



# Gemeente Hoogeveen

## Raadsvoorstel

**Datum raadsavond** 13 juni 2013  
**Programma** Ontwikkelt  
**Onderwerp** Bestemmingsplan West 2011

### Samenvatting

Het bestemmingsplan West 2011 wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal wijzigingen aangebracht. Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

13 JUN 2013

### Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met bijgevoegde reactienota en daarmee paragraaf 9.3.3 van de toelichting, waarin de zienswijzen van commentaar zijn voorzien;
2. Het bestemmingsplan West 2011, met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.BP20118025001-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan West 2011.

### Aanleiding

Het gaat om een herziening van het bestemmingsplan West, gelegen binnen het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Blankenslaan West, in het oosten door de Van Limburg Stirumstraat, in het zuiden door de Schutstraat en in het westen door Rijksweg A28, de Rembrandtstraat en de Griendtsveenweg. De herziening is op basis van het project Herziening bestemmingsplannen. Het ontwerp-bestemmingsplan West 2011 heeft vanaf 9 januari t/m 19 februari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend (waarvan één zienswijze namens 31 eigenaren/gebruikers van verschillende percelen, gelegen aan de Rembrandtstraat, Ruysdaelstraat, Vermeerstraat en Paulus Potterstraat).

### Beoogd resultaat

Het actualiseren van de bestemmingsplannen binnen het gebied in één bestemmingsplan West 2011.

### Argumentatie

1. Het ontwerp-bestemmingsplan West 2011 heeft vanaf 9 januari t/m 19 februari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend (waarvan één zienswijze namens 31 eigenaren/gebruikers van verschillende percelen, gelegen aan de Rembrandtstraat, Ruysdaelstraat, Vermeerstraat en Paulus Potterstraat);
2. Er zijn aanpassingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan; Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

**Conform besloten**  
 Raad met ambtelijke  
 aanpassing voor schriftelijke  
 art. 5 Detailhandel  
 art. 7 Gemeenged-I  
 art. 8 Gemeenged-II  
 art. 10 Flora  
 art. 11 Kantoren  
 art. 12 Maatschappelijk  
 art. 13 Sport  
 art. 14 Woonelementen  
 door herziening zienswijze "overeenkomstig  
 de gemeentelijke parkeernormen"  
 en aanpassing tekening inbt. kantoren  
 Blankenslaan.

W

- Op het perceel aan Blankenslaan – West 87 is in overeenstemming met de bestaande en vergunde situatie een kantoorfunctie toegevoegd op de begane grond, in die zin dat een functieaanduiding ‘kantoor’ op de verbeelding is opgenomen. De regels van artikel 17 Wonen zijn hierop aangepast;
- Aanpassing regels Leiding – Hoogspanning in die zin dat in artikel 19.4 'Afwijken van de bouwregels' wordt opgenomen dat vooraf advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder indien wordt afgeweken van artikel 19.2.1 sub a binnen een afstand van 25 meter gerekend vanuit het hart van de hoogspanningsleiding;

Daarnaast zijn ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:

- Op het perceel aan de Griendtsveenweg 22 b is in overeenstemming met de bestaande en vergunde situatie een fietsenwinkel toegevoegd, in die zin dat een functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - fietsenwinkel’ op de verbeelding is opgenomen. De regels van artikel 5 Detailhandel zijn hierop aangepast;
- Op de percelen aan Blankenslaan – West 67 en 69 is (rekening houdend met de bestaande planologische mogelijkheden) een mogelijkheid opgenomen om naast de bestemming ‘Wonen’ ambachtelijke bedrijven op de begane grond toe te staan, in die zin dat een functieaanduiding ‘bedrijf aan huis’ op de verbeelding is opgenomen. De regels van artikel 17 Wonen zijn hierop aangepast;
- Artikel 7 ‘Gemengd - 1’ is gewijzigd in overeenkomstig met de bestaande planologische mogelijkheden, in die zin dat in de regels de maximale goot- en bouwhoogte is gewijzigd van 12 naar 14 meter;
- Artikel 17 ‘Wonen’ is gewijzigd, in die zin dat de regels voor bijgebouwen in artikel 17.2.3 als volgt wordt aangepast:
  - a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per hoofdgebouw bedraagt maximaal:
    - 100 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m<sup>2</sup>;
    - 125 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 750 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>;
    - 150 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 1.000 m<sup>2</sup> tot 1.500 m<sup>2</sup>;
    - 175 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>;
    - 200 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 2.000 m<sup>2</sup> en groter;
 met dien verstande dat:
    - a. ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd;
    - b. in afwijking van het bepaalde in sub a de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan, indien deze meer bedraagt;
    - c. de afstand tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen maximaal 30 meter mag bedragen;
    - d. de bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
    - e. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
    - f. de bouwhoogte mag niet meer dan 7,5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
    - g. Indien het bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.
- Gelet op artikel 17.2.3 sub b is de bouwaanduiding ‘Bijgebouwen’, op het perceel aan Vermeerstraat 4, verwijderd op de verbeelding;
- Op basis van voortschrijdend inzicht is de regeling Leiding – Hoogspanning gewijzigd. Artikel 19.2.2, waarin een maximale hoogte was opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is komen te vervallen. Er zijn nadere eisen opgenomen ten behoeve van plaats en afmeting van de bebouwing;

### 3. Vaststellen 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

- Het door u genomen besluit en het vastgestelde bestemmingsplan liggen gedurende zes weken ter inzage;
- Gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State;
- Indien 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 bestemmingsplan 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 terinzagelegging van de stukken.

### Financiële gevolgen

Geen.

### Bijlagen

- Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan West 2011;
- Vast te stellen bestemmingsplan West 2011;
- Zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan West 2011 (zie in Corsa de nummers: 13.0003237, 13.0007040, 13.0007056, 13.0007181).

Hoogeveen, 23 mei 2013.

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,  
de secretaris,



G.H. DE VRIES

de burgemeester,



K.B. LOOHUIS

Aanvullende ambtshalve wijziging:

Artikel 5 'Detailhandel' lid 5.1 is in die zin gewijzigd dat 'sub q (in het ontwerpplan sub p) parkeervoorzieningen' is aangevuld met 'overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen';

**Gemeente Hoogeveen**  
**Bestemmingsplan West 2011**

***Reactienota***

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 9 januari t/m 19 februari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen in het Compagniehuis, Raadhuisplein 24 te Hoogeveen. Het plan kon eveneens worden geraadpleegd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.hoogeveen.nl/inzage](http://www.hoogeveen.nl/inzage). Een kennisgeving van de ter inzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant en de Hoogeveensche Courant van 8 februari 2013 met een rectificatie in de Staatscourant en de Hoogeveensche Courant van 15 februari 2013 vanwege een onjuiste vermelding van de inzagetermijn.

Tijdens de termijn van ter inzagelegging zijn vier zienswijzen ingebracht. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

In onderstaande zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie:

- **Zienswijze 1 namens 31 bewoners/gebruikers van de Rembrandtstraat, Ruysdaelstraat, Vermeerstraat en Paulus Potterstraat**

Indieners van de zienswijze vragen aandacht voor de ambachtelijke slachterij van Wildeboer. Het bedrijf zou zorgen voor een niet aangename geur in de omgeving, vooral als de vet- afscheidingsput wordt geledigd. Dit zou volgens indieners van de zienswijze ook op een technisch moderne manier kunnen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de parkeerruimte voor transport slachtvee. De ruimte hiervoor is volgens indieners, ondanks de aanpassing door de gemeente, onvoldoende, zodat voertuigen nog regelmatig op de rijbaan staan.

Tot slot wordt de vraag gesteld of de parkeerstrook aan de parkzijde in de Paulus Potterstraat kan worden verbreed, zodat er diagonaal geparkeerd kan worden. Dit zou nodig zijn doordat bezoekers van de sporthal de parkeerruimte voor de bewoners innemen.

***Reactie gemeente***

*De slachterij aan Griendtsveenweg 12 is een bestaand bedrijf waarvoor in 1995 een milieuvergunning is verleend op grond van de Wet milieubeheer. Een van de aspecten bij dit bedrijf is geur. In de vergunning is een voorschrift opgenomen die betrekking heeft op goodhousekeeping, waarmee geurhinder tot een acceptabel niveau kan worden beperkt.*

*Indien niet aan de voorschriften van de milieuvergunning wordt voldaan, dan wordt dit via het toezicht- en handhavingsspoor in het kader van de Wet milieubeheer opgepakt en niet in het spoor van de bestemmingsplanprocedure.*

*Het bedrijf is benaderd over het parkeren en heeft aangegeven de overlast van geparkeerde voertuigen op de Griendtsveenweg tot een minimum te willen beperken. Het komt een enkele keer voor dat leveranciers van vee met teveel voertuigen tegelijk komen en dan komt het voor dat gedurende enkele minuten een voertuig op de weg blijft staan. Dit is helaas in die situaties niet te voorkomen. De politie heeft enkele keren bekeuringen uitgedeeld aan de betreffende chauffeurs en dat heeft geleid tot een strakkere organisatie rond de aflevering van vee.*

*Ten aanzien van de vraag over de parkeerstrook aan de parkzijde in de Paulus Potterstraat merken wij het volgende op. Langs de Paulus Potterstraat ligt een groenstrook met enkele parkeerplaatsen en er is ruimte om het aantal plaatsen uit te breiden, maar helaas ontbreken daarvoor de financiële middelen bij de gemeente.*

- **Zienswijze 2 eigenaar/gebruiker van het pand Jozef Israelstraat 12**

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het geldende Bestemmingsplan Centrum- west zeer oud is. De indiener heeft een verkeerstelling uitgevoerd in de dagperiode (07:00 - 19:00 uur) in het jaar 2000 (vóór de reconstructie van de Griendtsveenweg) en in 2012. De conclusie is dat in 2000 5% van het verkeer niet bestaat uit personenauto's. In 2012 blijkt 20% van het verkeer geen personenauto's te zijn.

Het betreft niet alleen lawaai van de motorvoertuigen op deze weg. Zijstraten en parallelle wegen, in- en uitritten met rijdend gemotoriseerd verkeer, verkeersdrempels etc. leveren ook een bijdrage aan de hinder.

De grondgebonden woningen die bestonden of omstreeks 1974 gebouwd werden hebben niet de vorm en constructie die de omstandigheden van nu kunnen trotseren. Afhankelijk van andere kenmerken in de fysieke omgeving veroorzaken grote zoveel luchtdruk dat de gehele of gedeeltelijke constructie als het ware opgetild of weggedrukt wordt.

Het gebied kent hoogteverschillen. De Griendtsveenweg ligt ca . 1 meter hoger dan het terrein ten oosten daarvan. En dit terrein heeft op zichzelf ook weer hoogteverschillen. Deze niveau's hebben invloed op de geluidsgolven en waterhuishouding. De oorzaak van de overlast zijn niet de gebiedsbewoners, maar neerslag en uitgevoerde Gemeentelijke plannen.

De veiligheid is een grond van zorg. Indiener vraagt om een voorlichtingsavond voor gebiedsbewoners, waar uitleg of een speciale instructie of oefening wordt gegeven.

### **Reactie gemeente**

*Het is correct dat het vigerend bestemmingsplan Centrum-West gedateerd is. Vandaar dat het bestemmingsplan met het voorliggende plan geactualiseerd wordt en geldt voor een planperiode van 10 jaar.*

*Gedurende de periode tussen het vigerende bestemmingsplan en het geactualiseerde bestemmingsplan West 2011 is het verkeer autonoom gegroeid. Op 27 juni 1991 is het verkeerscentrumplan voor Hoogeveen vastgesteld. Als gevolg van dit plan wordt het gemotoriseerd verkeer in Hoogeveen geconcentreerd op de centrumruit, de binnenring en de buitenring en zoveel mogelijk geweerd uit de verblijfsgebieden. Hiermee wordt beoogd het leefklimaat in Hoogeveen te verbeteren. De Griendtsveenweg maakt onderdeel uit van de binnenring. De geluidseffecten van het verkeerscentrumplan zijn in kaart gebracht. Hieruit is gebleken dat de geluidnorm binnen de woning aan de Jozef Israelstraat 12 niet werden overschreden.*

*Voor het bestemmingsplan West 2011 dient alleen de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige objecten inzichtelijk gemaakt te worden en getoetst te worden aan de normen uit de Wet geluidhinder. In het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen, die geluidgevoelige objecten mogelijk maken, opgenomen.*

*Voor het plan is de watertoets doorlopen en het waterschap Reest en Wieden heeft een positief wateradvies gegeven. Het plangebied loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.*

*Indiener geeft aan dat veiligheid een punt van zorg is en vraagt om een voorlichtingsavond met uitleg, speciale instructie of oefening. In het plangebied is sprake van 1 risicobron, te weten het LPG-tankstation van Komas. De plaatsgebonden risico (PR $10^{-6}$ )-contouren en het invloedsgebied voor het groepsrisico liggen niet over de woonbebouwing in het plangebied. Dit geldt ook voor het invloedsgebied van de A28, een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied voor het groepsrisico als gevolg van de aanwezigheid van het spoor ligt voor een heel klein gedeelte over het noorwestelijk puntje van het plangebied. De woning van de indiener van de zienswijze ligt binnen geen enkele plaatsgebonden risico ( $10^{-6}$ )-contour of invloedsgebied voor het groepsrisico. Er is sprake van een acceptabele situatie voor wat betreft externe veiligheid in het plangebied. Er wordt vooralsnog geen voorlichtingsavond op het gebied van veiligheid georganiseerd.*

### **Conclusie**

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het plan.*

- **Zienswijze 3 Tennet TSO te Arnhem**

Tennet geeft aan dat de twee stroken "indicatieve zone" ter weerszijde van de belemmerende strook van de hoogspanningsleiding worden aangeduid als een strook waarop een dubbelbestemming rust. Deze twee extra stroken behoren volgens TenneT niet tot de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning, zoals omschreven in artikel 19 van de regels, terwijl dit wel zo staat aangegeven op de verbeelding. Tennet verzoekt deze stroken gescheiden aan te geven op de verbeelding onder verschillende benamingen of duidelijk omschreven welke verschillen er tussen zijn.

Daarnaast is Tennet van mening dat er aanvullende planregels moeten komen met betrekking tot grondwerkzaamheden. De stelling dat grondwerkzaamheden weinig invloed hebben op het goed functioneren van bovengrondse hoogspanningsverbindingen is volgens Tennet niet juist. Werkzaamheden zoals het uitvoeren van grondbewerkingen of het aanleggen van wegen of paden worden vaak uitgevoerd met grote werktuigen. Indien er geen hoogtebeperking of andere aanvullende voorwaarden bekend zijn kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan. Dit geldt ook voor bomen die boven een bepaalde hoogte uitgroeien of het te hoog opslaan van goederen. Tennet acht het van belang dat aanvullende regels worden toegevoegd aan artikel 19 Leiding – Hoogspanningsverbinding (bovengrondse hoogspanningslijnen).

Tot slot verzoekt Tennet om artikel 19.2.2 van de planregels te wijzigen, in die zin dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten hoogste 2,00 meter mag bedragen. Zoals het nu staat aangegeven mogen masten niet meer dan 3,00 meter bedragen.

#### **Reactie gemeente**

*Wij kunnen ons vinden in de stelling van Tennet dat er sprake is van twee zones die een verschillende invalshoek hebben. De zakelijk rechtstrook is bedoeld om het goed functioneren van de hoogspanningsleiding niet in gevaar te brengen, waarbij Tennet graag een overlegsituatie tot stand wil brengen. De zakelijk rechtstrook wordt ook privaatrechtelijk beschermd door afspraken vast te leggen tussen Tennet en de eigenaar van de grond. Buiten deze zakelijk rechtstrook is overleg met Tennet niet aan de orde. De indicatieve zone is bedoeld om planologisch gezien geen nieuwe gevoelige bestemmingen, waarbij sprake is van langdurig verblijf van kinderen, mogelijk te maken nabij hoogspanningsleidingen, conform het advies van I&M (2005, aanvulling 2008).*

*De indicatieve zone (2x50 meter) blijft op de verbeelding staan, omdat deze strook een planologische signaleringsfunctie heeft. Aangezien de zakelijk rechtstrook binnen de indicatieve strook valt, zal alleen de indicatieve zone op de verbeelding blijven staan.*

*In de planregels wordt artikel 19 Leiding - Hoogspanning aangepast om een verduidelijking aan te brengen tussen de zakelijk rechtstrook en de indicatieve zone, om te bepalen wanneer overleg met de leidingbeheerder noodzakelijk is. In artikel 19.4 'Afwijken van de bouwregels' wordt opgenomen dat vooraf advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder indien wordt afgeweken van artikel 19.2.1 sub a binnen een afstand van 25 meter gerekend vanuit het hart van de hoogspanningsleiding.*

*Als reactie op het tweede onderdeel van de zienswijze merken wij het volgende op.*

*Het betreft hier een bovengrondse hoogspanningslijn. Het artikel zoals door Tennet is aangegeven, is dan ook niet relevant. Het betreft immers geen ondergrondse leiding. In het bestemmingsplan hebben wij een dubbelbestemming opgenomen voor gronden onder de hoogspanningslijn (artikel 19). Hierin is opgenomen dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze aanvullende bestemming. Verder is opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken indien er vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende hoogspanningsleidingbeheerder en er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding. Op grond hiervan zijn wij van mening dat het opnemen van een aanlegvergunningstelsel niet noodzakelijk is en het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding voldoende wordt gewaarborgd.*

*Tevens betreft de vraag van Tennet hier het opnemen van regelgeving om ongewenste activiteiten van particulieren in de zakelijk rechtstrook onder een hoogspanningsleiding te voorkomen. Omdat TenneT met dergelijke gebruikers een zakelijk rechtsovereenkomst heeft gesloten, waarin duidelijk is vastgelegd wat er wel en niet mag, achten wij dergelijke regelgeving overbodig.*

Tot slot wordt verzocht om artikel 19.2.2 van de planregels te wijzigen. Op basis van voortschrijdend inzicht is artikel 19 gewijzigd en daarmee artikel 19.2.2 komen te vervallen, waarmee de hoogtebeperking is komen te vervallen. Er zijn nadere eisen opgenomen ten behoeve van plaats en afmeting van de bebouwing.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft ons aanleiding om het ontwerp bestemmingplan aan te passen, in die zin dat in artikel 19.2.1 sub a 'Afwijken van de bouwregels' wordt opgenomen dat vooraf advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder indien wordt afgeweken van artikel 19 binnen een afstand van 25 meter gerekend vanuit het hart van de hoogspanningsleiding. De indicatieve zone op de verbeelding wordt niet gewijzigd. De zienswijze ten aanzien van aanvullende planregels geeft geen aanleiding om artikel 19 van de planregels aan te vullen.

#### **• Zienswijze 4 eigenaar/gebruiker Blankenslaan West 87**

Sedert 1996 is het pand Blankenslaan West 87 bij de indiener van de zienswijze in eigendom en gebruik als woonhuis met kantoorruimte ten behoeve van het architecten bureau. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van aan huis gebonden beroepen of bedrijf mogelijk gemaakt. Daaraan zijn echter wel voorwaarden verbonden.

Eén die volgens indiener van belang is, is het maximaal vloeroppervlak dat van de woning gebruikt mag worden voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Wat opvalt is dat in de begrippenlijst wel gedefinieerd is wat onder beroeps cq bedrijfsoppervlak vloer begrepen wordt. Er wordt hierbij niets vermeld waar de ruimte is gelegen, een ruimte op de verdieping telt volgens indiener dus wel mee. Vervolgens is de vraag of dit ook voor een kelderruimte het geval is. Hierbij lijkt vervolgens de definitie van het vloeroppervlak van een woning cruciaal. Dit is echter niet gedefinieerd. Wel kan volgens indiener uit het begrip 'bouwlaag' worden geconcludeerd dat iedere bouwlaag een vloer bezit en dat dus tot het vloeroppervlak van de woning het totaal van alle oppervlakten van vloeren van de verschillende bouwlagen van die woning gerekend worden. Onduidelijk bij de definitie 'bouwlaag' is het begrip onderbouw. Indiener stelt hierbij de vraag of hiermee alles wat onder peil ligt, zoals een kelder of souterrain, wordt bedoeld.

De oppervlakte van het huidige kantoor is 95 vierkante meter, hetgeen de maximaal toegestane oppervlakte bij een aan-huis-verbonden beroep cq. bedrijf volgens het ontwerp bestemmingsplan overschrijdt.

De huidige combinatie wonen/werken bestaat bijna 25 jaar. Gezien deze historie kan gesteld worden dat de huidige activiteit passend is gebleken in de woonomgeving. Daarnaast is volgens indiener de ligging van het pand zodanig dat tegenover het pand aan de overzijde van de Blankenslaan - West kantoorbebouwing mogelijk is.

Het huidige oppervlak is, zoals in de loop der jaren bewezen, minimaal nodig voor een goede en representatieve bedrijfsvoering. Het percentage aan vloeroppervlak dat benut wordt door deze bedrijfsactiviteiten ligt ruim onder het maximaal toegestane percentage. Door een maximaal aantal vierkante meters te stellen ontstaat er een scheve verhouding in gebruiksmogelijkheden van een groot pand ten opzichte van een kleiner pand. Er zou volgens indiener met twee maten gemeten worden.

Daarbij dient volgens indiener het aspect van instandhouding van dergelijk monumentaal pand betrokken te worden. Het pand is indertijd gebouwd als directiewoning voor toen daar tegenovergelegen fabriek. Alleen door ruime gebruiksmogelijkheden te creëren voor een dergelijk pand kan ook in een toekomstig gebruik en behoud van het pand geborgd worden.

Het verzoek is om het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat dit in overeenstemming is met het huidige gebruik van het pand Blankenslaan - West 87.

#### **Reactie gemeente**

Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze dat gericht is tegen de uitleg van de regeling aan huis gebonden beroepen en bedrijven merken wij het volgende op.

Het vloeroppervlakte zoals bedoeld in het begrip 'beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte heeft betrekking op ruimten binnen de woning of in de daarbij behorende bijgebouwen. Een ruimte op de verdieping of kelderruimte is hieronder begrepen.



*Het begrip 'bouwlaag' is hierbij niet direct van belang. De conclusie dat iedere bouwlaag een vloer bezit en dat het vloeroppervlak van de woning het totaal van alle oppervlakten van vloeren van de verschillende bouwlagen van die woning gerekend worden, is juist. Onderbouw heeft betrekking op fundering. Een kelder of souterrain kan hier onderdeel van zijn.*

*Volgens indieners zou door een maximaal aantal vierkante meters te stellen aan de aan huis gebonden beroepen en bedrijven een scheve verhouding ontstaan in gebruiksmogelijkheden van een groot pand ten opzichte van een kleiner pand. De regeling is erop gericht om naast de hoofdbestemming 'Wonen' kleinschalige beroepen en bedrijven toe te staan. Om de ruimtelijke uitstraling en effecten van de beroepen en bedrijven in een woonomgeving te beperken is een maximum gesteld van 75 m<sup>2</sup>, ongeacht de grootte van de woning.*

*Volgens indiener dient tevens het aspect van instandhouding van dergelijk monumentaal pand betrokken te worden. Het pand aan Blankenslaan West 87 is niet aangemerkt als waardevol pand. Tevens is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet, dan wel een provinciaal of gemeentelijk monumenten. In het bestemmingsplan West, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 29 mei 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe d.d. 24 mei 1976 heeft het perceel aan Blankenslaan West 87 te bestemming 'Wonen'. Mede gelet op de omgeving achten wij een bestemming 'wonen' met de mogelijkheid voor aan huis verbonden beroep cq. bedrijf voldoende om dergelijke panden in stand te houden.*

*Uit de bouwvergunning blijkt dat er een kantoorruimte aanwezig is welke groter is dan de maximaal toegestane oppervlakte ten behoeve van de aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Op basis van de bouwvergunning zal de bestaande kantoorruimte worden opgenomen.*

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen, in die zin dat op het perceel Blankenslaan - West 87 de bestaande en vergunde kantoorruimte op de verbeelding zal worden aangeduid en in de regels zal worden opgenomen.*