

# Nota zienswijzen bestemmingsplan Kleine kernen noord 2023

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine kernen noord 2023' heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Daarnaast kon het plan worden ingezien via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. We hebben vijf zienswijzen ontvangen. Verder heeft waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Hieronder worden de zienswijzen puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. Eveneens is aangegeven of op basis van de ingediende zienswijze (een onderdeel van) het bestemmingsplan is gewijzigd.

### **Zienswijze 1 Bewoner Schoolstraat Oosteinde**

Indiener van de zienswijze geeft aan dat zij naast het perceel waarop de woning is gebouwd aan de achterzijde hiervan ook een perceel in eigendom hebben. Dat perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor een bedrijf. De indiener van de zienswijze doet het verzoek om ook dat perceel te voorzien van een woonbestemming.

#### *Reactie gemeente*

*Het achtergelegen perceel hoort bij de woning aan de Schoolstraat en is ook als zodanig ingericht. De bestemming van het betreffende perceel wordt aangepast in Wonen.*

#### *Conclusie*

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding wordt het perceel kadastraal bekend Ruinerwold sectie H, nummer 1681 voorzien van de bestemming Wonen.*

### **Zienswijze 2 Bewoner Achterneuers Ansen**

#### **2.1 Verruimen woonbestemming**

Indiener van de zienswijze heeft plannen voor de bouw van een schuur aan de achterzijde van hun woning op het noordelijke deel van het perceel Achterneuers 1 in Ansen. Omdat de woonbestemming in het huidige bestemmingplan en het ontwerpbestemmingsplan niet doorloopt tot de noordelijke perceelgrens, is er weinig ruimte beschikbaar op het perceel waar de schuur volgens het bestemmingsplan gebouwd mag worden. Om deze reden doet de indiener van de zienswijze het verzoek om de woonbestemming voor Achterneuers 1 door te trekken tot op de noordelijke perceelgrens.

#### *Reactie gemeente*

*Een gedeelte van het perceel ten noorden van de woning heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer. Deze gronden zijn in eigendom van de bewoners, is in gebruik ten behoeve van de bewoners en hoort ook bij het woonperceel. Ten noorden van het perceel van de bewoners ligt de ontsluitingsweg. De bestemmingen Tuin en Wonen worden doorgetrokken tot op de noordelijke perceelgrens van bewoners zodat ze meer ruimte hebben om bijvoorbeeld een schuur op hun perceel te realiseren.*

#### **2.2 Aanpassen bestemming verkeer in agrarisch**

Indiener van de zienswijze doet het verzoek om de verkeersbestemming die op een deel van hun perceel is gelegd in het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, zoals nu is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan, naar een agrarische bestemming.

#### *Reactie gemeente*

*Per abuis zijn de percelen kadastraal bekend Ruinerwold, sectie G nummers 331 en 311 in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor Verkeer terwijl ze in agrarisch gebruik zijn. De bestemming wordt aangepast in Agrarisch net zoals in het voorgaande bestemmingsplan.*

#### *Conclusie*

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding aangepast zodat de bestemmingen Tuin en Wonen worden doorgetrokken tot op de noordelijke perceelgrens. Daarnaast wordt de verbeelding aangepast door de percelen kadastraal bekend Ruinerwold, sectie G nummers 331 en 311 een Agrarische bestemming terug te geven.*

### **Zienswijze 3 Het huis te Echten**

#### **3.1 Onzorgvuldig proces**

Indiener van de zienswijze is van mening dat de gemeente geen juiste procedure heeft doorlopen om te komen tot het ontwerp bestemmingsplan Kleine kernen Noord. Indiener van de zienswijze is van mening dat gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zij als eigenaar van een groot deel van het plangebied geïnformeerd of betrokken had moeten worden bij het in november gepubliceerde ontwerpplan omdat daarbij ook wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de huidige situatie die de mogelijkheden beperken.

#### *Reactie gemeente*

*Bij een herziening van het bestemmingsplan is de gemeente verplicht om kennis te geven dat een ontwerpbestemmingsplan met daarbij behorende stukken ter inzage is gelegd. Deze kennisgeving moet in het Gemeenteblad bekend worden gemaakt. De gemeente heeft zowel via het Gemeenteblad als in het lokale nieuwsblad 'Westervelder Wolder Courant' gepubliceerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Hiermee is aan de wettelijke vereisten voldaan en is geen sprake van een onzorgvuldig proces en is er voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

#### **3.2 Inhoudelijke wijzigingen**

Indiener van de zienswijze geeft aan dat zij door extra regels in het ontwerpplan ten opzichte van het vorige bestemmingsplan beperkt worden in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit terwijl het de bedoeling van de gemeente was om de mogelijkheden uit het bestaande bestemmingsplan een op een over te nemen.

#### *Reactie gemeente*

*Het bestemmingsplan wordt herzien om de digitale raadpleegbaarheid te verbeteren. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de huidige digitale standaard en zijn op perceelniveau de gebruiks- en bouw mogelijkheden in één keer zichtbaar. In het herziene bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. De bestaande situatie wordt opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de bestemmingsplanbepalingen verduidelijkt indien deze voor meerdere uitleg vatbaar waren. Hierna wordt ingegaan op de inhoudelijk aangedragen onderwerpen.*

#### **3.3 Zorgwonen**

Indiener van de zienswijze stelt voor om, net als in het voorgaande bestemmingsplan, 'zorgwonen' toe te staan door aan artikel 10 toe te voegen: 'het gebruik van de gronden en gebouwen voor wonen en zorg'. Daarnaast verzoekt indiener van de zienswijze om in artikel 1 de volgende definitie van zorgwoningen op te nemen: 'wonen in een woning waarbij in beperkte ruime mate zorg en ondersteuning wordt aangeboden'.

#### *Reactie gemeente*

*Aan artikel 10.1 wordt toegevoegd dat zorgwoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd.*

*Zorgwoningen komen ook voor bij de bestemming 'Maatschappelijk' en op deze manier worden zorgwoningen op een eenduidige manier mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt ter verduidelijking in artikel 1 het begrip 'zorgwoning' toegevoegd. Onder zorgwoning wordt verstaan: wonen in een woning waarbij in beperkte of ruime mate zorg en ondersteuning wordt verleend.*

### 3.4 Gebouwen voor wooneenheden

De indiener van de zienswijze leidt uit de planregels af dat voor de drie bouwkavels in het noorden van het plangebied, waarvan zij eigenaar zijn, op deze kavels een woongebouw mag komen waarin verschillende wooneenheden zitten. En dat dit in feite neerkomt op een appartementencomplex. Daarnaast is op de verbeelding de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen en lijkt gezien de toegestane goot- en bouwhoogte de kavels bestemd te zijn voor vrijstaande woningen. Indiener stelt voor om een wijziging aan te brengen waarmee wordt bewerkstelligd dat de kavels voor woningen (grondgebonden, appartementen, etc.) mogen worden gebruikt.

#### *Reactie gemeente*

*Per abuis zijn de bouwvlakken binnen de bestemming Gemengd – Landgoed voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. De aanduiding 'vrijstaand' wordt op de verbeelding geschrapt en daarmee in overeenstemming gebracht met het voorgaande bestemmingsplan.*

### 3.5 Cultuurhistorische waarden

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de in het plan opgenomen vereiste dat de gronden voor het landgoed zijn bestemd voor de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan het landgoed een beperking is en niet uitvoerbaar. Indiener doet het verzoek om artikel 10.1 onder a te schrappen.

#### *Reactie gemeente*

*In de bestemmingsomschrijving is in het ontwerpbestemmingsplan de tekst ten behoeve van de bescherming van het landgoed samengetrokken met de (strengere) bescherming van rijksmonumenten. Dit is ongewenst, daarom wordt de tekst onder artikel 10.1 onder a zodanig aangepast dat de gronden voor het landgoed zijn bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van een grote bezitting. De tekst ten behoeve van de bescherming van rijksmonumenten blijft intact. Hiermee wordt de bestemmingsomschrijving in overeenstemming gebracht met het voorgaande bestemmingsplan.*

### 3.6 Erf- en terreinafscheidingen

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de vereisten die worden gesteld aan erf- en terreinafscheidingen zijn ingeperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Indiener verzoekt artikel 10.2.2 onder a te wijzigen.

#### *Reactie gemeente*

*Bij landgoederen mag een erf- en terreinafscheiding worden gerealiseerd die afwijkt van de standaardregels die bij andere functies, bijvoorbeeld detailhandel of wonen, wordt toegepast. Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen door van de standaardregel af te wijken en artikel 10.2.2 onder a te wijzigen door toe te staan dat erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter mogen bedragen. Hiermee wordt de bouwregel voor erf- en terreinafscheidingen in overeenstemming gebracht met het voorgaande bestemmingsplan.*

### 3.7 Aanlegvergunningstelsel

De indiener van de zienswijze geeft aan dat het huidige bestemmingsplan uitsluitend ten aanzien van het slopen van bouwwerken een aanlegvergunningstelsel kent en dat het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanlegvergunningstelsel onder 10.6

onevenredig bezwarend is. Indiener verzoekt artikel 10.6 geheel te laten vervallen, in ieder geval ten aanzien van het aanbrengen en/of verwijderen van beplanting.

#### *Reactie gemeente*

*Binnen de bestemming Gemengd – Landgoed had geen aanlegvergunningstelsel opgenomen hoeven te worden. De bescherming van archeologische en cultuurhistorische waardevolle elementen is in andere bestemmingsbepalingen opgenomen. Aan het verzoek om de in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 10.6 opgenomen aanlegvergunningstelsel te laten vervallen wordt tegemoetgekomen.*

#### 3.8 Verzoek om overleg

Indiener van de zienswijze wil graag vooruitlopend op de nota van zienswijzen in overleg met de gemeente.

#### *Reactie gemeente*

*De indiener van de zienswijze heeft de gronden verkocht. In overleg met de indiener van de zienswijze wordt de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en worden zowel de indiener van de zienswijze als de nieuwe eigenaar geïnformeerd over de behandeling van de zienswijze.*

#### *Conclusie*

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. Aan artikel 10.1 wordt toegevoegd dat zorgwoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd. Daarnaast wordt in artikel 1 het begrip 'zorgwoning' toegevoegd. Voor de bouwkavels wordt de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding geschrapt. Artikel 10.1 onder a wordt zodanig aangepast dat de gronden voor het landgoed zijn bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van een grote bezitting. Artikel 10.2.2 onder a wordt gewijzigd zodat erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter mogen bedragen. Het in artikel 10.6 opgenomen aanlegvergunningstelsel komt te vervallen. Verder is de bestemmingsplanprocedure zorgvuldig doorlopen, volgens die hiervoor geldende wettelijke vereisten.*

### **Zienswijze 4 diverse percelen**

#### 4.1 boekbinderij Zuidwolderweg

Indiener van de zienswijze geeft aan dat op het perceel aan de Zuidwolderweg 2 in het achterhuis van de woning een boekbinderij en in de aangebouwde geschakelde schuur een galerie aanwezig is, dat in het gebouw met huisnummer 2a een informatiecentrum aanwezig is, in het gebouw met huisnummer 2b en 2c appartementen aanwezig zijn en dat de daarvoor gesitueerde glazen schuur ook een boekbinderij aanwezig is. Indiener van de zienswijze wil graag dat deze functies passen binnen het bestemmingsplan.

#### *Reactie gemeente*

*Het perceel aan de Zuidwolderweg 2, 2a, 2b en 2c is voorzien van de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en een dienstwoning toegestaan. De woning, galerie, het informatiecentrum en de boekbinderij passen binnen deze bestemming. De appartementen in het gebouw met huisnummer 2b en 2c passen niet binnen deze bestemming en zijn niet als zodanig vergund. Eerder is geconstateerd dat er activiteiten plaats vinden die niet passen binnen het bestemmingsplan Kleine Kernen Noord 2008 en dat een verzoek kan worden ingediend om deze te legaliseren. Destijds ging het om het realiseren van appartementen ten behoeve van bed & breakfast. Voor zover bekend is hier geen toepassing aan gegeven. Deze kunnen ook niet passend gemaakt worden in verband met het agrarische bedrijf aan de Koekangerweg 1 en moeten worden beëindigd.*

#### 4.2 'Brandkuil' langs Zegeringen

Indiener van de zienswijze stelt voor om de brandkuil (gat voor bluswater bij brand) op te nemen in het bestemmingsplan. Deze zat vroeger in het bestemmingsplan Echten en nu in het bestemmingsplan voor het buitengebied en dat is volgens de indiener van de zienswijze niet wenselijk in verband met de cultuurhistorische waarde voor Echten.

##### *Reactie gemeente*

*De brandkuil maakte geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Kleine Kernen Noord 2008. Er is verder geen aanleiding om de brandkuil onderdeel uit te laten maken van het nu voorliggende bestemmingsplan.*

#### 4.3 winkeltje museum Koekangerweg

De indiener van de zienswijze geeft aan dat op het perceel aan de Koekangerweg 2 een winkeltje en museum aanwezig zijn en wil graag dat deze passend zijn binnen het bestemmingsplan.

##### *Reactie gemeente*

*Het perceel aan de Koekangerweg 2 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ten behoeve van het fietsmuseum worden fietsen gerepareerd en tentoongesteld. Deze activiteiten zijn gelijk te stellen aan een reparatiebedrijfje en een atelier en zijn toegestaan als een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.*

#### 4.4 Bastogne Ansen

De indiener van de zienswijze merkt op dat de tuin behorende bij de woning aan de Dwingelerweg 2 aan de noordzijde gelijk loopt met de achterkant van de boerderij. Het daarachter (oostelijk) gelegen terrein hoort bij het dorps huis. Daarnaast is de parkeerplaats van het dorps huis groter dan het maatschappelijke bestemmingsvlak. Verder is er oostelijk hiervan een schuur aanwezig. Indiener van de zienswijze wil graag dat deze functies passen binnen het bestemmingsplan.

##### *Reactie gemeente*

*Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen door het bestemmingsvlak ten behoeve van de woning te verkleinen en het bestemmingsvlak ten behoeve van de maatschappelijke bestemming ten noord(oosten) en (zuid)westen van het dorps huis te vergroten. Hiermee sluit de bestemming aan bij de feitelijke situatie. Aan het verzoek om de schuur in het bestemmingsplan op te nemen wordt niet tegemoetgekomen. De schuur is niet vergund en betreft een solitair gebouw in een weiland.*

##### *Conclusie*

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt voor het perceel aan de Dwingelerweg 2 te Ansen de verbeelding aangepast door het bestemmingsvlak ten behoeve van de woning te verkleinen en het bestemmingsvlak ten behoeve van de maatschappelijke bestemming te vergroten. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.*

#### **Zienswijze 5 bewoner Kerkdijk Ansen**

Indiener van de zienswijze doet het verzoek om het bestemmingsvlak ten behoeve van de woning aan de achterzijde hiervan te vergroten en het bestemmingsvlak ten behoeve van het agrarisch gebruik te verkleinen.

##### *Reactie gemeente*

*Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen door het bestemmingsvlak ten behoeve van de woning te vergroten en het bestemmingsvlak ten behoeve van de agrarische bestemming te verkleinen. Hiermee sluit de bestemming aan bij de feitelijke en historische situatie.*

### *Conclusie*

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding aangepast door het bestemmingsvlak ten behoeve van de woning te vergroten en het bestemmingsvlak ten behoeve van de agrarische bestemming te verkleinen.*