

**Gemeente
Hoogeveen**

Raadsvoorstel

Conform besloten
Raad



13 JUN 2013

Datum raadsavond 13 juni 2013

Programma Ontwikkelt

Onderwerp Bestemmingsplan Noordscheschut 2009

Samenvatting

Het bestemmingsplan Noordscheschut 2009 wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de inspraaknota samengevat en van commentaar voorzien. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in het vast te stellen bestemmingsplan wijzigingen aangebracht. Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde nota waarin de zienswijzen van commentaar zijn voorzien en de "Staat van Wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan Noordscheschut 2009 met bestandskenmerk. NL.IMRO0118.BP20098015001-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Noordscheschut 2009.

Aanleiding

Het gaat om een herziening van de bestemmingsplannen voor het dorp Noordscheschut op basis van het project Herziening bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut heeft van 19 september 2012 tot en met 30 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er 6 zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het actualiseren van de bestemmingsplannen voor het dorp Noordscheschut.

Argumentatie

1. Zienswijzen

Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is geprobeerd aan te sluiten bij de wensen van de insprekers en de rechten uit het huidige bestemmingsplan Noordscheschut. Dit zonder dat er sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het plan deels aan te passen.

Globaal hebben de zienswijzen betrekking op:

1. Bouw- en gebruiksmogelijkheden bedrijf;
2. Nieuwe begraafplaats;
3. Aanleg parkeerplaats;

4. Opnemen bouwplannen in bestemmingsplan;
5. Verruimen bouwmogelijkheden Coevorderstraatweg 22b.

Bouw- en gebruiksmogelijkheden bedrijf

In reactie op de zienswijze met betrekking tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een bedrijf is aangegeven dat het uitgangspunt is dat globaal wordt aangesloten bij de mogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan. Er is niet meegegaan in het verzoek om het bebouwingspercentage te verhogen omdat het bouwperceel al vergroot wordt en er nog 722 m² aan bebouwing kan worden opgericht.

Aan het verzoek om de gebruiksmogelijkheden te verruimen wordt tegemoet gekomen door het opnemen van een Staat van bedrijfsactiviteiten. Hierdoor zijn, naast het bestaande bedrijf, meerdere soorten bedrijven ter plekke toegestaan.

Nieuwe begraafplaats

Bij de vaststelling van de begroting 2013-2016 heeft de gemeenteraad besloten om geen investering op te nemen voor de aanleg van een begraafplaats in Noordscheschut. Dit betekent dat de aanleg van de begraafplaats en daarmee dit onderdeel van het bestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar is en daarom niet opgenomen kan worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Aanleg parkeerplaats

Medewerking aan het verzoek is mogelijk. Omdat door inspreker is aangegeven dat de realisatie van de uitbreiding van het parkeerterrein uiterst onzeker is geworden, kan de bestemming niet rechtstreeks gewijzigd worden. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te kunnen verlenen als de uitbreiding toch doorgaat.

Opnemen bouwplannen in bestemmingsplan

Op ambtelijk niveau is overleg geweest met de insprekers over hun plannen. Dit heeft echter niet geresulteerd tot een besluit, op basis waarvan de plannen van insprekers meegenomen konden worden in dit bestemmingsplan. Ook is de bedoelde locatie in het Project Woningbouw Dorpen Noordscheschut niet aangewezen als uitbreidingslocatie.

Verruimen bouwmogelijkheden Coevorderstraatweg 22b

De bestaande rechten van inspreker uit het huidige bestemmingsplan Noordscheschut zullen worden gerespecteerd. Het bouwblok en de bouwregels worden aangepast aan de regeling uit het huidige bestemmingsplan.

Nieuwe begraafplaats niet opnemen

Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2013-2016 heeft de gemeenteraad besloten om geen investering op te nemen voor de aanleg van een begraafplaats in Noordscheschut. Qua capaciteit was dit niet nodig. In de nieuwe visie is er voor gekozen om voorzieningen te clusteren en te delen waar dat kan. Gelet op de kosten voor een nieuwe begraafplaats in Noordscheschut (investering circa 940.000 euro), jaarlijkse lasten circa 100.000 euro afgezet tegen het geringe aantal begrafenissen per jaar (10) is besloten om geen nieuwe begraafplaats aan te leggen in Noordscheschut. Dit betekent dat de aanleg van de begraafplaats en daarmee dit onderdeel van het bestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar is en daarom niet opgenomen kan worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Opstellen exploitatieplan niet nodig

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld als het bestemmingsplan bepaalde ontwikkelmogelijkheden biedt. De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Dit plan biedt geen ontwikkelmogelijkheden waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is en verplicht wordt gesteld.

Tijdpad

- Omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld wordt het door u genomen besluit zo spoedig mogelijk na vaststelling kenbaar gemaakt bij de provincie;
- Na zes weken liggen het door u genomen besluit en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage;
- gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State;
- als er geen beroep is aangetekend kan na afloop van de beroepstermijn gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt;
- naast de beroepsmogelijkheid kan eveneens een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State;
- indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt gehonoreerd door de Raad van State kan pas gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende plan biedt nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan in de bodemprocedure (de beroepszaak);
- indien de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening niet honoreert dan kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt

Communicatie

De afdeling Advies draagt zorg voor de publicatie van het raadsbesluit en de ter inzage legging van de stukken. Daarnaast draagt de afdeling Advies zorg voor de bekendmaking van uw besluit aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Financiële gevolgen

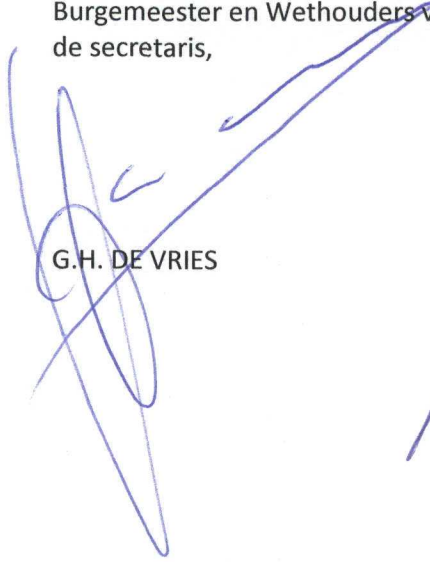
Geen.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan heeft een geldingsduur van 10 jaar. De herziening, en dus de monitoring en evaluatie, maken deel uit van de planning actualisatie bestemmingsplannen.

Hoogeveen, 23 mei 2013.

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris, de burgemeester,



G.H. DE VRIES



K.B. LOOHUIS

Gemeente Hoogeveen
Bestemmingsplan Noordscheschut 2009
Staat van wijzigingen

Noordscheschut 2009

Verbeelding

Opnemen dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie voor Zwarte Dijke 5;
Schrappen bestemming Maatschappelijk – Begraafplaats;
Vergroten bouwblok Coevorderstraatweg 22b;
Opnemen bouwblok tussen Coevorderstraatweg 18 en 22;
Opnemen bestemming Garageboxen

Regels

Artikel 1.18 Begripsbepaling bedrijfswoning aangepast;
Artikel 1.41 Begripsbepaling dienstwoning opgenomen en daarop volgende begrippen opnieuw vernummerd;
Artikel 19.5 Gebruiksbeplating aan huis verbonden beroep en bedrijf is e-commerce toegevoegd;
Schrappen bestemming Maatschappelijk – Begraafplaats (artikel 13);
Opnemen Staat van bedrijfsactiviteiten als bijlage bij de regels voor bestemmingen Bedrijf en Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen (met LPG);
E-commerce bij recht toestaan in bestemmingen bestemmingen Bedrijf en Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen (met LPG);
Artikel 6.2.5 sub b verhogen bouwhoogte luifel van 3,5 naar 5 meter;
Artikel 19.2.1 sub b bouwaanduiding sba-1 t/m sba-3 bouwmogelijkheid voor twee-aan-een gebouwde woningen opnemen;
Opnemen bestemming Garageboxen;
Artikel 4 lid 1 in gebruiksbeplating opnemen dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel is toegestaan;
Artikel 4 lid 5 kantoren schrappen als niet toegestaan gebruik;
Artikel 4.2.3 vergroten oppervlakte aan bijgebouwen bij bedrijfswoningen van 60 m² naar 100 m²;
Artikel 4.4 lid 1 schrappen binnenplanse afwijking voor het vergroten van oppervlakte aan bijgebouwen bij bedrijfswoningen tot 100 m²;
Artikel 13.2.3 vergroten oppervlakte aan bijgebouwen bij dienstwoningen van 60 m² naar 100 m²;
Artikel 13.3 lid 1 schrappen binnenplanse afwijking voor het vergroten van oppervlakte aan bijgebouwen bij dienstwoningen tot 100 m²;
Opnemen artikel Algemene wijzigingsregels voor het wijzigen of laten vervallen van de veiligheidszone LPG;
Aan begripsbeplating aan huis verbonden bedrijfsactiviteit e-commerce toegevoegd als toegestane activiteit;
Artikel 19 lid 5 e-commerce genoemd als toegestane activiteit.

Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut 2009 heeft van 19 september 2012 tot en met 30 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast kon het plan worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is er op donderdag 4 oktober 2012 een inloopavond gehouden in dorps huis De Cirkel in Noordscheschut. Tijdens deze avond kon het ontwerpbestemmingsplan ingezien worden en vragen worden gesteld over het ontwerpbestemmingsplan. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn beoordeeld en van commentaar voorzien:

- Zienswijze 1: Verzoek tot uitbreiden van het parkeerterrein van de Christelijk Gereformeerde Kerk aan het Zwarte Dijkje 5;
- Zienswijze 2: Schrappen locatie nieuwe begraafplaats;
- Zienswijze 3: Verruimen bedrijfsbestemming, aanpassen begripsbepaling bedrijfswoning en verruimen bebouwingsmogelijkheden voor Molenweg 59;
- Zienswijze 4: Verruimen bouwmogelijkheden Coevorderstraatweg 22b;
- Zienswijze 5: Opnemen woningbouwplannen ten noorden van de woningen aan de Coevorderstraatweg in bestemmingsplan
- Zienswijze 6: Schrappen locatie nieuwe begraafplaats

Zienswijze 1; Verzoek tot uitbreiden van het parkeerterrein van de Christelijk Gereformeerde Kerk aan het Zwarte Dijkje 5

Inspreker geeft aan dat het voornemen bestaat om, na aankoop van de benodigde grond, het parkeerterrein van de Christelijk Gereformeerde Kerk aan het Zwarte Dijkje 5 aan de westzijde van het terrein uit te breiden, zoals op de bijlage bij zienswijze is aangegeven. De bedoelde grond heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Gevraagd wordt de bestemming dusdanig te wijzigen dat de uitbreiding van het parkeerterrein mogelijk wordt.

In aanvulling op de zienswijze is door inspreker op 22 april 2013 telefonisch aangegeven dat de voorgenomen grondaankoop uiterst onzeker is geworden en daarmee ook de realisatie van de uitbreiding van het parkeerterrein.

Reactie:

Het parkeerterrein ligt ter plaatse van een hogedruk aardgasleiding (N-521-40-KR-003/04) van de Gasunie. De leiding heeft een diameter van 6,3 inch en een druk van 40 bar. Er is contact opgenomen met de heer J. Ribberink van de Gasunie. De heer Ribberink heeft aangegeven dat het realiseren van een parkeerterrein boven de gasleiding niet bezwaarlijk is, als er wordt voldaan aan de standaardvoorwaarden van de Gasunie en de leidingbeheerder toestemming heeft gegeven. Bij de realisatie van het parkeerterrein dient door inspreker dus in een vroegtijdig stadium een goede afstemming plaats te vinden met de Gasunie.

Het parkeerterrein grenst aan de westzijde aan woningbouw. Daarom is de geluidbelasting als gevolg van verkeersbewegingen op het parkeerterrein inzichtelijk gemaakt. In de berekening is uitgegaan dat het parkeerterrein 2 keer volledig wordt benut. Dit betekent 4 vervoersbewegingen per parkeerplaats, dus in totaal 4x29 vervoersbewegingen. De geluidbelasting is bepaald op het bouwvlak dat op het perceel, kadastraal bekend sectie B, nr. 5917, ligt.

Om te bepalen of er sprake is van een acceptabele situatie voor wat betreft geluidhinder is de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening als richtlijn beschouwd en wordt aangesloten bij een omgevingstype die overeenkomt met een rustige woonwijk met weinig verkeer. Dit betekent dat geluidhinder tot een acceptabel niveau wordt beperkt als de gemiddelde geluidbelasting (LAeq) in de dagperiode niet hoger is dan 45 dB(A) en het maximale geluidniveau (Lmax) in de dagperiode niet hoger is dan 70 dB(A).

Uit de berekening van de geluidbelasting is gebleken dat het gemiddelde geluidniveau 41 dB(A) bedraagt. Het maximale geluidniveau bedraagt 66 dB(A). Er is dus geen sprake van overschrijding van de maximale waarden. Op basis van deze resultaten is er sprake van een acceptabele geluidsituatie. Uit het bovenstaande is op te maken dat er geen bezwaar bestaat tegen de realisatie van het parkeerterrein op de voorgestelde locatie.

Omdat door inspreker is aangegeven dat de realisatie van de uitbreiding van het parkeerterrein uiterst onzeker is geworden, kan de bestemming niet rechtstreeks gewijzigd worden van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'. Dit vanwege het feit dat realisatie binnen de planperiode (10 jaar) van dit bestemmingsplan onzeker is. Om tegemoet te komen aan de zienswijze wordt de bedoelde locatie voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te kunnen wijzigen van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze 2; Schrappen locatie nieuwe begraafplaats

Inspreker heeft om de volgende redenen bezwaar tegen het opnemen van de begraafplaats in het bestemmingsplan Noordscheschut 2009:

- de familie Fruchnicht ziet graag het voorste gedeelte van begraafplaats, gelegen op het perceel kadastraal bekend, gemeente Hoogeveen, sectie K met nummer 2158, komt te vervallen. Hierdoor is er vanuit de woning geen rechtstreeks zicht op de nieuwe begraafplaats;
- Ontsluiting van de begraafplaats zo dicht mogelijk bij kruising Coevorderstraatweg-Riegshoogtendijk leggen, zodat daar vanuit de woning geen direct zicht op is;
- Geen toegang van de begraafplaats, voor fietsers en voetgangers, via de Modderwijk;
- Realisatie van de begraafplaats maakt het plan voor Woningbouw Dorpen Noordscheschut onuitvoerbaar. Er is niemand die een nieuwe woning koopt of bouwt bij een nieuwe begraafplaats;
- Drainagewater van de begraafplaats mag niet in het oppervlaktewater komen.

Reactie:

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2013-2016 heeft de gemeenteraad besloten om geen investering op te nemen voor de aanleg van een begraafplaats in Noordscheschut. Dit betekent dat dit onderdeel van het bestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar is en daarom niet opgenomen kan worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze 3; Verruimen bedrijfsbestemming, aanpassen begripsbepaling bedrijfswoning en verruimen bebouwingsmogelijkheden voor Molenweg 59

1. Naar mening van inspreker worden de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel Molenweg 59 beperkt in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Op het perceel is een tankstation aanwezig met shop, een garagebedrijf met reparatie/onderhoud en verkoop van occasions en aanverwante artikelen gevestigd.

In het huidige bestemmingsplan Noordscheschut heeft het perceel de bestemming 'Verzorgende bedrijven'. Op basis van deze bestemming zijn ter plekke ambachtelijke, diensverlenende, handels- en garagebedrijven toegestaan, inclusief detailhandel in auto's, motoren, (brom)fietsen en onderdelen daarvan.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen (met LPG)'. Op basis van deze bestemming zijn ter plekke een tankstation met shop en garagebedrijf toegestaan.

Inspreker vraagt het bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat naast het huidige gebruik, ook bedrijven categorie 1 en 2 zijn toegestaan.

2. Op het terrein is een woning aanwezig, die aangeduid is als bedrijfswoning. In de begripsbepaling is aangegeven dat een bedrijfswoning bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is voor toezicht en beheer. Verzocht wordt om noodzakelijkheids criterium uit de begripsbepaling te laten vervallen.

3. Inspreker geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan een bebouwingspercentage van 45 % geldt voor Molenweg 59. Voor het naast gelegen pand Molenweg 57 geldt een bebouwingspercentage van 70 % in het ontwerpbestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan vallen beide panden onder dezelfde bestemming en geldt een bebouwingspercentage van 45 %. Naar mening van inspreker is een bebouwingspercentage van 70 % acceptabel voor Molenweg 59. Ook geeft inspreker aan dat Molenweg 59 tegenover bedrijventerrein de Wieken ligt. Verzocht wordt om voor Molenweg 59 een bebouwingspercentage op te nemen, zoals dat opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan Industrierterrein De Wieken, dan wel een bebouwingspercentage van 70 % toe te staan.

4. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich de overkapping van het tankstation. Naar mening van inspreker is de overkapping niet goed opgenomen in de bebouwingsvoorschriften. Verzocht wordt de bebouwingsvoorschriften op de juiste wijze aan te passen.

Reactie:

1. Bij de herziening van de bestemmingsplannen is voor solitaire bedrijven, gelegen in de bebouwde kom van dorpen, veelal aangesloten bij de bouw mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Achterliggende gedachte hierbij is dat bestaande bedrijven hun rechten behouden en dat voor grotere bedrijven voldoende ruimte beschikbaar is op de bedrijventerreinen. Bij het bestemmingsplan Noordscheschut is hetzelfde uitgangspunt gehanteerd.

Aan het verzoek van inspreker om een Staat van bedrijfsactiviteiten toe te voegen aan de bestemming 'Bedrijf' wordt tegemoet gekomen. De meeste categorie 1 en 2 bedrijven uit de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn opgenomen in deze Staat van bedrijfsactiviteiten. Enkele vormen van bedrijvigheid zijn geschrapt omdat deze niet wenselijk zijn in de bebouwde kom. Hierbij moet gedacht worden aan agrarische activiteiten of bedrijfsvormen met een grote verkeersaantrekkende werking. Daarnaast zijn enkele vormen van bedrijvigheid geschrapt, die al binnen andere bestemmingen zijn geregeld, zoals detailhandel en maatschappelijke functies.

2. Uitgangspunt van het plan is om bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren (bestaande rechten behouden). Daarnaast is een goed woon- en leefklimaat gewenst. Wanneer de bedrijfswoningen als woning zouden worden bestemd, worden bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt en is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In de begripsbepaling 'bedrijfswoning' is opgenomen dat de bewoning noodzakelijk zou moeten zijn voor toezicht en beheer. Inspreker merkt terecht op dat hier veelal geen sprake van is. Gezien het karakter van het gebied is het echter wel gewenst dat een bedrijf wordt gecombineerd met de woonfunctie. De begripsbepaling 'bedrijfswoning' wordt aangepast. Hierbij komt het noodzakelijkheids criterium te vervallen.

3. Het standpunt van inspreker om het bebouwingspercentage uit het ontwerpbestemmingsplan Industrierrein De Wieken over te nemen kan niet gevolgd worden. Molenweg 59 ligt op een bedrijventerrein, maar aan de dorpsrand van Noordscheschut in een gemengde bebouwing. Het opnemen van een bebouwingspercentage van 80 % voor een perceel past hier ruimtelijk niet. De omliggende percelen kennen een lager bebouwingspercentage. Daarnaast wordt de kans op overlast voor de directe omgeving groot als 80 % van het bouwperceel bebouwd zou worden met bedrijfsbebouwing. Dit is onwenselijk.

In het huidige bestemmingsplan Noordscheschut bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel van Molenweg 59 circa 2614 m². Hiervan mag volgens het bebouwingspercentage, 45 % bebouwd worden. Dit betekent (2614 m² x 45 %) dat 1177 m² aan bebouwing op mag worden gericht. In het ontwerpbestemmingsplan bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel circa 3188 m². Hiervan mag volgens het bebouwingspercentage, 45 % bebouwd worden. Dit betekent dat (3188 m² x 45%) 1435 m² aan bebouwing mag worden opgericht.

Het bouwperceel is in het ontwerpbestemmingsplan vergoot van 2614 m² (huidige bestemmingsplan) naar 3188 m². Dit betekent dat de maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing met 258 m² vergroot is in het ontwerpbestemmingsplan.

Op dit moment is er op het bouwperceel 713 m² aan bebouwing aanwezig. Volgens het ontwerpbestemmingsplan mag er maximaal 1435 m² aan bebouwing worden opgericht. Dit betekent dat er nog 722 m² aan bebouwing mag worden opgericht en dat iets meer dan 50 % van de bebouwingsmogelijkheden, op basis van het ontwerpbestemmingsplan, nog beschikbaar is. Met andere woorden, de huidige bedrijfsbebouwing kan verdubbeld worden, op basis van het bebouwingspercentage van 45 % uit het ontwerpbestemmingsplan.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- de maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan met 258 m² is uitgebreid ten opzichte van het huidige bestemmingsplan tot 1435 m²;
- er 713 m² aan bebouwing aanwezig en op en nog 722 m² aan bebouwing kan worden opgericht op basis van het ontwerpbestemmingsplan;

Er is dus ruim voldoende uitbreidingsruimte opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en er dus geen reden om deze verder te vergroten.

4. In de regels is omschreven dat de bedoelde luifel wordt aangemerkt als een bouwwerk geen gebouw zijnde. Aanpassing van het bouwblok of het opnemen van een aanduiding is niet noodzakelijk, zoals inspreker stelt. Inspreker geeft aan dat de opgenomen bouwhoogte van 3,5 meter onvoldoende hoog is en dat feitelijke hoogte van de luifel 4,5 meter bedraagt. Om deze reden wordt de bouwhoogte voor de luifel in de regels verhoogd tot 5 meter.

Conclusie:

De zienswijze is op punt 1, 2 en 4 gegrond en op punt 3 ongegrond.

Zienswijze 4: Verruimen bouw mogelijkheden Coevorderstraatweg 22b

1. In het geldende bestemmingsplan Noordscheschut valt het perceel Coevorderstraatweg 22b onder de bestemming 'Eengezinshuizen in open bebouwing, klasse A'. Het bouwblok heeft een breedte van circa 28 meter en een diepte van 15 meter. Naar mening van inspreker kan, op basis van het geldende bestemmingsplan, twee vrijstaande of een dubbele woning op het perceel worden gebouwd.

In het ontwerpbestemmingsplan valt het perceel onder de bestemming Wonen met bouwaanduiding sba-1. Op gronden met bouwaanduiding sba-1 mogen vrijstaande woningen gebouwd worden. Bouw van dubbele woningen is niet toegestaan. Inspreker verzoekt de bouw mogelijkheid voor dubbele woningen opnieuw op te nemen voor zijn perceel.

2. Inspreker geeft aan dat het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan kleiner is geworden ten opzichte van het bouwblok in het geldende bestemmingsplan Noordscheschut. Naar mening van inspreker kunnen er hierdoor op het perceel geen twee vrijstaande woningen meer worden gebouwd en wordt een bouwmogelijkheid ontnomen. Verzocht wordt om bij vaststelling het bouwblok aan te passen aan het bouwblok in nu geldende bestemmingsplan Noordscheschut.
3. Naar mening van inspreker is het verminderen van de bouwmogelijkheden in strijd met het gemeentelijke beleid. Verzocht wordt om de bebouwingsmogelijkheden uit het nu geldende bestemmingsplan Noordscheschut bij de vaststelling opnieuw op te nemen voor Coevorderstraatweg 22b.

Reactie:

1. t/m 3. De bestaande rechten van inspreker uit het huidige bestemmingsplan Noordscheschut zullen worden gerespecteerd. Dit betekent dat de bouwmogelijkheid voor dubbele woningen opnieuw opgenomen wordt in bouwregels. Ook zal het bouwblok worden aangepast aan het bouwblok uit het nu geldende bestemmingsplan Noordscheschut.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze 5: Opnemen woningbouwplannen ten noorden van de woningen aan de Coevorderstraatweg in bestemmingsplan

1. Insprekers hebben regelmatig contact gehad met vertegenwoordigers van de gemeente om de in zienswijze aangeduide percelen te benutten voor woningbouw. Op basis van dit eerder overleg zijn insprekers er vanuit gegaan dat hun woningbouwplannen onderdeel uit zou maken van het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut. Dit in de vorm van een concrete woonbestemming of in ieder geval een wijzigingsbevoegdheid die realisatie van de bouwplannen mogelijk maakt.
2. Insprekers geven aan dat de bedoelde gronden in huidige bestemmingsplan Noordscheschut de bestemming 'Wonen' hebben, maar niet zijn voorzien van een bouwblok. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Agrarisch. Dit is naar mening van insprekers in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het opnemen van de bestemming 'Wonen' met bijbehorende bouwmogelijkheden, ligt volgens insprekers het meest voor de hand. Dit als afronding van woonwijk.

Reactie:

- 1.+2. Het klopt dat er een aantal maal op ambtelijk niveau overleg is geweest met de insprekers over hun plannen. Dit heeft echter niet geresulteerd tot een besluit, op basis waarvan de plannen van insprekers meegenomen konden worden in dit bestemmingsplan.

Uit fase I, van het Project Woningbouw Dorpen Noordscheschut, zijn twee locaties naar voren gekomen die geschikt zijn voor de uitbreiding van Noordscheschut. Uit de financiële verkenning is gebleken dat het niet mogelijk is om op twee locaties uit te gaan breiden. Op locatie 1 kan nagenoeg het gehele woningbouwprogramma gerealiseerd worden. De haalbaarheidberekening van locatie 1 heeft een financieel positief resultaat. Op basis van de financiële verkenning is besloten in eerste instantie alleen locatie 1 ontwikkeld wordt. Dit is het gebied ten noorden van de Coevorderstraatweg (bij de ijsbaan) is aangewezen voor toekomstige woningbouw in Noordscheschut. Momenteel werkt de gemeente Hoogeveen samen met een werkgroep aan het ontwikkelen van een goede verkaveling en een fasering in de verkaveling. Hierbij wordt rekening gehouden met de conclusies uit fase 1. In paragraaf 4.2 en 4.3 van de toelichting staat nadrukkelijk aangegeven dat er binnen het onderhavige plan beperkte ruimte is voor nieuwe woningen. Dit betekent dit dat er in de naaste toekomst een nieuwe bouwlocatie moet worden gevonden. Deze nieuwe locatie zal geregeld worden in een apart bestemmingsplan en niet in dit bestemmingsplan.

Uit bovenstaande is duidelijk op te maken dat de door insprekers bedoelde locatie, met uitzondering van het gedeelte aan Het Hoveniersland met een concrete woonbestemming in het huidige

bestemmingsplan, op dit moment niet aanmerking komt voor woningbouw. Daarom zijn er geen bouw mogelijkheden opgenomen voor deze gronden. Wel wordt de bestemming van het gedeelte van locatie met bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' conform het nu geldende bestemmingsplan

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 6: Schrappen locatie nieuwe begraafplaats

Inspreker heeft in 2006 een nieuwe woning gebouwd aan de Coevorderstraatweg. De nieuwe begraafplaats is vlak voor de woning gepland. Hierdoor wordt het uitzicht in de toekomst belemmerd en zal de waarde van de woning dalen. Gevraagd wordt de locatie voor de nieuwe begraafplaats te schrappen.

Reactie:

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2013-2016 heeft de gemeenteraad besloten om geen investering op te nemen voor de aanleg van een begraafplaats in Noordscheschut. Dit betekent dat dit onderdeel van het bestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar is en daarom niet opgenomen kan worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld.

Conclusie: De zienswijze is gegrond

Gemeente Hoogeveen
Postbus 20000
7900 PA HOOGEVEEN

Noordscheschut, 22 oktober 2012

Betreft: bezwaarschrift begraafplaats Noordscheschut
=====

Geachte heren, dames,

Wij willen hierbij een bezwaar aantekenen tegen de realisatie van een begraafplaats aan de Coevorderstraatweg/ Modderwijk te Noordscheschut. Welke ter inzage ligt vanaf 19 september 2012 t/m 30 oktober 2012. .

De omschrijving van ons bezwaar is vooral de locatie van de begraafplaats vlak voor ons nieuw gebouwde huis in 2006/2007. Het uitzicht is niet een gegronde reden volgens uw wetgeving, maar ons huis zal een stuk moeilijker verkoopbaar worden, in ieder geval aanzienlijk in waarde verminderen.

In 2006 bij aankoop van de kavel Modderwijk 3 is ons uitdrukkelijk gezegd dat er geen begraafplaats zou komen met als reden dat het toch een veel te nat stuk grond is.

Wij ontvangen graag een serieus antwoord/ reactie/besluit van u.

Familie H.J. Doldersum
Modderwijk 3
7914 TN Noordscheschut

* het bezwaarschrift versturen wij per mail en per post.

Van: Westerman - van de Steeg, Marian namens Centrale postbus GEMHGV
Verzonden: vrijdag 26 oktober 2012 12:46
Aan: div
Onderwerp: FW: Zienswijze bestemmingsplan Noordscheschut
Bijlagen: parkeerplaatsen.pdf

Urgentie: Hoog

Van: RB-design [mailto:info@rb-design.nl]
Verzonden: vrijdag 26 oktober 2012 11:53
Aan: Centrale postbus GEMHGV
Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan Noordscheschut
Urgentie: Hoog

Goedendag,

Hierbij wil ik (namens de kerkenraad chr. Geref. Kerk) graag een zienswijze indienen wat betreft het bestemmingsplan Noordscheschut wat nu ter inzage ligt.
Het betreft het terrein achter de Chr. Geref. Kerk te Noordscheschut, Zwarte Dijkje 5 te Noordscheschut.
(zie bijlage)

De CGK heeft het voornemen om achter de kerk het parkeerterrein te vergroten zoals op de bijlage is aangegeven. Ze zijn in onderhandeling met de eigenaar van de grond maar e.e.a. hangt ook af wat betreft het bestemmingsplan.

In het, nu ter inzage liggend, bestemmingsplan Noordscheschut valt het terrein onder "Wonen". Ze willen graag dat het gedeelte, waar ook de gasleiding loopt, ook wordt aangemerkt om er parkeergelegenheid van te maken met een gesloten verharding.
Zou u dat mee willen/kunnen nemen in het nieuwe bestemmingsplan?

e.e.a. is al besproken met Bas Halman.

In afwachting van uw reactie verblijf ik.

Namens de kerkenraad van de CGK Noordscheschut.

met vriendelijke groet,

Roel Benjamins

Bouwkundig Tekenbureau



Van Marleweg 11

7914 RB Noordscheschut

 0528 – 35 31 08 / 06 - 226 246 54

 084-22 82 886

 info@rb-design.nl

 www.rb-design.nl

Gemeente Hoogeveen
Afdeling Advies

Verslag van mondelinge zienswijze van de familie Fruchnicht, op het
ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut 2009

26 oktober 2012, 9.30 uur

Aanwezig: de heer en mevrouw Fruchnicht (Modderwijk 1, 7914 TN Noordscheschut) en de
heer, Berting

De familie Fruchnicht heeft om de volgende redenen bezwaar tegen het opnemen van de
begraafplaats in het bestemmingsplan Noordscheschut 2009:

- de familie Fruchnicht ziet graag het voorste gedeelte van begraafplaats, gelegen op het perceel kadastraal bekend, gemeente Hoogeveen, sectie K met nummer 2158, komt te vervallen. Hierdoor is er vanuit de woning geen rechtstreeks zicht op de nieuwe begraafplaats;
- Ontsluiting van de begraafplaats zo dicht mogelijk bij kruising Coevorderstraatweg-Riegshoogtendijk leggen, zodat daar vanuit de woning geen direct zicht op is;
- Geen toegang van de begraafplaats, voor fietsers en voetgangers, via de Modderwijk;
- Realisatie van de begraafplaats maakt het plan voor Woningbouw Dorpen Noordscheschut onuitvoerbaar. Er is niemand die een nieuwe woning koopt of bouwt bij een nieuwe begraafplaats;
- Drainagewater van de begraafplaats mag niet in het oppervlaktewater komen.

Aan de gemeenteraad van Hoogeveen
Postbus 20000
7900 PA Hoogeveen

De Wijk, 24 oktober 2012,

Betreft: Zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut 2009,
Molenweg 59.

Geachte raadsleden,

In het ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut 2009 is het perceel Molenweg 59 te Noordscheschut bestemd tot "bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen (met LPG)". Het perceel is voorzien van een bebouwingsvlak, de aanduiding bebouwingsklasse "sba-1" en de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan".

Het perceel is in eigendom van cliënt, de heer J. de Jonge. Op het perceel is een (zelfstandig) tankstation met winkel, een garagebedrijf met reparatie/onderhoud en verkoop van occasions en aanverwante artikelen gevestigd.

Betreffende het ontwerpbestemmingplan kan de heer De Jonge niet instemmen met de volgende aspecten. En dien ik namens de heer De Jonge deze zienswijzereactie in.

Gebruiksmogelijkheden

Met dit ontwerp bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden voor het perceel beperkt tot de verkoop van brandstoffen, detailhandel in een weggebonden assortiment en een garagebedrijf. Zoals aangegeven vindt er ter plaatse tevens verkoop van occasions en autoaccessoires plaats. Uiteraard vindt er ook (ondergeschikte) verkoop van auto-onderdelen plaats, hoofdzakelijk in verband met de gedane reparatiewerkzaamheden.

Het perceel van de heer De Jonge is gelegen binnen het nu nog geldende bestemmingsplan Noordscheschut en heeft daarin de bestemming "Verzorgende bedrijven met bijbehorende erven". Op basis van deze bestemming zijn op het perceel ambachtelijke, dienstverlenende, handels- en garagebedrijven toegestaan. Daarmee kan op basis van het geldende bestemmingsplan op het perceel een verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd.

Met het ontwerp bestemmingsplan zullen deze gebruiksmogelijkheden beperkt worden tot enkel tankstation en garagebedrijf. De heer de Jonge kan niet instemmen met deze zeer forse beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de gebouwen.

De heer de Jonge kan zich niet voorstellen dat vanuit de gemeenteraad behoefte is om de gebruiksmogelijkheden van het perceel en gebouwen te beperken. Te meer omdat het bedrijfsperceel grenst aan het bedrijventerrein De Wieken.

		+ 3 lkn.	
25 OKT 2012			
R.B.	COU		
Advis	RAAP		

*f. uell Hiemsbra
Bezu_cie.
F. yd meulen
Griffie*

Een dergelijk voornemen is tevens niet te herleiden uit uw gemeentelijke beleid. Daarbij is in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dat voor het dorp Noordscheschut het beleid van de gemeente erop gericht is kleinschalige bedrijven in de ambachtelijke sfeer toe te staan. Daarbij is aangegeven dat sterk milieuhinderlijke en/of grootschalige bedrijven niet in dorpen thuishoren, maar op industrieterreinen.

Wij zijn van mening dat er geen ruimtelijke redenen zijn de gebruiksmogelijkheden op dit perceel te beperken tot één specifieke bedrijfstype. Daarbij zou een beperking van gebruiksmogelijkheden het ondernemersklimaat in het dorp zeer negatief beïnvloeden en daarmee de verscheidenheid van bedrijven en het voorzieningen niveau in het dorp op termijn doen afnemen.

Wij zijn dan ook van mening dat het beperken van bedrijvigheid tot één specifieke bedrijfstype in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en in strijd is met uw eigen gemeentelijke beleid.

Daarbij is ons in het ontwerp bestemmingsplan niet gebleken dat er (financiële) middelen ter beschikking zijn gesteld om de heer De Jonge in de schade voortvloeiend uit deze forse afname van gebruiksmogelijkheden te compenseren.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat naast gebruik voor verkooppunt voor brandstoffen – LPG en garagebedrijf, op de gronden bedrijven categorie 1 en 2 zijn toe gestaan.

Op het perceel Molenweg 59 is tevens een woning aanwezig. In het ontwerpplan heeft u deze woning aangeduid als bedrijfswoning. Op grond van de definitie bepalingen is het gebruik van deze woning beperkt tot bewoning welke gelet op de bestemming noodzakelijk is voor toezicht en beheer.

Dit zogenaamde noodzakelijkheidscriterium is met de huidige beveiligings- en communicatiemiddelen voor het bedrijf van de heer De Jonge dan wel voor de meeste bedrijven, niet meer van toepassing. Dit vereist naar onze mening een ruimere uitleg van het begrip bedrijfswoning.

Wij hebben begrepen dat het college van burgemeester en wethouders betreffende een ander bestemmingsplan ons standpunt in dezen al heeft onderschreven en uw raad is voorgesteld om de noodzaak voor beheer en toezicht te laten schrappen.

Wij verzoeken u de bepalingen zodanig aan te passen dat voor bewoning van de bedrijfswoning toezicht en beheer niet noodzakelijk is.

Bebouwingsmogelijkheden

Volgens de voorschriften is bebouwing op de gronden Molenweg 59 beperkt tot 45% van het bestemmingsvlak.

Het perceel van de heer De Jonge is in het nu geldende bestemmingsplan gelegen binnen het zelfde bestemmingsvlak als het perceel Molenstraat 57. Dus momenteel geldt een gelijk ruimtelijke regiem. Echter daarin komt met dit ontwerpbestemmingsplan verandering. Het perceel Molenweg 57 is voorzien van een andere bebouwingsaanduiding en het aangegeven bestemmingsvlak mag voor 70% voorzien worden van bebouwing.

Het bevreemd ons ten eerste dat er een aanzienlijk verschil is in de toegestane bebouwing tussen de beide aangrenzende percelen. Welke nu (nog) onder een zelfde ruimtelijk regiem vallen.

Wij achten een bebouwingspercentage van tenminste 70% van het bestemmingsvlak voor een dorp acceptabel.

Betreffende gronden Molenweg 59 dient naar onze mening mede in beschouwing worden genomen dat deze gronden op nog geen 16 meter zijn gelegen vanaf het bedrijventerrein De Wieken. Daarmee is op een afstand van enkele tientallen meters een bebouwingspercentage voor bedrijven van 80% toegestaan. Daarbij heeft u in het ontwerp bestemmingsplan voor het bedrijventerrein bepaald de toegestane bebouwing te verruimen tot 100 %.

Wij verzoeken u betreffende de gronden Molenweg 59 een bebouwingspercentage gelijk het toekomstige bestemmingsplan De Wieken, dan wel tenminste een percentage van 70% van het bestemmingsvlak toe te staan.

Op het perceel Molenweg 59 is buiten het, op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan, aangegeven bouwvlak een aantal bouwwerken gesitueerd, waaronder de overkapping boven de tankzuilen. In de bouwvoorschriften van het ontwerpplan is aangegeven dat buiten het bouwvlak andere bouwwerken als een luifel tot een hoogte van maximaal 3.5 meter zijn toegestaan. In de lijn van de wijze van meten zoals vermeld in het ontwerp bestemmingsplan wordt geacht een luifel als een ondergeschikt bouwdeel beschouwd. De overkapping in dezen is zeer zeker geen onderschikt bouwdeel. Wij nemen dan ook aan dat de betreffende overkapping niet kan worden aangemerkt als luifel in de zin van dit ontwerp bestemmingsplan. In dat geval zou de bedoelde overkapping moeten voldoen aan de maximale hoogte eis voor overige andere bouwwerken van 3 meter.

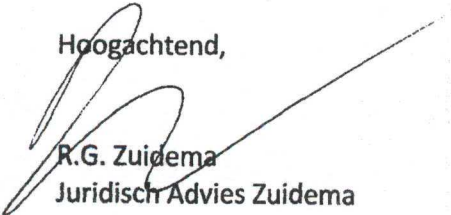
De aanwezige overkapping heeft een hoogte van 4,5 meter. Betreft deze overkapping kan niet aan de eis voor een minimale hoogte van 3 meter worden voldaan.

De aanwezige overkapping zal daarmee door u bewust onder het overgangsrecht worden gebracht en zou binnen de planperiode van 10 jaar verwijderd moeten worden. Er is op dit moment geen enkele aanleiding om aan te nemen dat de bewuste overkapping verwijderd zal worden.

In het nu nog geldende bestemmingsplan is een specifieke aanduiding en bouwbepalingen opgenomen. Het perceel ter plaatse van de tankzuilen en overkapping is volgens het huidige plan namelijk aangeduid met "bouwwerken t.b.v. verkooppunt voor motorbrandstoffen c.a. toegestaan". Volgens de bijbehorende bouwvoorschriften zijn op dat gebied bouwwerken met een hoogte van 6 meter toegestaan.

Wij verzoeken u het bouwvlak van het perceel Molenweg 59 te vergroten zodat de aanwezige overkapping daarbinnen is gesitueerd. Dan wel tenminste een aanduiding, met bijhorende bepalingen, in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan voor het perceel Molenweg 59 aan het nieuwe bestemmingsplan toe te voegen.

Hoogachtend,



R.G. Zuidema
Juridisch Advies Zuidema

persoonlijk bezocht.
d.d. 24-10-2012

Afz:
Juridisch Advies Zuidema
Stapelerveldweg 4
7957 NE De Wijk

INGEKOMEN 25 OKT. 2012

Aan:
Gemeenteraad van Hoogeveen
Postbus 2000
7900 PA Hoogeveen

2



Gemeenteraad van Hoogeveen
Postbus 20000
7900 PA Hoogeveen

		/		30	
30 OKT 2012				ARCHIEF	
coll					
advies Raad					

De Wijk, 29 oktober 2012, verzonden 29 oktober 2012,

fr. weth. Hiemstra
griffie
F. Volman

Betreft: Zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut 2009,
Coevorderstraatweg 22b

Geachte raadsleden,

Het perceel Coevorderstraatweg 22b in eigendom van de heer L. Slomp en is gelegen binnen het in ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut 2009. We hebben het plan ingezien en hebben geconcludeerd dat de bouw mogelijkheden van zijn perceel Coevorderstraatweg 22b aanzienlijk worden beperkt ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan. De heer Slomp kan daarmee niet instemmen en dien ik namens de heer Slomp bij dezen een zienswijze in.

Geldend bestemmingsplan Noordscheschut (1994)

In het geldende bestemmingsplan Noordscheschut is het perceel Coevorderstraatweg 22b bestemd tot "Eengezinshuizen in open bebouwing, Klasse A". En voorzien van een bouwvlak over nagenoeg de gehele breedte van het perceel. Op de gronden bestemd voor eengezinshuizen klasse A mogen vrijstaande en/of dubbele woningen worden gebouwd.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is het bij recht mogelijk op het perceel twee vrijstaande of een dubbele woning te bouwen. Op het perceel is nu slechts een vrijstaande woning mogelijk en de heer Slomp is voornemens ter plaatse twee woningen te realiseren.

In overeenstemming met deze bepalingen en met het verlenen van een vrijstelling artikel 19.1 Wro heeft u in 2008 de bouw van twee vrijstaande woningen (Coevorderstraatweg 22 en 22c) mogelijk gemaakt. Deze beide percelen hebben een gelijke kavelbreedte als het perceel van de heer Slomp.

Het huidige bestemmingsplan en bijbehorende bepalingen sluiten geheel aan bij de bouwvoornemens van de heer Slomp. Echter het ontwerp bestemmingsplan respecteert deze bouwrechten niet en sterker nog zet een streep door rechten voor bouw van een extra woning.

Ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut 2009

In het ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut 2009 is het perceel Coevorderstraatweg 22b te Noordscheschut bestemd tot Wonen en voorzien van de aanduiding bebouwingsklasse "sba-1". Op gronden met de bestemming wonen aangeduid met sba 1 zijn volgens de ontwerpvoorschriften alleen vrijstaande woningen toegestaan. Daarmee wordt de mogelijkheid om een dubbele woning te bouwen zoals nu bij recht is toegestaan te niet gedaan.

Wij verzoeken u de mogelijkheid voor de bouw van een dubbele woning ter plaatse in stand te laten en het in procedure zijnde bestemmingsplan daarop aan te passen.

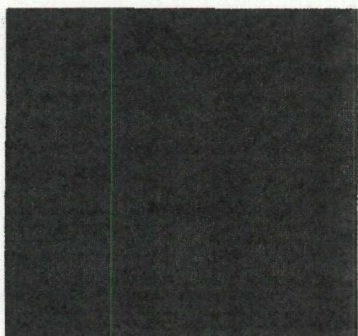
Daarnaast is in het ontwerp plan bepaald dat woningen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Dat is op zich natuurlijk een correcte bepaling, mits het bouwvlak zodanig is gesitueerd dat daarmee recht wordt gedaan aan de bouwmogelijkheden. Wij zijn van mening dat dat in dezen niet het geval is.

Het voor dit perceel aangegeven bouwvlak sluit aan op het naastgelegen perceel. Het aansluiten van een bouwvlak op het naast gelegen perceel is enkel logisch als het hoofdgebouw, in dezen de woning, tot op de perceelgrens mag worden gebouwd. Zoals aangegeven is met dit ontwerpplan enkel de bouw van een vrijstaande woning mogelijk en daarbij geldt een minimale afstand van 2,5 meter tot de perceelgrens. Daarmee kan het bouwvlak betreft de afstand van 2.5 meter tot de perceelgrens niet benut worden.

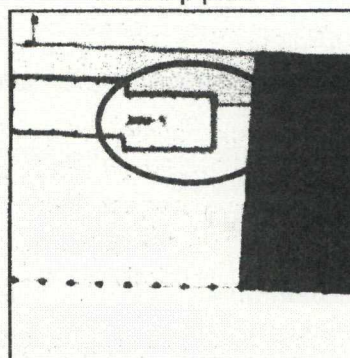
Wij verzoeken u het in het ontwerp plan aangegeven bouwvlak, in overeenstemming met de voorgeschreven afstand van 2.5 meter, naar het oosten te verschuiven.

Het in het ontwerp plan aangegeven bouwvlak voor het perceel van de heer Slomp is ten opzichte van het geldende plan aanzienlijk verkleind. Het op dit moment geldende bouwvlak bestrijkt, behoudens de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens, het gehele perceel. In het ontwerp plan is het bouwvlak teruggebracht tot ca. 2/3 deel van het perceel.

Geldend plan



Ontwerp plan



Binnen het verkleinde bouwvlak in het ontwerp plan is het niet meer mogelijk twee vrijstaande woningen op het perceel te bouwen. De mogelijkheid voor de bouw van een extra woning wordt daarmee geschrapt. Daarmee wordt de heer Slomp aanzienlijk beperkt in de bouwmogelijkheden.

Uit het bestemmingsplan zijn geen redenen te herleiden dat het aantal bouwmogelijkheden binnen het plangebied verminderd moet worden. Daarbij is ons uit het ontwerp bestemmingsplan niet gebleken dat er (financiële) middelen ter beschikking zijn gesteld om de heer Slomp in de schade voortvloeiend uit deze forse afname van bouwmogelijkheden te compenseren.

Wij verzoeken u dan ook het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan over te nemen in het in procedure zijnde bestemmingsplan zodat de bouw van een extra woning mogelijk is.

In de concept Woonvisie gemeente Hoogeveen 2011 – 2020 zijn volgende keuzes en acties aangegeven:

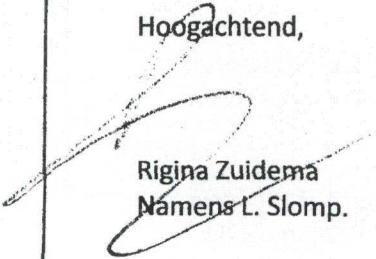
6. Behoud van plancapaciteit in de dorpen en het landelijk gebied, maar inzetten op zo flexibel mogelijke invulling, met oog voor faseerbaarheid, om optimaal in te spelen op de behoefte;
7. Zoeken naar nieuwbouw binnen de bestaande dorpsstructuur boven uitbreiding, ook in groeidorpen. Bij gebleken behoefte ook goedkoop bouwen;
27. Binnen bestemmingsplannen flexibiliteit bieden aan woningtypen, om in te spelen op veranderende marktomstandigheden;

Uit uw gemeentelijk beleid is geen enkele reden af te leiden om de (woning)bouwmogelijkheden op het perceel Coevorderstraatweg 22b te beperken. Sterker nog uw gemeentelijk beleid streeft naar behoud van woningbouwmogelijkheden en stelt extra woningbouw in bestaande bebouwingsstructuur boven uitbreidingslocaties.

Het verminderen van de bouwmogelijkheden op het perceel Coevorderstraatweg is in strijd met uw gemeentelijkbeleid en een goede ruimtelijke ordening.

Samenvattend verzoeken wij u de bouwmogelijkheden zoals deze nu bij recht zijn toegestaan op het perceel in het in procedure zijnde bestemmingsplan over te nemen zodat op het perceel bij recht mogelijkheden zijn voor de bouw van twee vrijstaande woningen of een dubbele woning.

Hoogachtend,



Rigina Zuidema
Namens L. Slomp.

Gemeenteraad van Hoogeveen
Postbus 20000
7900 PA Hoogeveen

De Wijk, 29 oktober 2012, verzonden 29 oktober 2012,

Betreft: Zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut 2009,
Coevorderstraatweg 22b

Geachte raadsleden,

Het perceel Coevorderstraatweg 22b in eigendom van de heer L. Slomp en is gelegen binnen het in ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut 2009. We hebben het plan ingezien en hebben geconcludeerd dat de bouwmogelijkheden van zijn perceel Coevorderstraatweg 22b aanzienlijk worden beperkt ten opzichte van het huidige geldende bestemmingsplan. De heer Slomp kan daarmee niet instemmen en dien ik namens de heer Slomp bij dezen een zienswijze in.

Geldend bestemmingsplan Noordscheschut (1994)

In het geldende bestemmingsplan Noordscheschut is het perceel Coevorderstraatweg 22b bestemd tot "Eengezinshuizen in open bebouwing, Klasse A". En voorzien van een bouwvlak over nagenoeg de gehele breedte van het perceel. Op de gronden bestemd voor eengezinshuizen klasse A mogen vrijstaande en/of dubbele woningen worden gebouwd.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is het bij recht mogelijk op het perceel twee vrijstaande of een dubbele woning te bouwen. Op het perceel is nu slechts een vrijstaande woning mogelijk en de heer Slomp is voornemens ter plaatse twee woningen te realiseren.

In overeenstemming met deze bepalingen en met het verlenen van een vrijstelling artikel 19.1 Wro heeft u in 2008 de bouw van twee vrijstaande woningen (Coevorderstraatweg 22 en 22c) mogelijk gemaakt. Deze beide percelen hebben een gelijke kavelbreedte als het perceel van de heer Slomp.

Het huidige bestemmingsplan en bijbehorende bepalingen sluiten geheel aan bij de bouwvoornemens van de heer Slomp. Echter het ontwerp bestemmingsplan respecteert deze bouwrechten niet en sterker nog zet een streep door rechten voor bouw van een extra woning.

Ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut 2009

In het ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut 2009 is het perceel Coevorderstraatweg 22b te Noordscheschut bestemd tot Wonen en voorzien van de aanduiding bebouwingsklasse "sba-1". Op gronden met de bestemming wonen aangeduid met sba 1 zijn volgens de ontwerpvoorschriften alleen vrijstaande woningen toegestaan. Daarmee wordt de mogelijkheid om een dubbele woning te bouwen zoals nu bij recht is toegestaan te niet gedaan.

Wij verzoeken u de mogelijkheid voor de bouw van een dubbele woning ter plaatse in stand te laten en het in procedure zijnde bestemmingsplan daarop aan te passen.

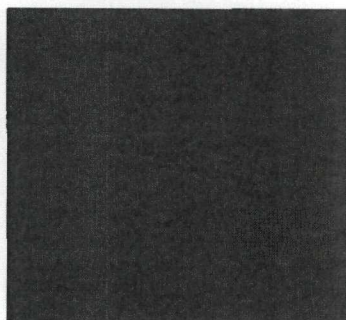
Daarnaast is in het ontwerp plan bepaald dat woningen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Dat is op zich natuurlijk een correcte bepaling, mits het bouwvlak zodanig is gesitueerd dat daarmee recht wordt gedaan aan de bouwmogelijkheden. Wij zijn van mening dat dat in dezen niet het geval is.

Het voor dit perceel aangegeven bouwvlak sluit aan op het naastgelegen perceel. Het aansluiten van een bouwvlak op het naast gelegen perceel is enkel logisch als het hoofdgebouw, in dezen de woning, tot op de perceelgrens mag worden gebouwd. Zoals aangegeven is met dit ontwerpplan enkel de bouw van een vrijstaande woning mogelijk en daarbij geldt een minimale afstand van 2,5 meter tot de perceelgrens. Daarmee kan het bouwvlak betreft de afstand van 2.5 meter tot de perceelgrens niet benut worden.

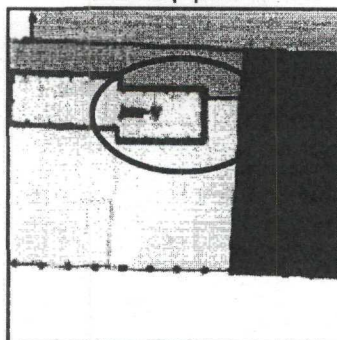
Wij verzoeken u het in het ontwerp plan aangegeven bouwvlak, in overeenstemming met de voorgeschreven afstand van 2.5 meter, naar het oosten te verschuiven.

Het in het ontwerp plan aangegeven bouwvlak voor het perceel van de heer Slomp is ten opzichte van het geldende plan aanzienlijk verkleind. Het op dit moment geldende bouwvlak bestrijkt, behoudens de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens, het gehele perceel. In het ontwerp plan is het bouwvlak teruggebracht tot ca. 2/3 deel van het perceel.

Geldend plan



Ontwerp plan



Binnen het verkleinde bouwvlak in het ontwerp plan is het niet meer mogelijk twee vrijstaande woningen op het perceel te bouwen. De mogelijkheid voor de bouw van een extra woning wordt daarmee geschrapt. Daarmee wordt de heer Slomp aanzienlijk beperkt in de bouwmogelijkheden.

Uit het bestemmingsplan zijn geen redenen te herleiden dat het aantal bouwmogelijkheden binnen het plangebied verminderd moet worden. Daarbij is ons uit het ontwerp bestemmingsplan niet gebleken dat er (financiële) middelen ter beschikking zijn gesteld om de heer Slomp in de schade voortvloeiend uit deze forse afname van bouwmogelijkheden te compenseren.

Wij verzoeken u dan ook het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan over te nemen in het in procedure zijnde bestemmingsplan zodat de bouw van een extra woning mogelijk is.

In de concept Woonvisie gemeente Hoogeveen 2011 – 2020 zijn volgende keuzes en acties aangegeven:

6. Behoud van plancapaciteit in de dorpen en het landelijk gebied, maar inzetten op zo flexibel mogelijke invulling, met oog voor faseerbaarheid, om optimaal in te spelen op de behoefte;
7. Zoeken naar nieuwbouw binnen de bestaande dorpsstructuur boven uitbreiding, ook in groeidorpen. Bij gebleken behoefte ook goedkoop bouwen;
27. Binnen bestemmingsplannen flexibiliteit bieden aan woningtypen, om in te spelen op veranderende marktomstandigheden;

Uit uw gemeentelijk beleid is geen enkele reden af te leiden om de (woning)bouwmogelijkheden op het perceel Coevorderstraatweg 22b te beperken. Sterker nog uw gemeentelijk beleid streeft naar behoud van woningbouwmogelijkheden en stelt extra woningbouw in bestaande bebouwingsstructuur boven uitbreidingslocaties.

Het verminderen van de bouwmogelijkheden op het perceel Coevorderstraatweg is in strijd met uw gemeentelijkbeleid en een goede ruimtelijke ordening.

Samenvattend verzoeken wij u de bouwmogelijkheden zoals deze nu bij recht zijn toegestaan op het perceel in het in procedure zijnde bestemmingsplan over te nemen zodat op het perceel bij recht mogelijkheden zijn voor de bouw van twee vrijstaande woningen of een dubbele woning.

Hoogachtend,

Rigina Zuidema
Namens L. Slomp.

Afz:
Juridisch Advies Zuidema
Stapelerveldweg 4
7957 NE De Wijk

INGEKOMEN 3 0 OKT. 2012

29 oktober 2012 persoonlijk
In de brievenbus bij het
gemeentehuis gedeponeerd

**Aan:
Gemeenteraad van Hoogeveen
Postbus 20000
7900 PA Hoogeveen**

Support

		✓	+
			364
31 OKT 2012			
CG11			
advies Raad			

Zandwijkstraat 2
7913 AD Hollandscheveld
tel.: +31 528 343 598
fax.: +31 528 343 943
e-mail: info@matchensupport.nl
btw id.: NL812476220B01

Aan de gemeenteraad van Hogeveen
Postbus 20000
7900 PA Hogeveen

aangeleend

fc weth. H. M. M. M. M.
griffie
F. Y. d. meulen

Hollandscheveld, 29 oktober 2012.

Betreft: Zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut 2009,
Gronden tussen Coevorderstraatweg en Hoveniersland

Geachte leden van de raad,

Namens de heren L.J. Slomp, Coevorderstraatweg 18, A. Mulder, Noord 215 en J.H. Schonewille, Coevorderstraatweg 27 allen te Noordscheschut dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut.

Betrokkenen zijn eigenaar van een aantal percelen gelegen aan de noordzijde van de woning aan de Coevorderstraatweg. Op bijgevoegde ondergrond zijn de betrokken percelen in geel aangegeven.

Betrokken zijn reeds regelmatig met vertegenwoordigers van de gemeente in contact geweest om de betrokken percelen te benutten voor woningbouw. Een schetsmatige invulling treft u eveneens hierbij aan.

Betrokkenen zijn er op grond van eerder overleg vanuit gegaan dat de voorgestelde bouwmogelijkheden onderdeel zouden uitmaken van het nu ter inzage gelegde plan of dat in ieder geval de betreffende strook grond zou worden aangegeven met een Wro-zone die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in Wonen.

Zij zijn in staat en bereid de woningen binnen de planperiode te realiseren, in te staan voor eventuele planschadevergoeding en de woningtypes af te stemmen op de vraag uit de markt.

In het nu geldende bestemmingsplan Noordscheschut (vastgesteld januari 1994) zijn de betreffende percelen bestemd tot "eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven". De gronden zijn echter niet voorzien van een bouwvlak. De gronden kunnen worden bebouwd met bijgebouwen behorende bij een of meer woningen.

Met het ontwerp bestemmingsplan zijn de gronden voor het overgrote deel bestemd Agrarisch gebied. Een bestemming die volstrekt geen recht doet aan de huidige situatie. Met het in procedure zijnde bestemmingsplan worden alle bouwmogelijkheden te niet gedaan. Gronden bestemd tot agrarisch gebied dienen gebruikt worden voor agrarische cultuurgrond, groenvoorzieningen en sloten, bermen en beplanting.

De grond is bij de realisering van het westelijk deel van de bebouwing al onttrokken aan de agrarische bestemming. Betrokkenen zijn ook niet voornemens om de agrarische bestemming ooit weer te realiseren.

Om die reden is het aangeven van een agrarische bestemming niet passend. Dat klemmt nog eens temeer nu dit terrein geheel ingesloten ligt in reeds gerealiseerde woonbebouwing. Het creëren van een agrarisch gebied van deze omvang binnen een woonwijk getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Het aangeven van de bestemming Wonen ligt het meest voor de hand. In de eerste plaats heeft de grond een woonbestemming en ligt het volstrekt in de lijn van de ontwikkeling van de woonwijk om hier een tweede rij woningen te realiseren die met de rug naar de bebouwing aan de Coevorderstraatweg is gebouwd. In eerder overleg is deze ontwikkeling ook als passend gekenmerkt.

In de concept Woonvisie gemeente Hogeveen 2011 – 2020 zijn volgende keuzes en acties aangegeven:

6. Behoud van plancapaciteit in de dorpen en het landelijk gebied, maar inzetten op zo flexibel mogelijke invulling, met oog voor faseerbaarheid, om optimaal in te spelen op de behoefte;
7. Zoeken naar nieuwbouw binnen de bestaande dorpsstructuur boven uitbreiding, ook in groeidorpen. Bij gebleken behoefte ook goedkoop bouwen;
27. Binnen bestemmingsplannen flexibiliteit bieden aan woningtypen, om in te spelen op veranderende marktomstandigheden;

Hieruit is af te leiden dat uw raad beleid streeft naar behoud en benutting van woningbouwmogelijkheden in de dorpen binnen de bestaande bebouwingsstructuur in plaats van uitbreidingslocaties.

Het toelaten van woningbouw op de strook onbebouwde grond tussen het woonlint langs de Coevorderstraatweg en Hoveniersland voldoet aan uw beleid en zal daarmee bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u woningbouw, in de vorm van vrijstaande of meer onder een kap, mogelijk te maken op de strook onbebouwde grond tussen het woonlint langs de Coevorderstraatweg en Hoveniersland dan wel aan de op de betrokken percelen een Wro-zone (met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen) toe te kennen.

Het spreekt voor zich dat mijn cliënten graag bereid zijn de zienswijze mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

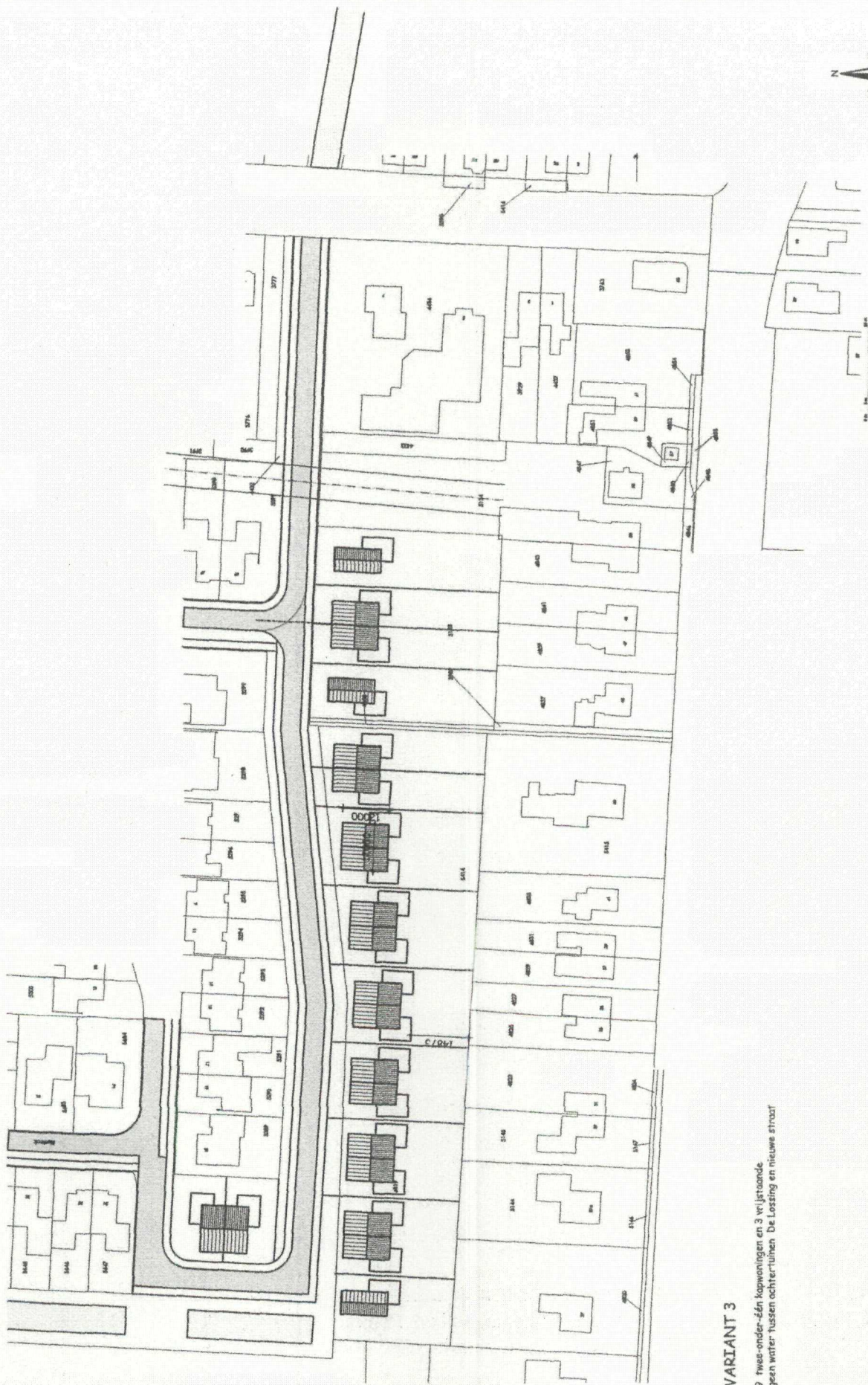
G. Merselaar



BESTAANDE SITUATIE



ONTWIKKELING NOORDSCHESCHUT
 SCHAAL: 1:1000
 DATUM: 22-03-2010
 ONTWERPER: M+TB
 BLAD 1



VARIANT 3

9 twee-onder-één-kapwoningen en 3 vrijstaande
geen water tussen ochtcr-tuinen De Lassing en nieuwe straat

ONTWIKKELING NOORDSCHESCHUT

SCHAAL: 1:1000

DATUM: 22-03-2010

ONTWERPER: M+TB

BLAD 4.

Buitenlandse west 87
Postbus 1000
1000 AA Amsterdam
T: (020) 612 1233
D: (020) 612 1234

 **Vellinga Menkveld**
architecten

Aan de gemeenteraad van Hogeveen
Postbus 20000
7900 PA Hogeveen

Hollandscheveld, 29 oktober 2012.

Betreft: Zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut 2009,
Gronden tussen Coevorderstraatweg en Hoveniersland

Geachte leden van de raad,

Namens de heren L.J. Slomp, Coevorderstraatweg 18, A. Mulder, Noord 215 en J.H. Schonewille, Coevorderstraatweg 27 allen te Noordscheschut dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut. Betrokkenen zijn eigenaar van een aantal percelen gelegen aan de noordzijde van de woning aan de Coevorderstraatweg. Op bijgevoegde ondergrond zijn de betrokken percelen in geel aangegeven.

Betrokken zijn reeds regelmatig met vertegenwoordigers van de gemeente in contact geweest om de betrokken percelen te benutten voor woningbouw. Een schetsmatige invulling treft u eveneens hierbij aan.

Betrokkenen zijn er op grond van eerder overleg vanuit gegaan dat de voorgestelde bouw mogelijkheden onderdeel zouden uitmaken van het nu ter inzage gelegde plan of dat in ieder geval de betreffende strook grond zou worden aangegeven met een Wro-zone die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in Wonen.

Zij zijn in staat en bereid de woningen binnen de planperiode te realiseren, in te staan voor eventuele planschadevergoeding en de woningtypes af te stemmen op de vraag uit de markt.

In het nu geldende bestemmingsplan Noordscheschut (vastgesteld januari 1994) zijn de betreffende percelen bestemd tot "eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven". De gronden zijn echter niet voorzien van een bouwvlak. De gronden kunnen worden bebouwd met bijgebouwen behorende bij een of meer woningen.

Met het ontwerp bestemmingsplan zijn de gronden voor het overgrote deel bestemd Agrarisch gebied. Een bestemming die volstrekt geen recht doet aan de huidige situatie. Met het in procedure zijnde bestemmingsplan worden alle bouw mogelijkheden te niet gedaan. Gronden bestemd tot agrarisch gebied dienen gebruikt worden voor agrarische cultuurgrond, groenvoorzieningen en sloten, bermen en beplanting.

De grond is bij de realisering van het westelijk deel van de bebouwing al onttrokken aan de agrarische bestemming. Betrokkenen zijn ook niet voornemens om de agrarische bestemming ooit weer te realiseren.

Om die reden is het aangeven van een agrarische bestemming niet passend. Dat klemt nog eens temeer nu dit terrein geheel ingesloten ligt in reeds gerealiseerde woonbebouwing. Het creëren van een agrarisch gebied van deze omvang binnen een woonwijk getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Het aangeven van de bestemming Wonen ligt het meest voor de hand. In de eerste plaats heeft de grond een woonbestemming en ligt het volstrekt in de lijn van de ontwikkeling van de woonwijk om hier een tweede rij woningen te realiseren die met de rug naar de bebouwing aan de Coevorderstraatweg is gebouwd. In eerder overleg is deze ontwikkeling ook als passend gekenmerkt.

In de concept Woonvisie gemeente Hogeveen 2011 – 2020 zijn volgende keuzes en acties aangegeven:

6. Behoud van plancapaciteit in de dorpen en het landelijk gebied, maar inzetten op zo flexibel mogelijke invulling, met oog voor faseerbaarheid, om optimaal in te spelen op de behoefte;
7. Zoeken naar nieuwbouw binnen de bestaande dorpsstructuur boven uitbreiding, ook in groeidorpen. Bij gebleken behoefte ook goedkoop bouwen;
27. Binnen bestemmingsplannen flexibiliteit bieden aan woningtypen, om in te spelen op veranderende marktomstandigheden;

Hieruit is af te leiden dat uw raad beleid streeft naar behoud en benutting van woningbouwmogelijkheden in de dorpen binnen de bestaande bebouwingsstructuur in plaats van uitbreidingslocaties.

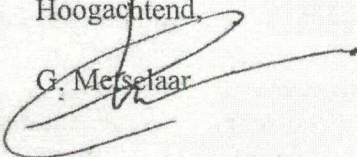
Het toelaten van woningbouw op de strook onbebouwde grond tussen het woonlint langs de Coevorderstraatweg en Hoveniersland voldoet aan uw beleid en zal daarmee bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening.

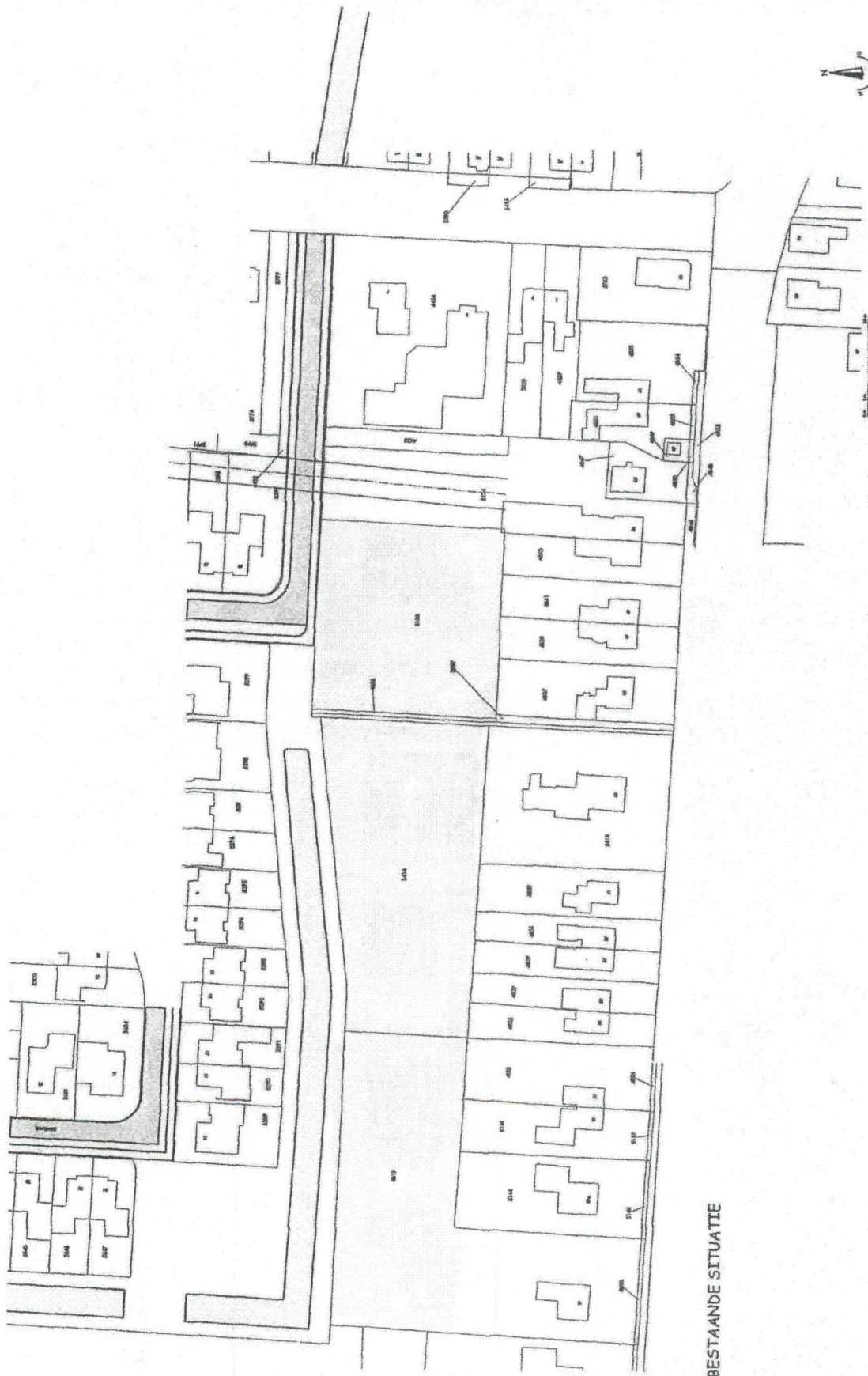
Wij verzoeken u woningbouw, in de vorm van vrijstaande of meer onder een kap, mogelijk te maken op de strook onbebouwde grond tussen het woonlint langs de Coevorderstraatweg en Hoveniersland dan wel aan de op de betrokken percelen een Wro-zone (met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen) toe te kennen.

Het spreekt voor zich dat mijn cliënten graag bereid zijn de zienswijze mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

G. Merselaar





BESTAANDE SITUATIE

ONTWIKKELING NOORDSCHESCHUT
 SCHAAL: 1:1000
 DATUM: 22-03-2010
 ONTWERPER: M+TB
 BLAD 1.

Architectenbureau
 701 60
 701 60
 701 60
 701 60

Vellinga Menkveld
 architecten

Dijksterhuis - Timmerman, Erika

Van: Reitsma - Zeilstra, Trudy namens kcc
Verzonden: dinsdag 30 oktober 2012 15:44
Aan: div
Onderwerp: FW: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut
Bijlagen: zienswijze Slomp ca Noordscheschut0001.pdf

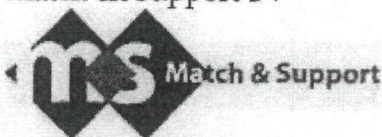
Van: Match en Support [mailto:info@matchensupport.nl]
Verzonden: maandag 29 oktober 2012 21:27
Aan: Centrale postbus GEMHGV
CC: 'Sikko Vellinga'; 'Jaap Slomp'
Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Noordscheschut

Aan de gemeenteraad,

Hierbij treft u de zienswijze aan die ik namens de heren Slomp, Mulder en Schonewille indien tegen het ontwerpbestemmingsplan Noordscheschut.

De inhoud spreekt voor zich.

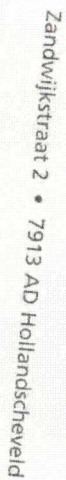
Met vriendelijke groet,
Geert Metselaar
Match en Support BV



tel. 0528 343 598 of tel 06 515 46 210

disclaimer

Dit bericht (inclusief de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Indien bovenstaand bericht (en/of de bijlagen) abusievelijk aan u is toegezonden wordt u verzocht Match en Support BV per e-mail op de hoogte te brengen en het bericht (met eventuele bijlagen) uit uw systeem te verwijderen. Match en Support BV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.



Aan de Gemeente
 van Hoogeveen
 Postbus 20.000
 7900 PA Hoogeveen

天田山

3A

3SRPKS306742230

Valk

29

2012-10-30 124 7900PA 20000

3SRPKS306742230
 7900PA 20000