bouwwerken' de bouwhoogte begrensd op 7,5 meter. Voor de opslag van graan worden tegenwoordig silo's gebruikt die een hoogte hebben tot 14 meter. LTO Noord pleit ervoor om de maximale bouwhoogte van de 'overige bouwwerken' te wijzigen in 14 meter, met een afwijkingmogelijkheid tot 25 meter onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke / cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Reactie gemeente

Gelet op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, die in vrijwel alle kernen waar agrarische bedrijven zijn gevestigd van toepassing zijn, achten wij het bij recht toestaan van een hogere bouwhoogte voor 'overige bouwwerken' binnen de bestemming agrarisch niet gewenst.

4.6 Voer- en mestopslagen

LTO Noord pleit ervoor om de vergunningplichtige voorzieningen, zoals voer- en mestopslagen, via afwijking ook aansluitend aan het bouwvlak mogelijk te maken. Hiermee wordt enige flexibiliteit in het bestemmingsplan gebracht voor de aanleg / bouw van dergelijke voorzieningen. Voer- en mestopslagen dienen op grond van milieuregels op voldoende afstand te liggen van gevoelige bestemmingen. Met name bij bedrijven in de kernen kan deze flexibiliteit nodig zijn om de voorziening zo te positioneren dat voldaan wordt aan de milieuregels.

Reactie gemeente

Gelet op de landschappelijke kwaliteit van de dorpskernen en haar directe omgeving achten wij het niet wenselijk om buiten het bouwvlak bij recht dergelijke voorzieningen toe te staan. In voorkomende situaties kan wellicht worden gekeken naar maatwerkoplossingen.

4.7 Tweede bedrijfswoning

Bij grote bedrijven met tenminste 120 Nge kan de behoefte ontstaan aan een tweede bedrijfswoning. LTO Noord vindt dat de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning in het bestemmingsplan opgenomen zou moeten worden als blijkt dat een dergelijke woning duurzaam nodig is.

Reactie gemeente

Het bij recht toestaan van een tweede bedrijfswoning achten wij gelet op de huidige technische mogelijkheden niet zo zeer meer aan de orde. Indien een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is zal dit na een belangenafweging middels een separate procedure mogelijk gemaakt kunnen worden. Deze maatwerkbenadering is gelijk aan die met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied wordt gehanteerd.

4.8 Beeldkwaliteit

LTO Noord weet dat de gemeente de te handhaven kenmerken / het beschermd dorpsgezicht soms zwaarder laat wegen dan een uitbreidingsplan van een agrariër. Echter, een uitbreiding van een bedrijf hoeft niet per definitie te betekenen dat een beschermd dorpsgezicht 'geweld' wordt aangedaan of dat te handhaven kenmerken tenietgaan. LTO Noord pleit ervoor om een afwegingskader op te stellen dat enerzijds rekening houdt met het beschermen van de aanwezige waarden, maar anderzijds ook ruimte biedt aan bedrijven om te kunnen groeien. LTO Noord gaat hierover graag met de gemeente in gesprek.

Reactie gemeente

Bij beschermde dorpsgezichten gaat het om door het Rijk aangewezen gebieden van uitzonderlijke cultuurhistorische kwaliteit. Bij nieuwe initiatieven in of nabij deze gebieden geldt dat cultuurhistorische waarden in onze beoordeling zeer zwaar meewegen. Aangezien het hier niet gaat om nieuw cultuurhistorisch beleid zijn ondernemers hiervan op de hoogte en kunnen bij nieuwe initiatieven hiermee rekening houden. Binnen de kernen zal het bij ieder nieuw initiatief gaan om maatwerk. Een generalistisch afwegingskader dat voor alle kernen/situaties geldt achten wij niet reëel. Zoals hiervoor beschreven zijn meerdere kernen zeer kwetsbaar en is maatwerk hier geboden.

4.9 Geurverordening

De veehouderijbedrijven binnen de kernen hebben te maken met woningen van derden op relatief korte afstand van hun stallen. De gemeente heeft de mogelijkheid om een geurverordening vast te stellen. Deze geurverordening heeft als doel om grondgebonden veehouderijbedrijven meer

ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen de milieuhygiënische randvoorwaarden. De gemeente Coevorden heeft (nog) geen geurverordening vastgesteld. Met name in gebieden met een menging van bedrijven en woningen kan een geurverordening een oplossing zijn om de veehouderijbedrijven die op slot zitten de mogelijkheid te bieden om zich verder te ontwikkelen.

Reactie gemeente

De gemeente Coevorden kent inderdaad geen geurverordening, waarmee in het onderhavige plan rekening zou moeten worden gehouden.

4.10 Archeologie

a. De meeste gronden binnen het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie – verwachtingswaarde'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is ook gelegd op de agrarische bouwvlakken.

LTO Noord pleit ervoor om alle agrarische bouwvlakken vrij te stellen van deze dubbelbestemming omdat door bouw- en aanlegwerkzaamheden de gronden in het verleden al zijn geroerd. Mede omdat de gemeente de bouwvlakken relatief strak om de bebouwing heeft gelegd, is de kans op ongeroerde grond binnen de bouwvlakken klein.

b. Voor de gronden buiten de bouwvlakken pleit LTO Noord ervoor om ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' een vrijstelling van de onderzoeksplicht te hanteren bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld en ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – verwachtingswaarde' een vrijstelling van de onderzoeksplicht te hanteren bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld.

c. Werkzaamheden die onder het normale onderhoud en/of exploitatie vallen, horen per definitie vrijgesteld te worden van het uitvoeren van archeologisch onderzoek. LTO Noord is het er dan ook niet mee eens dat ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' het aanbrengen van drainage niet is vrijgesteld. Het aanbrengen van drainage valt onder het normaal onderhoud en zou daarom ook binnen deze bestemming vrijgesteld moeten worden van de onderzoeksplicht.

Reactie gemeente

Ad. a. In kernen is doorgaans sprake van eeuwenlange bewoning op dezelfde plekken. Die bewoning kent zijn weerslag in de bodem in de vorm van archeologische resten. Of deze resten in meer recente tijd verstoord zijn geraakt, moet per situatie in de vorm van een bureauonderzoek of booronderzoek worden beoordeeld.

Ad b. We gaan niet mee in het voorstel om een vrijstelling van de onderzoeksverplichting te hanteren ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Tekstueel kloppen de zinnen ook niet – vrijstelling voor ingrepen groter dan...(zou moeten zijn: kleiner dan...). We hanteren de uitgangspunten die zijn geformuleerd in onze beleidsnota Het kapitaal van Coevorden en het onderzoeksrapport dat daaraan ten grondslag ligt: A.G. de Boer c.s.: Handleiding bij de Cultuurhistorische Inventarisatie van de gemeente Coevorden. ADC Archeoprojecten. Amersfoort, 2011.

Ad c. Het aanleggen van drainage is in onze ogen geen normaal onderhoud, maar een bodemingreep die schadelijk kan zijn voor het bodemarchief. De aanleg van drainage blijft derhalve vergunning plichtig.

4.11 Lichtuitstraling

De gemeente Coevorden wil de lichtuitstraling uit stallen beperken. Voor nieuwe stallen geldt tussen 20.00 uur en 06.00 uur een beperking van de lichtuitstraling met 90% bij meer dan 150 lux.

Met het beperken van de lichtuitstraling uit nieuwe stallen wil de gemeente Coevorden de kernkwaliteit 'donkerte' van het Drentse landschap behouden. LTO Noord is van mening dat de genoemde kernkwaliteit in de kernen niet voorkomt vanwege bijvoorbeeld straatverlichting en andere lichtbronnen. De regeling voor het beperken van de lichtuitstoot uit nieuwe stallen heeft voor de landschappelijke kwaliteit van de kernen niet of nauwelijks effect. LTO Noord pleit er daarom voor deze regeling te schrappen.

Reactie gemeente

Met deze regeling sluiten we aan bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. De regeling is inderdaad gericht op behoud van de kernkwaliteit donkerte.

Hierbij is mede in acht genomen het feit dat stallen veelal zijn gesitueerd aan de randen van kernen en derhalve grenzen aan het buitengebied.

4.12 Ontsluiting

Bij een reconstructie van wegen in de kernen ziet de afdeling de tendens dat wegen worden versmald doordat bijvoorbeeld lantaarnpalen dichter op de weg komen te staan. Hierdoor komt de bereikbaarheid van de bedrijven onder druk te staan. LTO Noord vindt dat landbouw- en vrachtverkeer in de kernen op een normale manier moet kunnen plaatsvinden. Natuurlijk op een veilige manier, met weinig overlast.

Door middel van deze inspraakreactie geeft de afdeling het signaal af dat de gemeente bij de reconstructie van wegen uitdrukkelijk ook rekening dient te houden met landbouw- en vrachtverkeer.

Reactie gemeente

Met de wensen van landbouw- en vrachtverkeer wordt bij het herinrichten van een weg zeker rekening gehouden. Het bestemmingsplan staat dergelijke wijzingen niet in de weg. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet gewijzigd.

4.13 Mogelijkheden van verbreding

Naast schaalvergroting kunnen bedrijven zich ontwikkelen door het starten van een nevenactiviteit. Hierbij kan gedacht worden aan het verkopen van producten aan huis, een zorgboerderij, de ambachtelijke verwerking van producten etc.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling waarmee verbredingsactiviteiten mogelijk gemaakt kunnen worden

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan biedt binnen de regeling mogelijkheden voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

4.14 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 3.6 geeft aan dat het College van Burgemeester en Wethouders het plan kan wijzigen in de zin dat de bestemming 'Agrarisch' na bedrijfsbeëindiging kan worden gewijzigd in 'Wonen'. Eén van de voorwaarden is dat dit niet leidt tot uitbreiding van het aantal woningen.

LTO Noord vindt dat voor bedrijven die hun bedrijfsvoering beëindigen ook de ruimte voor ruimte-regeling toepasbaar moet zijn. Met andere woorden, dat bij de sloop van voldoende bebouwing aanspraak gemaakt kan worden op één of twee ruimte voor ruimte-woningen.

Wij verzoeken de gemeente daarom de wijzigingsbevoegdheid aan te passen in die zin dat gebruik gemaakt kan worden van de ruimte voor ruimte-regeling.

Reactie gemeente

De ruimte-voor-ruimte regeling vloeit voort uit provinciaal beleid. De gemeente heeft zich hieraan geconformeerd. Binnen de gemeente Coevorden is diverse keren meegewerkt aan het uitvoeren van een dergelijke regeling. Opname van deze regeling binnen de regels van het bestemmingsplan lijkt ons niet nodig en achten wij ook minder flexibel bij eventuele aanpassingen.

Conclusie

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de toelichting is aangevuld met een paragraaf landbouw.

Provincie Drenthe

Als het plan volgens dit voorontwerp in procedure wordt gebracht – met als aandachtspunten de verwerking van de hierna aangegeven punten op het gebied van archeologie, cultuurhistorie en externe veiligheid – mag u ervan uitgaan dat wij geen reden zullen zien vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

5.1 Archeologie & cultuurhistorie

Zoals in het bestemmingsplan aangegeven stellen wij op het gebied van archeologie en cultuurhistorie concrete eisen binnen bestaand stedelijk gebied. Zo is er vanuit archeologie gekeken naar dit bestemmingsplan en is gebleken dat op een klein aantal locaties in de verbeelding de waarden en verwachtingen niet overeenkomen met de waarden en verwachtingen zoals vastgesteld in de gemeentelijke beleidsadvieskaart. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

in het 'eilandje' zuidwestelijk van de kern Coevorden is het oostelijke deel in de verbeelding gecategoriseerd als 'archeologische verwachtingswaarde', volgens de beleidsadvieskaart zou dit waarde archeologie 3 moeten zijn.

Ditzelfde geldt voor een aantal locaties westelijk en ten zuiden van de kern Coevorden.

Ook in Wezup is er een gebiedje in de zuidwestelijke punt van de kern waar 'archeologische verwachtingswaarde' ligt in plaats van waarde archeologie 3.

Geadviseerd wordt om voor deze locaties te onderbouwen waarom hiertussen een verschil bestaat en waar nodig, de verbeelding aan te passen.

Reactie gemeente

Wij hebben de vermeende verschillen niet kunnen ontdekken.

- 5.2** Op het gebied van cultuurhistorie en historisch-geografisch gebied is uit de bijlagen gebleken dat er goed verdiepend onderzoek en waardenstelling is verricht, ook is het bestemmingsplan zeer uitgebreid. Wel adviseren wij onderstaande punten op te nemen in de ontwerpfasen. Dit kan ervoor zorgen dat de plaats en uitleg van de kernkwaliteit cultuurhistorie met name in de toelichting meer helder en gestructureerd wordt.

Het provinciale belang en beleid cultuurhistorie mag in hoofdstuk 2 wat uitgebreider. Het provinciale belang, de cultuurhistorische hoofdstructuur, provinciale ambities en sturingsniveau's staan in de Omgevingsvisie en de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas. Ons advies is om een koppeling tussen de kernen en bovengenoemde provinciale belangen en ambities cultuurhistorie aan hoofdstuk 2 toe te voegen.

- Cultuurhistorie en historische geografie zijn in de verbeelding en regels goed en uitgebreid meegenomen, zoals de koppeling met en verwijzing naar de bijlage 'Cultuurhistorie, groen en infrastructuur' (bureau MUG, uitbreiding op de CHW Coevorden) als ook de koppeling met de beeldkwaliteitsplannen laat zien. In de toelichting zijn, zoals het lijkt, delen uit het MUG-rapport overgenomen, maar een duidelijke verwijzing naar deze bijlage is in de toelichting moeilijk vindbaar.

Reactie gemeente

Wij hebben de toelichting op het punt van het provinciale belang cultuurhistorie in hoofdstuk 2 (2.2.1) aangevuld.

5.3 Externe veiligheid

Binnen het plangebied speelt externe veiligheid ook een rol, vanwege de conserverende aard van het bestemmingsplan zullen zich geen verschillen voordoen in vergelijking met de bestaande situatie. Wel missen wij in de toelichting in hoofdstuk 4.1 Externe veiligheid de verwerking van het EV-rapport bestemmingsplan Coevorden Kernen. Deze rapportage is van d.d. 24 augustus 2017 en is opgesteld door de RUD. Wij adviseren dit rapport te verwerken in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In dit kader verwijzen wij naar de conclusies in Hoofdstuk 4.1 van de toelichting. Het advies van de RUD Drenthe d.d. 24 augustus 2017 wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.4 Wonen

In de woonvisie van de gemeente is naar aanleiding van de krimpende bevolking een nieuwe balans gevonden tussen de woningvraag en het geplande aanbod en de toekomstige woningbehoefte. Nieuwbouwlocaties welke na 10 jaar nog niet gerealiseerd zijn of alleen uitgevoerd kunnen worden middels een wijzigingsbevoegdheid, zijn verwijderd uit het voorliggende bestemmingsplan. Dit blijkt uitstekend uit de overzichtelijke tabel met woningbouwplannen en is hiermee een sterke uitwerking in de geest van de Omgevingsvisie/verordening op het gebied van wonen in Drenthe.

Reactie gemeente

We waarderen deze bevinding van de provincie.

Conclusie

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2 van de toelichting wordt op het punt Cultuurhistorie aangevuld;*
- Het advies Externe Veiligheid wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting.*

4 Ingediende inspraakreactie

In totaal werden er 43 zienswijzen ontvangen

Om privacy redenen worden de persoons- en adresgegevens hier niet vermeld.

Nr.	Datum ontvangst
1	18 februari 2019
2	25 februari 2019
3	26 februari 2019
4	15 februari 2019
5	27 februari 2019
6	22 februari 2019
7	12 februari 2019
8	27 februari 2019
9	27 februari 2019
10	4 maart 2019
11	7 maart 2019
12	12 maart 2019
13	14 maart 2019
14	13 maart 2019
15	13 maart 2019
16	14 maart 2019
17	14 maart 2019
18	14 maart 2019
19	15 maart 2019
20	20 maart 2019
21	20 maart 2019
22	20 maart 2019
23	20 maart 2019
24	20 maart 2019
25	20 maart 2019
26	22 maart 2019
27	25 maart 2019
28	25 maart 2019
29	25 maart 2019
30	25 maart 2019
31	26 maart 2019
32	26 maart 2019
33	26 maart 2019
34	26 maart 2019
35a	26 maart 2019
35b	26 maart 2019
35c	26 maart 2019
35d	26 maart 2019
35e	26 maart 2019
35f	26 maart 2019
35g	26 maart 2019
35h	26 maart 2019
35i	26 maart 2019
35j	26 maart 2019
35k	26 maart 2019
36	26 maart 2019
37	29 maart 2019
38	2 april 2019
39	maart2019
40	2 juli 2019

41	1 juni 2019
42	30 april 2019
43	25 februari 2019

De inspraakreacties 31 t/m 42 zijn buiten termijn binnengekomen. Volledigheidshalve nemen we deze wel mee, dit omdat het voorontwerp geen wettelijk kader kent. In de vervolprocedure zullen de termijnen strak worden gehanteerd omdat hiervoor wel een wettelijk kader geldt.

5 Inhoudelijke behandeling inspraakreacties

De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is per onderdeel aangegeven of er aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 1

- 1.1** Per 18 april a.s. zijn indieners eigenaar van de Kerklaan .. in Schoonoord. Naast het huidige werk dat indieners willen blijven voorzetten, willen zij een bed en breakfast met minicamping runnen. Een bed en breakfast en minicamping worden momenteel ook gerund door de huidige eigenaren. De vergunningen, overnemen middels een meldingsformulier "wijziging vergunningshouder". In het voorontwerp bestemmingsplan Kernen, dat sinds 12 februari j.l. ter inzage ligt, staat het volgende artikel:

"2.3.9.1 Regeling Bed & Breakfast

Het bestemmingsplan 'Kernen' betreft de komgebieden van de gemeente.

Daarbinnen komen geen agrarische percelen voor van meer dan 5.000 m2. Hiermee is het onderdeel 'Minicampings' uit dit facet - bestemmingsplan niet relevant voor het bestemmingsplan 'Kernen'"

Het onderdeel minicampings is voor ons als toekomstige bewoners van Kerklaan .. in Schoonoord wel relevant. Op het perceel "Kerklaan .., Schoonoord" is momenteel een minicamping gevestigd, deze zal daar ook in de toekomst gevestigd blijven. Dat kan conform het facet bestemmingsplan recreatie uit 2010, zie artikel 4 en bijlage 2 van het betreffende facet bestemmingsplan. Graag zouden wij zien dat de bestemming van Kerklaan 11 wordt aangepast of ergens wordt opgenomen dat het op dit perceel mogelijk blijft om een mini-camping voor maximaal 15 plekken te voeren.

Reactie gemeente

Gebleken is dat het facetbestemmingsplan recreatie onvoldoende is doorvertaald in dit bestemmingsplan. Wij hebben de toelichting op dit punt aangepast (2.3.9.1.) en in de regels is een regeling opgenomen voor bestaande minicampings die correspondeert met een aanduiding op de verbeelding.

- 1.2** Daarnaast viel het ons op dat een aantal bijlagen van het bestemmingsplan ontbraken. Zo werd geprobeerd "Bijlage 18: Staat van bedrijven" te openen, maar dat bestand bleek niet aanwezig.

Reactie gemeente

Bijlage 18 ik abusievelijk niet toegevoegd. Dit zal worden hersteld.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraak reactie is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

-De regels zijn voor bestaande minicampings aangevuld en voor deze bedrijven is op de verbeelding een aanduiding opgenomen. Voorts is de toelichting op dit punt aangepast.

-Bijlage 18 wordt toegevoegd aan de regels.

Inspraakreactie 2

- 2.1** Dit betreft een inspraakreactie inzake Middenweg .. te Aalden. Het betreffende pand is gesplitst. Indiener ziet graag dat de grenzen in het bestemmingsplan ook over de kadastrale grenzen geplaatst worden. Dit geldt ook voor de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden".

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- 2.2** Verzoek van indiener om de ingetekende weg over het kadastrale perceel Zweeloo, sectie S nummer 2064 te wijzigen.

Reactie gemeente

Kadastraal perceel Zweeloo, sectie S nummer 2064 betreft een gemeentelijk eigendom. Wij zien geen noodzaak het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op het volgende onderdeel aangepast: -aanpassing grenzen op verbeelding van perceel Middenweg .. te Aalden.

Inspraakreactie 3

3.1 Naar aanleiding van de brief d.d. 8 febr. 2019. Er is een tekening van een te bouwen woning al bij de gemeente (Klantmanager Vergunningen). Wij zijn al in een gevorderd stadium wat betreft de aanvraag voor de bouw van een woning aan de Hoofdstraat ... bestemmingsplan Eising te Dalerveen. Daarom bij ons onbegrip over deze brief. Temeer omdat we onze huidige woning al hebben verkocht.

Reactie gemeente

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan was er nog geen concreet bouwplan ingediend en/of vergunning afgegeven. Op dit moment is dat wel het geval en daarmee blijft de bouwmogelijkheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dalerveen gehandhaafd.

Conclusie

De bouwmogelijkheid met betrekking tot het perceel Hoofdstraat .. te Dalerveen uit het vigerende bestemmingsplan Dalerveen blijft gehandhaafd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Inspraakreactie 4

4.1 Na jarenlange onderhandeling met de gemeente Coevorden over het verkrijgen van gronden voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen is er tussen indiener, die namens de familie spreekt, en de gemeente een packagedeal gesloten. In de deal is, volgens indiener, onder andere overeengekomen dat op de locatie Klooster .. te Coevorden een landhuis gerealiseerd mag worden. Het voorontwerp laat deze bouwmogelijkheid echter niet meer toe. Indiener verzoekt om af te zien van dit voornemen, de gemaakte afspraken na te komen en bouwmogelijkheid te handhaven.

Reactie gemeente

Uit overgelegde stukken blijkt dat er inderdaad sprake is van een overeenkomst tussen de familie van indiener en de gemeente waarin de mogelijkheid voor de bouw van een woning op betreffend perceel is vastgelegd.

De gemeente wil de gemaakte afspraken gestand doen en handhaaft de eerder afgesproken bouwmogelijkheid.

Conclusie

De bouwmogelijkheid op het perceel Klooster.. te Coevorden blijft conform de eerder, middels een privaatrechtelijke overeenkomst, gemaakte afspraken gehandhaafd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Inspraakreactie 5

5.1 De woning van indiener – voorheen het gemeentehuis van Oosterhesselen – staat op een groot perceel. Het intrekken van de bouwbestemming zal een waardevermindering bij een toekomstige verkoop van de woning tot gevolg hebben. Naast het reeds genoemde perceel kadastraal Oosterhesselen sectie E nummer 810 (hierna E810), is ook het aangrenzende perceel kadastraal Oosterhesselen sectie E nummer 99 (hierna E99) in eigendom van indiener. Hier staat de voormalige brandweerkazerne van Oosterhesselen, daarna huisvesting voor sociale zaken en ook de dominee bereidde hier zijn preken voor en noemde het huisje : "De Uithof". Toen indiener het in 1993 in bezit kreeg is het gerenoveerd en sindsdien wordt het sporadisch verhuurd als vakantiewoning. De wens van indiener is om dit huisje, bij afnemende mobiliteit, om te vormen tot woning en zo in het dorp te kunnen blijven wonen. Het concrete voorstel van indiener: De bouwbestemming die nu op het perceel E810 ligt, te ruilen voor het perceel E 99 voor permanente bewoning van "de Uithof".

Reactie gemeente

Betrokkene is in een e-mailbericht van 28 februari 2019 door de betreffende klantmanager vergunningen van de gemeente geïnformeerd over de mogelijkheden om het gebouw "De Uithof" om te zetten in een woning voor permanente bewoning.

De hiervoor te volgen procedure valt buiten de kaders van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6

6.1 Gelpenberg .. Aalden is (gedeeltelijk) een beeld bepalend object, bouwjaar 2003. Lijkt ons niet te kloppen. De eigenaar verzoekt om het kenmerk "beeldbepalend" te verwijderen.

Reactie gemeente

Met de bouw van de nieuwe woning in 2003 is het beeldbepalende karakter van het pand verloren gegaan. De aanduiding Beeldbepalend object kan daarom vervallen.

6.2 Dorpsstraat .. Gees heeft o.a. het kenmerk archeologie 4, bij nalezen en navraag bij een ambtenaar blijkt dat indien men het weilandje wil aanpassen naar een tuin men daar een vergunning voor dient aan te vragen. Is dat niet ietwat overdreven en bijzonder?

Reactie gemeente

Op basis van historisch onderzoek is aan het gebied waarin de betreffende woning is gesitueerd de dubbelbestemming Waarde Archeologie 4 toegekend. Om deze waarde te beschermen is voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. Overigens is niet voor alle grondbewerkingen een dergelijke vergunning vereist.

Conclusie

*Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:
-de specifieke bouwaanduiding beeldbepalend object is op de verbeelding verwijderd voor het perceel Gelpenberg ..te Aalden.*

Inspraakreactie 7

7.1 In het huidige bestemmingsplan Gees gaven de definities van het begrip Woning / Wonen en Woonruimte ruimte voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten in reguliere woningen. Zijn de definities in het voorontwerpbestemmingsplan dusdanig aangescherpt dat de Gemeente Coevorden handhavend zal gaan optreden bij strijdig gebruik van reguliere woningen? Art. 1.144 Woning is vrij helder maar Art. 1.145 Woonruimte is in de ogen van de indiener niet expliciet genoeg.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de bestemmingen Wonen en Woongebied in die zin aangepast dat er een koppeling is gelegd met het begrip Woning. Het begrip Woonruimte is feitelijk overbodig geworden en is daarom uit de regels verwijderd. De vraag of de gemeente handhavend gaat optreden achten wij in het kader van deze procedure niet relevant.

7.2 Art. 30.4 geeft aan dat permanente bewoning van recreatiewoningen strijdig is met de bestemming. Hoe zit dit voor het inzetten van recreatiewoningen voor permanente bewoning door arbeidsmigranten? Indiener vraagt de definitie van permanente bewoning op te nemen in het bestemmingsplan?

Reactie gemeente

In dit bestemmingsplan zijn geen recreatiewoningen opgenomen. Voor de recreatieparken gelden specifieke bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen maken geen deel uit van de onderhavige herziening.

7.3 Indiener vraagt de definitie van permanente bewoning op te nemen in het bestemmingsplan?

Reactie gemeente

Zoals onder 7.2 is aangegeven zijn in dit bestemmingsplan geen recreatiewoningen opgenomen. Het opnemen van een definitie voor permanente bewoning wordt daarom niet nodig geacht.

Conclusie

*Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende punten:
-in de begripsomschrijvingen is het begrip Woonruimte komen te vervallen;
-in de bestemmingsregels voor Wonen en Woongebied is een koppeling gelegd met het begrip Woning.*

Inspraakreactie 8

8.1 Het perceel is opgesplitst in meerdere kadastrale percelen. Voor het geheel wijzigt nu de bestemming. Op perceel Sleen sectie O nummer 822 staat nu een loods die mogelijk bedrijfsmatig in gebruik genomen gaat worden. Wat heeft de voorgestelde wijziging voor gevolgen en welke gevolgen heeft dit voor het te bebouwen oppervlak.

Reactie gemeente

Het adres Waterkampenweg .., Noord-Sleen is opgesplitst in meerdere percelen. Onderhavig perceel is afgesplitst van de woning. Een bedrijfsbestemming kan daarmee gehandhaafd blijven, wel met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' omdat er op dit moment geen bedrijfswoning aanwezig is en die op voorhand niet wordt toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd van Wonen naar Bedrijf met de aanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten'.

Inspraakreactie 9

9.1 Indiener verzoekt de Agrarische bestemming op zijn perceel te handhaven. Op dit moment is er volgens indiener nog een actief agrarisch bedrijf gevestigd.

Reactie gemeente

Uit dossieronderzoek bij de RUD Drenthe is gebleken dat ter plaatse inderdaad sprake is van een agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming kan daarom worden gehandhaafd.

Conclusie

De bestemming van het perceel Dalerstraat ..te Erm wordt teruggebracht naar Agrarisch (met dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en de aanduiding beeldbepalend object).

Inspraakreactie 10

10.1 Indiener tekent zonder nadere motivatie bezwaar aan tegen het voornemen om het huidige bestemmingsplan te wijzigen voor de locatie Sportparklaan .. te Schoonoord, kadastraal bekend als gemeente Sleen sectie A nummer 5299.

Reactie gemeente

Betrokkene doelt hier op het feit dat een bouwlocatie op het betreffende perceel niet is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende reactie heeft de gemeente op 11 maart 2019 per brief indiener verzocht zijn inspraakreactie nader te motiveren. Een nadere motivatie waarom de bouwlocatie behouden zou moeten blijven is achterwege gebleven.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 11

11.1 Het verzoek richt zich op het meenemen van de woning aan de Mepperstraat .. te Meppen, kadastraal bekend : Zweeloo sectie R nummer 541 in het ontwerp bestemmingsplan "Kernen" en om te zetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Reactie gemeente

Dit verzoek past in lijn met het bestemmen naar de feitelijke situatie. Het verzoek wordt derhalve gehonoreerd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel Mepperstraat 2 te Meppen wordt gewijzigd van Agrarisch naar Wonen inclusief de aanpassing van het bouwvlak en het gebied voor bijgebouwen.

Inspraakreactie 12

12.1 Zoals in het plan staat gaat de gemeente Coevorden over de een bepaald gebied aan de Havenstraat te Schoonoord waaronder Havenstraat .. valt een bedrijfsbestemming toekennen.

Terwijl Havenstraat .. Schoonoord dichterbij een bedrijf staat en deze buiten de nieuwe bestemming valt.

Dit houdt in dat de huidige woning-eigenaren hun woning niet meer kunnen verkopen tegen een marktwaarde voor een woonbestemming. Dit lijkt mij kapitaal vernietiging laat staan dat de hypotheek verstrekkers ook hier absoluut niet op zitten te wachten en dat ze eventueel de huiseigenaren hier op aanspreken .

Het probleem geldt ook voor ons.

We hebben op 5 Februari 2019 de woning gekocht aan de Havenstraat .. te Schoonoord. Wij waren absoluut niet op de hoogte van dit bestemmingsplan en hebben nu een probleem. Omdat we geen hypotheek kunnen krijgen i.v.m. het nieuwe bestemmingsplan.

Graag wil ik u erop wijzen wat voor financiële impact het heeft voor de woningbezitters aan de Havenstraat te Schoonoord en uiteraard ook voor ons.

Daarom wil ik u verzoeken om ontwerpbestemmingsplan te herzien en zo nodig aan te passen zodat dat huizenbezitters en ik gewoon geen hinder ondervinden met de verkoop van hun woningen en de kopers van de woning gewoon een hypotheek kunnen krijgen.

Reactie gemeente

Reeds in het vigerende bestemmingsplan Schoonoord is het gebied, waarin Havenstraat .. is gelegen, bestemd als 'Bedrijven'. Havenstraat ..en .. zijn vergund als bedrijfswoning. Losse verkoop van de bedrijfswoning als reguliere woning is niet gewenst en is in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Om ook het gevestigde bedrijf niet in haar mogelijkheden te beperken blijft de bestemming Bedrijf incl. bedrijfswoning gehandhaafd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 13

13.1 Sinds de 80-er jaren van de vorige eeuw staan er 3 vakantiewoningen en 2 stacaravans op mijn perceel. Voorganger Knol is er mee begonnen. Toen ik in 1996 de woning van de fam. Keizer kocht, was "het niet bekend dat verhuur niet toegestaan werd". Men had aangenomen dat de vergunningen in de grote archiefbrand van gemeente Sleen verloren waren gegaan. Vanaf 2005 tot heden heeft gemeente Coevorden mij ieder jaar aangeslagen voor toeristenbelasting. Bij een gesprek in 2005 op uw kantoor in Dalen werd mondeling bevestigd dat mijn activiteiten legaal waren.

Toen ik hoorde van herziening bestemmingsplan kernen, leek het mij een goed moment om de papieren hiervoor te verkrijgen. Uw heer H. Kortman heeft mij de vergunningen zoals bekend in uw archief op 12 februari opgestuurd. Daaruit bleek dat er uitsluitend een woonvergunning voor mijn perceel bekend is.

Vervolgens heb ik een aanvraag vooronderzoek legalisatie ingediend op 14 februari j.l.

Ik verzoek u vriendelijk mijn situatie te updaten en toe te kennen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Conform het vigerende bestemmingsplan (d.d. 6 mei 2010) heeft dit perceel de bestemming Woongebied gekregen. Binnen deze bestemming is de plaatsing en exploitatie van vakantiewoningen en stacaravans niet toegestaan. Hiervoor is door de gemeente geen vergunning of andere vorm van toestemming verleend.

Wij zien voorts geen aanleiding om de vakantiewoningen en de stacaravans alsnog te legaliseren.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 14

14.1 Indiener is het niet eens met de grootte van het bouwblok, voor zijn perceel Bennevelderstraat .., Benneveld, zoals die nu is ingetekend. Omdat hierdoor het bedrijf op slot wordt gezet, zodat er volgens indiener geen toekomst is om het bedrijf hier verder te kunnen uitbreiden. Het bouwblok op een andere locatie is ook niet mogelijk i.v.m. veel hogere bouw en logistieke kosten.

Reactie gemeente

In 2017 heeft indiener reeds een verzoek ingediend voor een nieuwe aardappelbewaarpplaats naast zijn bedrijf. Dit verzoek was geprojecteerd buiten het bouwvlak van Bennevelderstraat .. . Het

verzoek werd afgewezen. Het uitzicht van de Bennevelderstraat is ter plaatse dusdanig belangrijk dat dit behouden dient te blijven. Met indiener zijn alternatieve mogelijkheden besproken.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 15

15.1 Indiener verzoekt om het gebied met de aanduiding Erf, op het perceel Wezuperstraat ..., Wezup aan te passen, zodat er achter zijn woning de mogelijkheid ontstaat voor een eventuele uitbreiding van de woning met bijvoorbeeld een serre mogelijk te maken. Hiervoor geeft indiener een suggestie aan.

Reactie gemeente

Het betreft hier een kleine aanpassing van het gebied met de aanduiding Erf. Hierdoor loopt de aanduiding Erf in een rechte lijn door met de aanduiding zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Wezup. Het voorgestelde heeft geen invloed op de bouwmogelijkheden qua oppervlakte en bouwhoogten.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding Erf zal conform het verzoek worden aangepast op de verbeelding.

Inspraakreactie 16

16.1 Onderdeel "Toelichting":

2.3.1.3 Dalen

Figuur 7. Uitsnede Structuurvisie, kern Dalen. Betreffende figuur 7 ontbreekt!

Wonen

Dalen heeft een zeer hoge score als woonlocatie. Dalen kent - in vergelijking met de overige kernen in Coevorden - een relatief jonge bevolking. In alle leeftijdsklassen wordt groei verwacht. Daarmee is er een hoge woningvraag, vooral in het duurdere koopsegment, aangezien Dalen één van de grotere kernen in Coevorden is en een goede bereikbaarheid en relatief hoog voorzieningenniveau heeft, moet voor wat betreft het vestigingsklimaat rekening worden gehouden met instroom vanuit de omliggende dorpen.

De gemeente voorziet nieuwe woningbouwlocaties in Dalen. Dalen is benoemd als een van de kernen met de meeste groeipotentie. Uitgangspunt bij uitbreiding is om ruimte te bieden om in te kunnen spelen op de eventuele woonbehoefte in deze kern. Gefaseerde ontwikkeling is mogelijk. Uiteraard moeten de woningbouwlocaties, vanwege de hoge cultuurhistorische waarden in Dalen, goed inpasbaar gemaakt worden.

Indiener stelt dat hetgeen onder Wonen staat beschreven een verouderde tekst betreft welke ontleend is aan de "Woningbouwstrategie voor grote en kleine kernen van de gemeente Coevorden tot 2020" Vastgesteld maart 2011 betreft. Gegevens die niet meer actueel zijn voor een nieuw bestemmingsplan dat met een verwachte doorlooptijd van ten minste (minimaal) een jaar daarna nog tien jaar mee moet. Tijdens het opstellen van de dorpsvisie Dalen in 2017 werd duidelijk dat meer dan de helft van de inwoners van Dalen bestaat uit 50-plussers.

Bovendien miste men respons van de jongeren in de gehouden enquête voor de dorpsvisie maar bij nadere bestudering van de bevolkingsopbouw blijkt de groep 19 t/m 34 jarigen zeer gering, slechts 12% om precies te zijn.

Laat deze groep nu ook net de toekomstige groep woonconsumenten zijn en het moge duidelijk zijn dat er geen behoefte is nog meer gronden aan te snijden voor nieuwbouw. Gezien de grote groep ouderen in en het hoge percentage eigenwoningbezit in Dalen zal er in de toekomst ruime keuze zijn om hier een woning te kopen of (particulier) te huren. Daar komt in de toekomst nog bij dat genoemde groep 19 t/m 34 jarigen ook nog eens de groep is die voor het nageslacht zorgt en het mag duidelijk zijn dat in de nabije toekomst de krimp nog een extra versnelling krijgt in Dalen. Een en ander blijkt nu al uit het sterk krimpen, in de afgelopen jaren, van het aantal leerlingen van de (enige) plaatselijke basisschool.

Van een relatief jonge bevolking is dus absoluut geen sprake en de groei zit hem alleen maar in de 50-plussers met per saldo een krimp van de totale aantal inwoners in Dalen. M.a.w. er is sprake van ontgroening en vergrijzing. In de Dorpsvisie Dalen is te lezen: "Het aantal inwoners zal de komende jaren teruglopen". En "Het aantal ouderen zal de

komende jaren toenemen en het aantal jongeren zal verder teruglopen".

Uw tekst, zoals boven ook al vermeld: "Dalen kent - in vergelijking met de overige kernen in Coevorden - een relatief jonge bevolking. In alle leeftijdsklassen wordt groei verwacht". Staat haaks op de conclusies uit het RIGO-rapport dat onderdeel vormt van de Woonvisie en waarvan de conclusies ook zijn opgenomen in de Woonvisie.

Van een hoge woningvraag in het duurdere koopsegment is geen sprake, het zijn juist de woningen in deze prijsklasse die maar zeer moeizaam of niet verkocht worden (Bron Funda, 2018 t/m voorjaar 2019).

Ruimte bieden aan een eventuele woningbehoefte in deze kern is geen argument, om uit te mogen breiden dient elk plan vooraf getoetst te worden aan de "ladder van duurzame verstedelijking". M.a.w. het gaat niet om een eventuele behoefte maar aan om een daadwerkelijke vooraf aangetoonde behoefte.

2.3.1.4 Oosterhesselen

Figuur 8. Uitsnede Structuurvisie. kern Oosterhesselen: Betreffende figuur ontbreekt!

2.3.2.2 Bijstelling woningbouwprogramma

Als het enigszins kan wil de gemeente bij voorkeur medewerking verlenen aan goede en uitstekend beoordeelde plannen. Hierbij heeft de gemeente zich primair laten leiden door het advies van de STEC-groep hierover. Daarnaast neemt de gemeente bij die beoordeling van plannen de volgende aspecten mee in zijn overwegingen:

1. De feitelijke marktbevingen die de afgelopen periode rond een bepaald project hebben plaatsgevonden;
2. (Recent) gemaakte afspraken of gewekte verwachtingen tussen gemeente en marktpartijen over het ontwikkelingsperspectief van bepaalde locaties;
3. De aanwezigheid van gemeentelijke besluiten over specifieke projecten;
4. Een kwalitatief goede stedenbouwkundige afronding van een project of locatie;
5. Expliciete opvattingen vanuit de wijken en dorpen over de wenselijkheid van de ontwikkeling van bepaalde locaties;
6. Het eerder genoemde -vooral voor de stad Coevorden, maar ook voor de kernen geldende- uitgangspunt van prioriteit aan "ontwikkelen van binnen naar buiten".

Bovengenoemde overwegingen komen slechts ten dele overeen met de aspecten welke in de in 2017 vastgestelde Woonvisie zijn vermeld, zie onder. Het lijkt erop dat de gemeente de spelregels tijdens de wedstrijd verandert.

Uit: "Woonvisie, hier wil je wonen" vastgesteld december 2017

Naast de prioritering door kwalitatieve keuzes zijn er ook andere omstandigheden die afwijking rechtvaardigen:

- Gemaakte afspraken en gewekte verwachtingen richting marktpartij en activiteit marktpartij;
- Gemeentelijke (recente) besluiten over specifieke projecten;
- Wensen van bewoners;
- Stedenbouwkundig belang van (goede afronding) van een locatie;
- Financiële belangen.

Met name wat betreft punt 5: Expliciete opvattingen vanuit de wijken en dorpen over de wenselijkheid van de ontwikkeling van bepaalde locaties. Wijkverenigingen, verenigingen van plaatselijk belang, verenigingen van dorpsbelangen, etc. zijn niet, zoals in menig andere gemeente, gekozen verenigingen. Veel mensen in de dorpen voelen zich niet vertegenwoordigd door deze verenigingen.

2.3.2.3 Categorieën woningbouwplannen

Op basis van bovenstaande beoordelingscriteria heeft de gemeente alle lopende en uitvoerbare, maar nog niet gerealiseerde woningbouwplannen beoordeeld en de volgende categorisering aangebracht:

Slechte en matige plannen:

Er zijn bij deze plannen, die matig of slecht scoren geen belangen die dusdanig zwaar wegen dat (delen van) plannen toch door zouden kunnen. Van deze plannen zullen we zoveel mogelijk afscheid nemen en inzetten op deprogrammeren.

- Coevorden, Aardappelmeelfabriek
- Coevorden, Markt: overige capaciteit

Matige tot gemiddelde plannen:

Een aantal grotere projecten, alle vier in de kern Coevorden, scoort niet goed. Deels scoren ze gemiddeld, deels matig. Het betreft hier vooral overcapaciteit in de stad Coevorden, waar per saldo het overcapaciteitsprobleem groter is. Om deze reden wordt op deze plannen grotendeels ingezet op het schrappen van een groot deel van de plancapaciteit.

- Coevorden, Holwert-Zuid
- Coevorden, Ossehaar
- Coevorden, Bogas
- Coevorden, Vosmaten
- Uitbreidingsplannen overige kernen
 - o Molenakkers in Dalen,
 - o Jongbloed in Sleen,
 - o Aelderhooghe in Aalden
 - o Uitbreidingsplan in Geesbrug.

Bij enkele van de bovenstaande plannen (Molenakkers, Jongbloed, Geesbrug) wordt er vooralsnog voor gekozen om de plancapaciteit planologisch-juridisch niet te laten vervallen maar alleen de feitelijke ontwikkeling en kavelverkoop op te schorten.

Goede tot uitstekende plannen

Bij de goed tot uitstekend beoordeelde plannen zijn er naast het kwalitatieve afwegingskader geen specifieke redenen of factoren die een andere keuze dan puur op kwaliteit vragen. Deze plannen scoren goed tot zelfs uitstekend en kunnen dus wat ons betreft al dan niet in zijn geheel doorgaan. De ontwikkelaars blijven uiteraard zelf verantwoordelijk voor mogelijke afzetrisico's.

- Dalen, De Spinde
- Coevorden, Markt: Citadel
- Coevorden, Markt: Kasteel4
- Coevorden, Markt: winkelstraten

In het STEC-rapport wordt een andere categorisering gebruikt dan die nu wordt gehanteerd. De STEC-groep hanteert de volgende indeling voor de diverse plannen: Slecht, matig, voldoende/gemiddeld, goed en uitstekend welke uiteindelijk worden samengevat in drie hoofdcategorieën, namelijk: Goed/uitstekend, gemiddeld en matig/slecht. Het bevreemd mij dat nu een andere indeling wordt gebruikt (dan die door de Raad d.m.v. de woonvisie is vastgesteld) waarbij matige plannen bij de nu gehanteerde indeling kennelijk in twee categorieën kunnen vallen!

Zoals u bij punt 2.3.2.2 aangeeft heeft de gemeente bij de beoordeling van de plannen zich primair laten leiden door het advies van de STEC-groep hierover.

In het rapport van de STEC-groep is echter een storende fout geslopen waardoor het plan Molenakkers teveel punten heeft gekregen en daardoor in een verkeerde (te hoge) categorie is terecht gekomen.

Er zijn per ongeluk (ten onrechte) 3 punten toegekend in het beoordelingskader van STEC bij het criterium binnen/buiten bestaand stedelijk gebied.

Het gaat bij Molenakkers 2 om onbebouwde landbouwgrond aan de rand van het dorp m.a.w. buiten bestaand stedelijk gebied. Zie ook *

Het gebied Molenakkers 2 ligt buiten bestaand stedelijk gebied, in het daarvoor bestemde kader op het door de STEC-groep gehanteerde format van het beoordelingskader is dit ook als zodanig vermeld en dit zou niet tot punten in het beoordelingskader mogen leiden. Aan het eind van het format zijn hiervoor echter wel 3 punten ingevuld waar dat volgens de "spelregels" nul had moeten zijn.

De totale score van het plan Molenakkers 2 is na correctie van de score op het criterium BSG dan ook geen 10 maar 7 punten waarmee de waardering van het plan zakt naar de laagste categorie wat direct tot afboeking zou moeten leiden. Een en ander volgens uw maatstaven zoals vermeld in het STEC-rapport en beschreven in de Woonvisie.

M.a.w. deze andere/juiste (veel lagere score) had tot consequenties moeten leiden die nu niet zijn verwerkt in de Woonvisie.

Een scan van de betreffende pagina's uit het STEC-rapport heb ik aan deze brief toegevoegd. Zie bijlage 2.

* Bepalend voor wel of niet stedelijk gebied is de Provinciale omgevingsverordening op de kaart van Drenthe (bijlage D1 bij de provinciale omgevingsverordening) welke geraadpleegd kan worden op de officiële overheidssite "Ruimtelijkeplannen.nl" of via de website van de provincie Drenthe en waarop duidelijk te zien is dat Molenakkers 2 in het

kader van de Provinciale omgevingsvisie buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Deze ambtelijke fout (waardoor de Raad verkeerd is geïnformeerd) dient gerectificeerd te worden! Bij het opstellen van dit bestemmingsplan biedt u de Raad de mogelijkheid een en ander alsnog juist vast te stellen.

Reactie gemeente

Vanwege een technische omissie zijn de figuren 7. en 8. weg gevallen. Dit zal worden hersteld. Betreffend deel van de toelichting gaat in op het beleid ten aanzien van wonen, zoals beschreven in de Structuurvisie Coevorden (2013). Het actuele woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie Coevorden is beschreven in paragraaf 2.3.2. De Woonvisie Coevorden is vastgesteld in 2017. Molenakkers 2 betreft een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is 1 op 1 overgenomen in het onderhavige plan Kernen. Met de Provincie zijn afspraken gemaakt over het aanpassen van het bestaand stedelijk gebied in de provinciale Omgevingsverordening.

16.2 Mobiliteitsplan Coevorden

De huidige mobiliteitsvisie wordt in 2020 vervangen door een nieuw mobiliteitsplan gezien de doorlooptijd zou hier nu reeds op ingespeeld moeten worden in dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Zoals indiener reeds beschrijft is er nog geen nieuw mobiliteitsplan en kan dit derhalve nog niet worden verwerkt in dit bestemmingsplan. Mocht er voor vaststelling van dit plan nog nieuw relevant beleid op het gebied van mobiliteit worden vastgesteld dan zal dit zo mogelijk nog mee kunnen worden genomen.

16.3 Klimaat

Indiener mist in het voorontwerp bestemmingsplan aandacht voor klimaatverandering, duurzaamheid, CO₂-reductie, etc., onderwerpen die dagelijks in het nieuws zijn en waarmee ook in bestemmingsplannen rekening gehouden zal moeten worden. Klimaatadaptatie in bestemmingplannen is kennelijk nog geen item in de gemeente Coevorden.

Reactie gemeente

Klimaatverandering, duurzaamheid, CO₂-reductie en klimaatadaptatie zijn onderwerpen die in het bestuursprogramma hoge prioriteit krijgen. Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een op duurzaamheid. Zodra deze visie is vastgesteld zullen de uitkomsten daarvan voor zover relevant, worden doorvertaald in de ruimtelijke plannen.

16.4 Gaswinning:

In de gemeente Coevorden bevinden zich meerdere gasvelden. De problematiek met de gaswinning in Groningen mag zo langzamerhand overduidelijk zijn en in steeds meer gemeenten in Drenthe klinkt protest tegen gaswinning temeer nu de NAM heeft aangekondigd meerdere kleine gasvelden in Drenthe in exploitatie te willen nemen. (Bron Dagblad v.h. Noorden en RTV-Drenthe, maart 2019).

De gemeente gaat kennelijk niet over delfstoffenwinning maar wat het beleid en of standpunt van de gemeente Coevorden is m.b.t. de gaswinning en mogelijke toekomstige schade is onbekend. Het zou goed zijn om in een overkoepelend bestemmingsplan zoals dat voor de Kernen hier beleid voor vast te leggen.

Reactie gemeente

Met betrekking tot het door indiener aangehaalde artikel is inmiddels duidelijk geworden dat de daarin getrokken conclusies niet juist zijn. Er worden geen nieuwe gasvelden in Drenthe in exploitatie genomen. Bestaande winningen worden echter wel voortgezet. Dit is zoals indiener reeds terecht aangeeft geen lokaal maar landelijk beleid. Binnen het bestemmingsplan Kernen zijn echter geen mijnbouwlocaties of mijnbouwactiviteiten aanwezig/opgenomen. Wij zien geen aanleiding dit specifieke beleidsterrein in dit bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De technische omissie ten aanzien van de figuren 7. en 8. zal worden hersteld.

Inspraakreactie 17

17.1 Indiener heeft een brief ontvangen, waarin te lezen valt dat in het voorontwerp Bestemmingsplan Kernen op het perceel M 828 te Dalen (tegenover nr ..) de mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwbouwwoning komt te vervallen. Indiener

is het niet eens met deze wijziging, het wegnemen van de mogelijkheid tot nieuwbouw zal de mogelijkheden tot ontwikkeling sterk beperken en negatieve invloed hebben op de waarde van de grond.

Reactie gemeente

Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 18

18.1 In uw brief van 06-02-2019 met kenmerk 3361-2019 heeft u aangegeven dat u de bestemming van de kavel de Steeg ..te Dalen, sectie M nummer 343, zodanig wilt wijzigen dat de potentiële bouwmogelijkheid van een nieuwbouwwoning komt te vervallen. Wij maken bezwaar tegen deze wijziging. De mogelijkheid tot het mogen bouwen van een woning berust op toezeggingen van de voormalige gemeente Dalen. Het laten vervallen van die mogelijkheid leidt tot een directe waardevermindering van de kavel. Dit aspect is actueel, omdat de kavel nu ter verkoop is aangeboden, waarbij de vraagprijs mede is bepaald door de aanwezigheid van een bouwmogelijkheid. Reden voor ons om tegen uw voornemen bezwaar te maken. Overigens maken wij geen bezwaar tegen een binnen de kavel verplaatsen van de huidige potentiële bouwlocatie.

18.2 In de brief van het College van burgemeester en wethouders van Coevorden d.d. 06-02-2019 met kenmerk 3361-2019, is aangegeven dat wij ons tot u kunnen wenden m.b.t. verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan. Deze brief betreft een dergelijk verzoek. Het gaat om de bestemming van kavel de Steeg ..te Dalen, sectie M nummer 343. Volgens het huidige bestemmingsplan mag op die kavel nog een woning gebouwd worden. Het College is voornemens om die bouwmogelijkheid in te trekken. Wij hebben daartegen bezwaar aangetekend. Vooruit lopend op een honorering van ons bezwaar, doen wij u hierbij de volgende verzoeken:

- 1 het verplaatsen van de bouwplaats van de zuidzijde van de boerderij naar de noordzijde, ter plaatse van de huidige kapschuur;
- 2 het verruimen van de bouwmogelijkheden (mogelijkheid tot het bouwen van meer woningen).

Op dit moment kunnen wij u m.b.t. het verzoek tot verruiming van de bouwmogelijkheden niet nader informeren, omdat wij de mogelijkheden van de kavel, die ruim 3.000 m2 groot is, nu nader onderzoeken.

Reactie gemeente

Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 19

19.1 Indiener is het niet eens met het voornemen de nieuwbouwlocatie in te trekken. Het is de intentie van indiener om in de toekomst een woning te bouwen, hetzij voor de kinderen zichzelf voor zichzelf en de bestaande woonboerderij aan de kinderen na te laten.

Reactie gemeente

Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende

capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 20

20.1 Indiener wil graag de bouwlocatie naast Tilweg .. in Gees behouden, zodat zus van indiener daar een huis op kan bouwen. Zus van indiener wil daar een levensloopbestendige woning bouwen. Ook wil zij daar bouwen omdat hun moeder op 15a woont en zo de zorg van hun moeder kan dragen.

Reactie gemeente

Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 21

21.1 De reden van het weg bestemmen van de bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning zou gebaseerd zijn op de bijstelling van het woningbouwprogramma. Met deze voorgenomen actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen is op basis van de Woonvisie gekeken naar de nieuwbouwlocaties en afgewogen of deze in het nu voorliggende plan wederom opgenomen worden.

Daarbij is aangegeven dat daar waar vergunning en/of waar zicht is op realisatie, de nieuwbouwlocaties gehandhaafd blijven.

In dezen is sprake van zicht op realisatie. Sinds mevrouw de gronden in eigendom heeft is het voornemen ter plaatse te bouwen. Met de woningbouwmarkt afgelopen jaren is de bouw vanuit financieel oogpunt uitgesteld. Sinds de opkomende markt is de realisatie van een woning weer in gang gezet.

Aangezien er in dezen zicht is op realisatie, verzoeken wij uw college deze nieuwbouwlocatie te handhaven.

21.2 In de toelichting is geenszins aangegeven waarom gezien de ligging invulling van de bedoelde gronden aan De Voorkamp stedenbouwkundig onwenselijk zou zijn.

De bouwmogelijkheid is reeds jaren mogelijk. De omgeving is in hoofdzaak onveranderd. Daarbij is de locatie gelegen in een gebied met overwegend woonbebouwing. De gronden zijn voldoende ruim voor een vrijstaande woning passend in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

Anderszins is de huidige situatie, bestaande uit braakliggende gronden, juist een afwijkend aanzicht in deze woonstraat. Daarbij zijn de gronden omheind met hekwerken om onbevoegd en onwenselijk gebruik te voorkomen, denk aan stort afval, en tevens de gronden uit oogpunt van veiligheid en aansprakelijkheid deugdelijk af te sluiten.

Daarentegen kon bij navraag (ambtelijk) geen onderbouwing van deze stellingname worden gegeven.

Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen om welke redenen invulling van de bedoelde gronden aan De Voorkamp stedenbouwkundig onwenselijk zou zijn.

21.3 Zoals reeds aangegeven is geconcludeerd in dezen de woonfunctie te verwijderen met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Daarentegen is op de verbeelding, van het voorontwerp bestemmingsplan, voor de gronden een bestemming woongebied aangeduid. Volgens de bijbehorende regels zijn de voor 'Woongebied' aangewezen gronden bestemd voor onder andere wonen. Zonder bouwmogelijkheid voor een woning ter plaatse zal deze woonfunctie niet zondermeer kunnen worden uitgevoerd.

Met het schrappen van de bouwmogelijkheid voor deze gronden wordt niet voorzien in een passende bestemming. En zal de bestaande situatie, met een braakliggend omheind perceel in een woonstraat, gehandhaafd blijven. Daarbij is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden niet meer op te nemen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 22

22.1 Het voorontwerp Bestemmingsplan Kernen geeft mij aanleiding tot de volgende opmerkingen betreffende de aangegeven bestemmingen Aelderstraat .. (woonhuis) en Aelderstraat .. te Aalden. De garage behorend bij woonhuis Aelderstraat .. maakt in het bestemmingsvlak daar deel van uit. Dit is niet juist. De garage en de zijn gescheiden door een strook/steeg van 1,20 m breed. De garage hoort bij woonperceel Aelderstraat ..

Reactie gemeente

De garage van perceel Aelderstraat .. ligt gedeeltelijk buiten de bestemming Woongebied. De verbeelding is op dit punt aangepast.

22.2 De vorm van het bouwvlak van de in het voorontwerp , min of meer rechthoek, wijkt af van de vergunde en gebouwde situatie/belijning , met name de westkant en de hoek voorzijde oostkant. Deze hoek moet haaks zijn tot ca 5 m uit voorgevel.

Reactie gemeente

De verbeelding is aangepast conform de feitelijke situatie.

22.3 De voorkant van het bouwvlak van de ... is duidelijk door de voorgevelrooilijn van de Aelderstraat getekend. Dit zal ook niet de bedoeling zijn.

Reactie gemeente

Zie 22.2

Conclusie

Als gevolg van deze inspraakreactie is de verbeelding voor wat betreft de percelen Aelderstraat .. en .. aangepast.

Inspraakreactie 23

23.1 Indiener denkt op basis van het vigerende bestemmingsplan recht te hebben op een ligplaats aan de Prinses Julianalaan te Coevorden.

Reactie gemeente

Indiener is bij brieven van 8 april 2019 en 17 juli 2019 uitvoerig geïnformeerd over het gemeentelijke standpunt inzake de ligplaatsen aan de Prinses Julianalaan. Een eenmaal vastgestelde bestemming betekent niet dat die bestemming voor altijd in een bestemmingsplan moet blijven staan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 24

24.1 In het voorontwerp bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de burens (Hoofdstraat ..) van Agrarisch naar Wonen. De maatschap ziet de bedrijfsvoering van haar agrarisch bedrijf (Hoofdstraat ..) voor de toekomst belemmerd worden wanneer deze wijziging gehandhaafd blijft.

Reactie gemeente

Op het perceel Hoofdstraat .. is geen sprake meer van agrarische activiteiten. Daarom achten wij een wijziging van de bestemming in Wonen gerechtvaardigd. In onze ogen komt de bedrijfsvoering van het bedrijf van indiener hiermee niet in gevaar.

- 24.2** Het betreft Hoofdstraat .. te Dalerveen. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel Hoofdstraat .., het naastgelegen perceel, de bestemming recreatie. In de toekomst, en wellicht nabije toekomst, zien wij ons bedrijf, dat gevoerd wordt op Hoofdstraat .. belemmerd in haar ontwikkeling wanneer deze wijziging doorgang zal vinden.

Reactie gemeente

Ingevolge het Facetbestemmingsplan Recreatie (2010) is op het perceel Hoofdstraat .. een minicamping en een bed and breakfast toegestaan. In eerste instantie vond dit plaats in combinatie met een agrarische bestemming. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten ter plaatse gestaakt. Derhalve is aan dit perceel overeenkomstig de feitelijke situatie de bestemming Recreatie toegekend. Er is in onze ogen geen sprake van een zodanige wijziging dat daarmee de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf op hoofdstraat.. ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt benadeeld.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 25

- 25.1** Garage Oud Aalden .. is niet ingetekend op de verbeelding.

Reactie gemeente

Per abuis is deze niet meegenomen op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan. De verbeelding is daarom op de volgende wijze aangepast:

- *Bouwvlak om de bestaande garage;*
- *Bouwhoogte op de verbeelding, middels een maatvoeringsvlak, gemaximaliseerd op 2,5m;*
- *Aanduiding 'garage' opgenomen;*

- 25.2** Het tuinhuisje, Oud Aalden .., is niet ingetekend op de verbeelding.

Reactie gemeente

Per abuis is deze niet meegenomen op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan. De verbeelding is daarom op de volgende wijze aangepast:

- *Bouwvlak om het tuinhuisje;*
- *Bouwhoogte op de verbeelding, middels een maatvoeringsvlak, gemaximaliseerd op 2,5m; aanduiding 'tuinhuisje' opgenomen;*

- 25.3** Het realiseren van een overkapping tussen beide schuren van Oud Aalden .. en Oud Aalden ...

Reactie gemeente

Voor het realiseren van een dergelijke overkapping kan een concrete aanvraag worden ingediend. Alsdan kan worden beoordeeld wat de eventuele mogelijkheden hiervoor zijn. Aangezien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning wordt het bestemmingsplan hier niet op aangepast.

- 25.4** Het pand Oud Aalden .. is nu een bedrijf en heeft een bovenwoning. Deze ziet indiener graag omgezet worden met Oud Aalden ...

Reactie gemeente

Ook hier geldt dat aan de hand van een concreet verzoek deze wijziging kan worden beoordeeld.

- 25.5** De mogelijkheid tot het creëren van bouwplaats, in de voormalige gemeente Zweeloo-Oosterhesselen-Sleen, om een loods te bouwen.

Reactie gemeente

Dit verzoek is niet concreet genoeg om mee te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om met de gemeente in contact te treden om de mogelijkheden te bespreken.

- 25.6** Met betrekking tot Oud Aalden ... om een groter bouwvlak te realiseren.

Reactie gemeente

De betreffende percelen zijn gelegen in een beschermd dorpsgezicht. De mogelijkheden voor extra bebouwing zullen op hun merites moeten worden beoordeeld. Aangezien er geen concrete plannen zijn voorgelegd, zal het bestemmingsplan hier niet op worden aangepast.

25.7 Overzicht van mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen op Oud Aalden .. .

Reactie gemeente

Voor het bespreken van de mogelijkheden voor vergunning vrij bouwen adviseren wij contact op te nemen met een van de klantmanagers vergunningen.

Zoals het begrip vergunning vrij al aan geeft wordt voor dit soort bebouwing geen regelgeving in het bestemmingsplan opgenomen.

25.8 Vervangen van de oude schuur op Oud Aalden .. of eventuele andere mogelijkheden inzake deze schuur.

Reactie gemeente

Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn er mogelijkheden om de bestaande schuur te vervangen. Ook hier wordt geadviseerd contact te leggen met één van de klantmanagers vergunningen.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende punten:

Voor de bestaande garage en het bestaande tuinhuisje wordt op de verbeelding een bouwvlak ingetekend.

Inspraakreactie 26

26.1 Door een tip van een inwoner van Wachtum werden wij gewezen op het feit dat de gemeente Coevorden van plan is de agrarische bestemming van het perceel te Westereind .., Wachtum om te zetten in een woonbestemming.

Middels deze brief laten wij u weten dat er op dit moment nog agrarische activiteiten plaats vinden, welke zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Daarnaast achten wij het zeer wenselijk dat bij eventuele verkoop in de toekomst de agrarische bestemming behouden blijft. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om ons verzoek te honoreren en de agrarische bestemming op het perceel te Westereind .. te Wachtum te handhaven.

Reactie gemeente

Uit informatie van de RUD Drenthe blijkt dat op dit perceel geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Derhalve achten wij het handhaven van de agrarische bestemming niet reëel.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 27

27.1 Blijkens voormeld voorontwerp zal in het nieuwe Bestemmingsplan de bestemming van ons perceel, plaatselijk bekend Westereind.., Wachtum, gewijzigd worden van een agrarische bestemming in een woonbestemming.

Tegen deze bestemmingswijziging maken wij bezwaar, omdat wij graag de agrarische bestemming op ons perceel wensen te behouden. Wij voeren momenteel nog steeds agrarische activiteiten uit, zoals ook omschreven in onze inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Ook met het oog op een eventuele verkoop in de toekomst achten wij het behoud van de agrarische bestemming hoogst wenselijk.

Ik verzoek u dan ook vriendelijk om de voorgenomen bestemmingswijziging van ons perceel uit voormeld Bestemmingsplan te verwijderen en de huidige agrarische bestemming derhalve te handhaven.

Reactie gemeente

Uit informatie van de RUD Drenthe blijkt dat op dit perceel geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Derhalve achten wij het handhaven van de agrarische bestemming niet reëel.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 28

28.1 Indiener merkt op dat ter plaatse van Klenkerweg .. te Oosterhesselen is de agrarische bestemming is vervallen terwijl er geen sprake is van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering van ons akkerbouwbedrijf met bijbehorende verspreid gelegen cultuurgronden.

Reactie gemeente

Navraag bij de RUD Drenthe leerde dat op dit perceel inderdaad nog sprake is van dusdanige agrarische activiteiten, dat een agrarische bestemming is gerechtvaardigd. De bestemming zal worden teruggebracht naar Agrarisch.

28.2 Indiener ziet mogelijkheden in het investeren in agrarische nevenactiviteiten door het verbouwen van de bestaande rietgedekte historische schuur tot een of meerdere vakantiewoningen. Deze investering draagt bij aan een agrarische neveninkomst waarmee het behoud van een karakteristiek gebouw als cultuurhistorisch erfgoed gewaarborgd kan worden. Deze agrarische schuur is in hoogte beperkt bruikbaar voor stalling van hedendaagse landbouwtractoren en machines en geeft hoge onderhoudskosten. Vanwege de hoge onderhoudskosten zijn wij nu op zoek naar mogelijkheden om het karakteristieke gebouw te behouden.

Reactie gemeente

De bedoelde schuur is geen Rijks of Provinciaal monument en is ook niet opgenomen op de lijst met karakteristieke objecten. Het wijzigen van het gebruik van dit object kan via een separate procedure aangevraagd worden. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan waarbij er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel: Op de verbeelding zal de bestemming worden gewijzigd van Wonen naar Agrarisch

Inspraakreactie 29

29.1 In het huidige bestemmingsplan is de geldende bestemming "Agrarisch gebied" met een bouwvlak ingetekend. In het voorontwerp is het bouwvlak meer dan gehalveerd. Dit betekent dat het bedrijf van indiener beperkt wordt in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De gronden waar het bouwvlak wordt verwijderd zijn echter wel in gebruik door indiener ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Op het moment van schrijven is er een principeverzoek ingediend waarin wordt verzocht een tweede locatie te realiseren bij de Brugstraat te Wezup. In dit stadium is het verkleinen van het bouwvlak echter voorbarig. Verzocht wordt het bouwvlak niet te verkleinen.

Reactie gemeente

Het bouwvlak is inderdaad verkleind, waarbij rekening is gehouden met het eigen perceel. Er is geen rekening gehouden met het feit, dat indiener gronden in gebruik heeft op het naast gelegen perceel. Nu betrokkene aangeeft dat dit wenselijk wordt geacht, is er voldoende argumentatie om het bouwvlak te vergroten, waarbij rekening wordt gehouden met ontwikkelingen op het naastgelegen perceel.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel: Het bouwvlak behorende bij het perceel Wezuperstraat .. te Wezup wordt vergroot, waarbij rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen op het naastgelegen perceel.

Inspraakreactie 30

30.1 Indiener houdt zich bezig met het ontwikkelen van woningen in het gebied Tuindorp te Coevorden. Zij is hierbij al jarenlang betrokken samen met Gemeente, Domesta, grondeigenaren en vele anderen. Er zijn sociale huur- en koopwoningen, goedkope en duurdere vrije sector woningen en inmiddels ook vrij uitgeefbare kavels gerealiseerd. Dit alles opgebouwd uit diverse type woningen. Als onderdeel van de herstructurering is er door de gemeente Coevorden bouwvergunning verleend voor de realisatie van 31 woningen. De verkoop is moeizaam verlopen, maar grotendeels gerealiseerd. Ten tijde van de vaststelling, in 2006, van het bestemmingsplan Coevorden Woongebieden waren nog niet alle 31 woningen gebouwd. De afgelopen jaren is met de gemeente Coevorden gesproken over de aanleg van een zijweg vanaf de Looweg om de laatste 6 geprojecteerde woningen te ontsluiten. Ontwikkelaar geeft aan slechts 4 van de 6 geplande woningen te gaan ontwikkelen als vrije bouw kavels. De afgelopen jaren zijn 2 woningen als vrije kavels verkocht. In het bestemmingsplan Coevorden Woongebieden zijn de te realiseren woningen reeds op de plankaart ingetekend. In het bestemmingsplan Coevorden Woongebieden is voor het

gebied geen aanduiding 'nieuwbouwlocatie' opgenomen, maar na 2006 zijn er wel meerdere woningen gerealiseerd. Ontwikkelaar verzoekt de gemeente voor het betreffende gebied de aanduiding 'nieuwbouwlocatie' op te nemen met een maximum aantal van 4.

Reactie gemeente

Gezien reeds gemaakte afspraken met ontwikkelaar zijn wij van mening dat de nieuwbouwlocatie gehandhaafd dient te blijven. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel: Op de verbeelding zal de nieuwbouwlocatie worden opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan met een maximum van 4 woningen.

Inspraakreactie 31

31.1 Op de locatie Hoofdstraat .. is verleende vergunning voor een woonbestemming op de verdieping niet verwerkt.

Reactie gemeente

De functie wonen binnen de bestemming Centrum is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet goed beschreven. De bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum is in die zin aangepast dat een woning overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan.

31.2 Op de locatie de Brinken .. is de verleende vergunning voor een woonbestemming niet verwerkt.

Reactie gemeente

De functie wonen binnen de bestemming Centrum is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet goed beschreven. De bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum is in die zin aangepast dat een woning overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan.

31.3 Op de locatie Molenwijk .. is de verleende vergunning voor een woonbestemming niet verwerkt. Op de locatie Molenwijk .. is de verleende vergunning voor een kantoorfunctie die te wijzigen is een woonfunctie niet verwerkt.

Reactie gemeente

De functie wonen binnen de bestemming Centrum is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet goed beschreven. De bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum is in die zin aangepast dat een woning overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan.

31.4 Op de locatie de Waag .. is de verleende vergunning voor een woonbestemming niet verwerkt. Overigens zijn zeer veel woningen in de bestemming Centrum niet aangeduid met wonen. (We komen zelfs zelfstandige woningen tegen met bestemming Centrum zonder aanduiding wonen)

Reactie gemeente

De functie wonen binnen de bestemming Centrum is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet goed beschreven. De bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum is in die zin aangepast dat een woning overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan.

31.5 De woonbestemming Schoolstraat .. is niet in het bestemmingsplan verwerkt.

Reactie gemeente

De functie wonen binnen de bestemming Centrum is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet goed beschreven. De bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum is in die zin aangepast dat een woning overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan.

31.6 Indiener viel een onvolkomenheid op in de regelgeving. In de regels, onder artikel 39.6, zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Eén wijzigingsbevoegdheid om woningen te realiseren en één wijzigingsbevoegdheid om nieuwbouwlocaties te verwijderen (deprogramming).

Reactie gemeente

Het betreffen twee verschillende wijzigingsbevoegdheden. De eerste wijzigingsbevoegdheid richt zich op het realiseren van nieuwbouwwoningen binnen een periode van twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Dit om eigenaren in de gelegenheid te stellen gebruik te maken van de bouwmogelijkheid.

De tweede wijzigingsbevoegdheid richt zich op het verwijderen van bouwmogelijkheden als na twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan geen bouwactiviteiten zijn gestart. We voorkomen hiermee slapende plancapaciteiten en stimuleren hiermee dat goede

bouwplannen gerealiseerd kunnen worden. Kortom het stimuleren van bouwen waar behoefte aan is.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van (de regels van) het bestemmingplan op het volgende onderdeel:

-binnen de bestemming Centrum is een woning overeenkomstig de bestaande situatie toegestaan.

Inspraakreactie 32

32.1 Indiener maakt bezwaar tegen het laten vervallen van de mogelijkheid van een nieuwbouwlocatie in het woongebied op het perceel Binnenweg .. te Dalen. U geeft aan dat het een doorvertaling is van de woonvisie. Echter geeft de woonvisie iets anders aan ten aanzien nog niet benutte planologische ruimte om woningen te realiseren. Deze locatie kan kwalitatief iets toevoegen aan de woonbebouwing aan de Binnenweg. Door het vervallen dan de bouwmogelijkheid worden de gronden minder waard en ontstaat er planschade.

Reactie gemeente

Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

32.2 Indiener maakt bezwaar tegen het laten vervallen van de mogelijkheid van een nieuwbouwlocatie bij de bestemming bedrijf op het perceel Sectie M nummer 1333. U geeft aan dat het een doorvertaling is van de woonvisie. Echter geeft de woonvisie iets anders aan ten aanzien nog niet benutte planologische ruimte om woningen te realiseren. Deze locatie kan kwalitatief iets toevoegen aan de woonbebouwing aan de Brinken. Door het vervallen dan de bouwmogelijkheid worden de gronden minderwaard en ontstaat er planschade.

Reactie gemeente

Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

32.3 Indiener kan zich vinden in het wijzigen van de bestemming voor de Brinken .. naar de bestemming wonen, conform het huidige gebruik.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

32.4 Indiener merkt op dat de bijlage 18, Staat van bedrijfsinrichtingen ontbreekt.

Reactie gemeente

De bijlage is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

32.5 Tevens wordt opgemerkt dat in de bestemming Centrum ter plaatse van Hoofdstraat .. de aanduiding wonen tbv de bovenwoning ontbreekt.

Reactie gemeente

De functie wonen binnen de bestemming Centrum is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet goed beschreven. De bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum is in die zin aangepast dat een woning overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

-bijlage 18 is alsnog toegevoegd;

-binnen de bestemming Centrum is een woning overeenkomstig de bestaande situatie toegestaan.

Inspraakreactie 33

33.1 De stichting is verantwoordelijk voor onder andere de verhuur/beheer van de peuterspeelzaal, gelegen aan de Hakenbosch .., te Dalerveen. Doordat er steeds minder kinderen in de peuterspeelzaal kwamen, is er besloten om deze te sluiten. Inwoners van Dalerveen gevraagd via een enquête hoe nu verder met het pand. Hieruit is naar voren gekomen dat het wijzigen van de locatie naar een woonbestemming de voorkeur heeft. Aangezien u als gemeente bezig bent met het herzien van het bestemmingsplan van de kern, is dit een mooi moment om de bestemmingswijziging voor dit perceel te wijzigen van Maatschappelijk naar Wonen.

Reactie gemeente

Een concreet verzoek tot wijziging van de bestemming kan worden voorgelegd aan de gemeente. De behandeling van een dergelijk verzoek zal buiten de procedure van het onderhavige plan plaats vinden.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 34

34.1 Indieners kunnen zich niet vinden in het voornemen omtrent de bestemming op het perceel De Hoek .. te Erm. Er wordt geen rekening gehouden met de illegaal gebouwde schuur. In het voorontwerp bestemmingsplan staat deze schuur grotendeels naast het aangemerkte erf. Het zou logischer zijn als het erf aan de zijkant verbreed wordt en aan de achterzijde wordt in gekort (gemarkeerd). Op deze manier past de illegaal gebouwde schuur ook binnen het erf. Daarnaast verzoeken indieners de aanduiding Erf zo aan te passen dat het niet dicht op de erfrens gebouwd kan worden. Dit zou, volgens indieners, ook logisch zijn aangezien de bestaande gebouwen ook niet verder naar achteren staan.

Reactie gemeente

Op het aangegeven perceel vonden tot voor kort bedrijfsmatige activiteiten plaats. Deze activiteiten worden echter verplaatst. Ontwikkelingen hebben er inmiddels toe geleid dat door de eigenaar van het perceel een procedure tot herinrichting van het terrein gestart. De herinrichting vindt plaats buiten de kaders van dit bestemmingsplan. Indien voorafgaande aan de vaststelling van dit plan sprake is van een onherroepelijk plan dan zal dit nog kunnen worden meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

34.2 De oorspronkelijke camping onder gemarkeerd heeft in 1999 ten onrechte een woonbestemming gekregen. De boeren camping gevestigd op landbouwgrond had toen terug gemoeten naar de agrarische bestemming. Indieners wijzen de gemeente erop dat er nu al enkele jaren ten onrechte een transporthandel bedrijf gevestigd is waar indieners veel overlast van ondervinden. Door dit terug te brengen naar de agrarische bestemming is vestiging van een andere activiteit in de toekomst niet meer mogelijk. Op deze manier wordt het woongenot van indieners gewaarborgd.

Reactie gemeente

In het verleden is de bestemming voor het perceel De Hoek .. gewijzigd van agrarisch naar Wonen. Daarbij zijn ook de rechten voor het perceel gewijzigd. Deze rechten kunnen wij niet ongevraagd terugdraaien. Dit brengt de rechtszekerheid voor het perceel in gevaar. Voor het overige verwijzen naar de reactie onder 34.1

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 35

Door elf verschillende indieners is een en dezelfde inspraakreactie separaat ingediend. De elf reacties zijn inhoudelijk gelijk en worden daardoor eenmalig in zijn geheel behandeld.

35.1 Op de noordoostelijke hoek Burg. De Kockstraat - Irenelaan is een bouwvergunning voor een woonhuis verleend. Op de plankaart staat deze grond nog aangegeven als 'agrarisch met waarde'.

Reactie gemeente

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan was de planologische procedure voor de wijziging van de bestemming van deze locatie nog niet afgerond, daarom is de actuele planologische situatie uit het vigerende bestemmingsplan Oosterhesselen overgenomen.

Inmiddels is voor dit perceel een vergunning verleend voor de bouw van een woning. De bestemming zal worden gewijzigd in Wonen.

- 35.2** Burg. De Kockstraat .. heeft volgens de plankaart nog een bedrijfsbestemming. Dit gebouw is inmiddels met een bouwvergunning verbouwd tot een woonhuis.

Reactie gemeente

Controle in het vergunningenarchief levert inderdaad op dat het hier gaat om een woning. De bestemming wordt gewijzigd in Wonen.

- 35.3** Beatrixlaan 64 is momenteel nog een maatschappelijke voorziening/bibliotheek. Echter dit pand, in eigendom van de gemeente, wordt momenteel op internet aangeboden als woonobject en niet als bedrijfswoning met als hoofdfunctie een maatschappelijke voorziening.

Reactie gemeente

De locatie wordt inderdaad, via een makelaar, door de gemeente te koop aangeboden.

Onderstaande tekst staat op de website Funda.nl is als volgt:

"Op bijzonder fraaie locatie, in de kom van het lommerrijke dorp Oosterhesselen gelegen, vrijstaande boerderij met vrijstaande houten schuur. De boerderij is in ca. 1981 herbouwd en doet sinds die tijd dienst als bibliotheek in combinatie met wonen. De kavel heeft een oppervlakte van 2265 m², de tuin bevindt zich aan de achterzijde van de boerderij waardoor er veel privacy is. De bibliotheek is momenteel nog in het achterste gedeelte (deelgedeelte) van de boerderij gevestigd en het woonhuis bevindt zich in het voorste gedeelte van de boerderij. Het gehele pand wordt vrij van huur en gebruik geleverd. De huidige bestemming is maatschappelijke doeleinden. Meer informatie hierover vindt u in de brochure van de boerderij. Afhankelijk van uw plannen is de gemeente bereid om positief mee te denken aan een eventuele bestemmingsplan wijziging." Er staat duidelijk bij dat het pand beschikt over de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De koper zal zelf een verzoek tot wijziging van de functie in gang moeten zetten.

- 35.4** Voormalig terrein van de kinderopvang Drieluik, aan de Beatrixlaan gelegen naast de tennishal, heeft nu nog de bestemming Maatschappelijk. Het gebouw van Drieluik is inmiddels gesloopt en het terrein is omgevormd tot een beachsoccer/volleybal veld.

Reactie gemeente

Het pand is inderdaad gesloopt en er zijn geen plannen voor herbouw bekend. Het bouwvlak wordt derhalve verwijderd. Het huidige gebruik wordt gezien als speelvoorziening binnen de bestemming Maatschappelijk.

- 35.5** Witte Zand .. staat op de verbeelding bestemd als Maatschappelijk. Dit correspondeert niet met het huidige gebruik en situatie. Sinds 2015 is er in het gebouw geen enkele activiteit meer geweest en ziet het eruit als een ruïne. Daarnaast is het terrein rondom het gebouw natuurgebied geworden waardoor er geen onderscheid meer zichtbaar is met het gebied eromheen dat bestemming Natuur heeft.

In de afgelopen tien jaren liepen de emoties om dit terrein hoog op. Als aanwonenden kunnen indieners zich voorstellen wanneer dit terrein de bestemming Wonen omringd door natuur wordt gegeven. Hierbij wordt gedacht aan seniorenwoningen naar Scandinavisch voorbeeld. Volgens indieners zou de eigenaar van het terrein vergelijkbare plannen hebben.

Reactie gemeente

Zoals indieners aangeven is Witte Zand .. in particulier eigendom. De huidige eigenaar heeft zich niet met initiatieven bij de gemeente gemeld. Als gemeente kunnen wij niet op voorhand de bestemming wijzigen, dat zou tevens de rechtspositie van de huidige eigenaar schaden. Daarnaast is woningbouw, mede gelet op de woonvisie, niet op voorhand wenselijk. Indien de eigenaar van het perceel zich met een 'goed' initiatief meldt, zullen wij hiervoor een separate afweging maken.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- de bestemming van het perceel Burg. de Kockstraat/ hoek Irenelaan wordt gewijzigd in Woongebied;*
- de bestemming van het perceel Burg. de Kockstraat .. wordt gewijzigd in Wonen;*
- het bouwvlak binnen de bestemming Maatschappelijk aan de Beatrixlaan wordt verwijderd.*

Inspraakreactie 36

- 36.1** Indiener maakt bezwaar tegen het laten vervallen van de nieuwbouwlocatie op het perceel tegenover Schoolstraat .. te Dalen. De locatie is een zeer hoogwaardige bouwlocatie. Aangegeven wordt dat het een doorvertaling is van de Woonvisie. Echter geeft de woonvisie iets anders aan ten

aanzien nog niet benutte planologische ruimte om woningen te realiseren. Deze locatie kan kwalitatief iets toevoegen aan de woonbebouwing aan de Schoolstraat.

Reactie gemeente

Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

36.2 Door het vervallen dan de bouwmogelijkheid worden de gronden minder waard en ontstaat er planschade.

Reactie gemeente

Voorafgaande aan het laten vervallen van de bouwmogelijkheden is in het kader van de uitvoering van de Woonvisie Coevorden een voorbereidend traject doorlopen met de betreffende perceeleigenaren. Van planschade is gelet op de gevolgde procedure in onze ogen geen sprake.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 37

37.1 Indiener heeft aan de Hoofdstraat .. in Dalen een praktijk voor fysiotherapie met de bestemming Centrum. Indiener vraagt of de bestemming wonen op het bedrijfspand behouden blijft?

Reactie gemeente

*Het uitoefenen van een praktijk voor fysiotherapie past binnen de bestemming Centrum
De functie wonen binnen de bestemming Centrum is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet goed beschreven.*

Conclusie

*Deze inspraak leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:
-De bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum is in die zin aangepast dat een woning overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan.*

Inspraakreactie 38

38.1 Indiener heeft geconstateerd dat woonbestemming voor het perceel Brinken .. te Dalen niet in het bestemmingsplan staat opgenomen. Indiener verzoekt dit te herstellen.

Reactie gemeente

*Binnen de bestemming Centrum is de aanduiding Wonen abusievelijk achterwegen gebleven.
De aanduiding Wonen zal alsnog worden opgenomen.*

Conclusie

*Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:
-binnen de bestemming Centrum is een woning overeenkomstig de bestaande situatie toegestaan.*

Inspraakreactie 39

39.1 Indiener heeft geconstateerd dat de agrarisch bestemming van zijn perceel wijzigt in een woonbestemming. Indiener geeft aan de agrarische bestemming te willen behouden ten behoeve van de uitoefening van een kwekerij.

Reactie gemeente

*Blijkens informatie van de RUD Drenthe is op dit perceel geen agrarisch bedrijf meer gevestigd.
Om deze reden is de bestemming gewijzigd in Wonen.
Een concreet verzoek om het uitoefenen van een kwekerij heeft de gemeente niet bereikt.
Een dergelijk verzoek zal buiten de kaders van dit bestemmingsplan moeten worden beoordeeld en kan niet zonder meer in dit plan worden meegenomen.*

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 40

40.1 Indiener heeft geconstateerd, dat binnen de bestemming Centrum en aantal toegestane functies zijn komen te vervallen. Het gaat hierbij om de functies 'wonen, praktijk- en kantoorruimte, dienstverlening en (sociaal) medische voorzieningen. Hij verzoekt dit te herstellen.

Reactie gemeente

Wij hebben geconstateerd dat het aantal functies binnen de bestemmingsomschrijving Centrum niet overeenkomt met die van de vigerende bestemming Centrumvoorzieningen. Vanuit uniformiteit achten wij het gewenst dat de bestemming Centrum op dit punt wordt aangepast.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op het volgende onderdeel: -aanvulling van de bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum.

Inspraakreactie 41

41.1 De woning welke is gelegen aan de Dorpsstraat .. te Gees met de daarachter behorende bijgebouwen heeft thans de bestemming "Enkelbestemming-Bedrijf". De woning met de daarbij behorende bedrijfsruimtes zijn thans in gebruik als receptie, winkel, woning, alsmede opslag en werkplaats. In verband met plannen om de receptie, opslag, winkel en werkplaats te verplaatsen naar de Kamp .. en de Tilweg .. te Gees zou de bedrijfsmatige bestemming kunnen vervallen en het gehele terrein toegevoegd kunnen worden aan het Woongebied van Gees.

Reactie gemeente

De verplaatsing van de aangegeven functies past binnen de bestemming die geldt voor de percelen De Kamp .. en Tilweg ...

Voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Dorpsstraat .. in Woongebied kan worden voorzien door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een aparte procedure te worden doorlopen buiten de kaders van het onderhavige bestemmingsplan. Een aanvraag hiertoe kan bij de gemeente worden ingediend.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 42

42.1 Het betreft het adres Waterkampenweg . te Noord-Sleen, waar ik eigenaar van ben.

1. U stelt voor de bedrijfsmatige bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Deze wijziging is akkoord, onder de voorwaarde dat dit geen gevolgen heeft voor de WOZ-waarde. Mocht dit wel zo zijn dan wordt ik daar graag vooraf over geïnformeerd.
2. U stelt voor het huidige bouwvlak te beperken tot de woning.
3. Daarnaast stelt u voor de nieuwbouwlocatie te laten vervallen.

Ik wil u vragen beide voorgestelde wijzigingen (2+3) te laten vervallen en de huidige situatie te behouden ten aanzien van het bouwvlak en de locatie tot nieuwbouw. Hoewel voor de nieuwbouwlocatie geldt dat deze reeds voor zeer lange tijd aanwezig is zonder dat dit heeft geleid tot een invulling bestaan er voornemens om hier op korte tot middellange termijn verandering in te brengen.

Dit geldt feitelijk ook voor de wijziging nummer 2. Voor het gehele perceel geldt dat de planning is dat op korte tot middellange termijn gekeken gaat worden wat mogelijk is qua bebouwing/ sloop op het perceel.

De door u voorgestelde wijzigingen in combinatie met de plannen die op dit moment aanwezig zijn ten aanzien van het perceel vullen elkaar niet op een wenselijke manier aan.

Reactie gemeente

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om te bestemmen overeenkomstig de feitelijke situatie. In de hierbij te maken afweging wordt geen rekening gehouden met de eventuele gevolgen ten aanzien van de WOZ-waarde voor het perceel.

Conform de systematiek van het bestemmingsplan is binnen de bestemming Wonen het bouwvlak beperkt tot de woning. Gebouwen mogen met inachtneming van de daarvoor geldende regels ook worden gerealiseerd binnen de functieaanduiding Erf.

De nieuwbouwlocatie betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een

zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 43

43.1 *Inspreker is van mening dat de ontsluiting van de drie doodlopende wegen in het plan Vosmaten dient plaats te vinden via het nog te ontwikkelen plan op de locatie van de voormalige aardappelmeelfabriek aan de Gramsbergerstraat.*

Reactie gemeente

De locatie van de voormalige aardappelmeelfabriek zou oorspronkelijk worden ingevuld als woningbouwlocatie. Vanwege het terugbrengen van de woningbouwcapaciteit (Woonvisie Coevorden) is aan deze locatie de bestemming Groen toegekend. Vooralnog lijkt een verbinding met het plan Vosmaten hier niet voordehandliggend.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Ambtshalve aanpassingen

Naast de wijzigingen als gevolg van de vooroverleg- en inspraakreacties zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft hier vergissingen in de tekst en op de verbeelding.