

Antwoordnotitie beheersverordeningen Zuidwolde, Ruinen en de Wijk

Algemeen

Provincie Drenthe:

Samenvatting: De provinciale belangen en thema's, die zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie, krijgen voldoende doorwerking in de beheersverordening. In de bijlagen van de beheersverordeningen zijn de veiligheidsstudies in het kader van externe veiligheid opgenomen. Het blijkt dat op enkele onderdelen de resultaten van de veiligheidsstudies niet een geheel correcte doorwerking krijgen.

Beantwoording: Bovenstaande opmerkingen zijn bekend bij gemeente en dit is in een eerder stadium besproken met het Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe.

Conclusie: De bijlagen worden aangepast

Zuidwolde

Indiener 1

Samenvatting: Het bestaande bestemmingsplan gaf aan dat daken niet veranderd mochten worden dan met een dakhelling van 25°. In het nieuwe ontwerp zijn deze regels veranderd. Hier wordt bezwaar tegen gemaakt.

Beantwoording: In het vigerende bestemmingsplan Zuidwolde – Dorp is voor Eengezinshuizen EB aangegeven dat de dakhelling van een eengezinshuis in deze bestemming tenminste 25° bedraagt. Dit betekent dat een dakhelling van minder 25° niet mocht, maar meer wel. In de beheersverordening is juist voor het gebied met de bestemming Eengezinshuizen EB de aanduiding 'bungalowbuurt' opgenomen waarmee bijvoorbeeld geregeld wordt dat voor deze woningen, afwijkend van de algemene regel voor dakhellingen, dakhellingen van tenminste (niet minder dan) 25° toegestaan zijn.

Conclusie: De regel met betrekking tot de genoemde dakhelling is in de beheersverordening overgenomen, zoals deze ook in het vigerend bestemmingplan opgenomen was. Hier hoeft geen aanpassing op plaats te vinden.

Indiener 2

Samenvatting: In de lijst met ontwikkelingen in Zuidwolde (bijlage 2 bij de toelichting, tabel ontwikkelingen), specifiek Turflaan 1a staat in de eerste kolom tandartspraktijk Schalk. In de tweede kolom staat echter ten onrechte appartementencomplex.

Beantwoording: De tekst in de tweede kolom is niet juist opgenomen, dit moet inderdaad de tandartspraktijk zijn en niet een appartementencomplex. De tekst wordt hierop aangepast.

Conclusie: De tekst in bijlage 2 van de toelichting als het gaat om de argumentatie van het niet mee nemen van het plangebied Turflaan 1a in de beheersverordening zal worden aangepast.

Indiener 3

Samenvatting: In de ontwerp-beheersverordening wordt de bebouwing van het noordoostelijke deel van het dorp aangeduid met de benaming 'bungalowbuurt'. Dit is een aardige vondst maar doet de geschiedenis geweld aan. Het plan kreeg namelijk bij de realisatie de naam 'bungalowpark Klein Zwitserland'.

Beantwoording: Wij waarderen uw betrokkenheid en het aandragen van de geschiedkundige informatie. Echter de aanduiding 'bungalowbuurt' in de beheersverordening is slechts van functionele aard. In de regels is de aanduiding opgenomen. Het betreffende afwijkende bouwregels voor de woningen. De beheersverordening is geen instrument om culturele of historische informatie mee te delen. Hiervoor is de gemeente bezig met de voorbereiding van de cultuurhistorische waardenkaart.

Conclusie: Wij danken u hartelijk voor de informatie, echter de beheersverordening is niet het juiste instrument om deze informatie in op te nemen.

Indiener 4

Samenvatting: In de ontwerp-beheersverordening is het pand Hoofdstraat 23 bestemd als 'Wonen' terwijl het in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Winkels' heeft.

Beantwoording: In de ontwerp-beheersverordening is het pand Hoofdstraat 23 overeenkomstig het bestaande gebruik geïnventariseerd als woning. De bestemming 'Winkels' is hiermee inderdaad van het pand afgehaald. Aangezien de beheersverordening tot doel heeft vigerende rechten te actualiseren en het niet de bedoeling is dat bestaande bouw- en gebruiksrechten verwijderd worden, zal op het pand een aanduiding 'detailhandel' opgenomen worden, zodat de bestaande winkel bestemming gecontinueerd blijft.

Conclusie: Op het pand Hoofdstraat 23 wordt een aanduiding 'detailhandel' opgenomen, omdat hier nog een winkel uitgeoefend zou mogen worden.

Indiener 5

Samenvatting: Bezwaar tegen het gestelde in artikel 3.1 onder c van de ontwerp-beheersverordening. In dit artikel wordt gesteld dat woningen t.b.v. detailhandel worden aangemerkt als dienstwoningen. In het vigerend bestemmingsplan 'Zuidwolde – dorp' wordt niet gesproken over dienstwoning maar over woning. Dit is een aanmerkelijk verschil.

Beantwoording: Het klopt dat in het vigerend bestemmingsplan 'Zuidwolde – dorp' gesproken wordt over een woning die bij de winkel opgericht mag worden (art. 12 B.2). Echter de aanhef onder dat zelfde lid B geeft aan dat uitsluitend gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming (zijnde 'Winkels'). Een woning ten dienste van de winkel is hetzelfde als een bedrijfs- /dienstwoning. Volledigheidshalve merken wij wel op dat in tegenstelling tot hetgeen opgenomen in de ontwerp-beheersverordening, er voor gekozen wordt om voor het gebied aangemerkt als centrum, de eis van bedrijfswoning los te laten. Dit aangezien hier in het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden toe waren en dit, naast de uitwisseling van functies die ook binnen dit aangeduide gebied mogelijk is, de leefbaarheid van het dorpscentrum ten goede komt. De mogelijkheid om meerdere (boven)woningen te kunnen realiseren in het centrumgebied is onderwerp van de in voorbereiding zijnde beleidsregel 'wonen boven centrumfunctie'. Op uw bezwaar ten aanzien van de tekst van de genoemde e-mail, gaan wij met deze beantwoording niet in, aangezien deze nota daarvoor niet de juiste plaats is. Echter wij gaan er vanuit dat onze beantwoording ook op dit bezwaar toereikend is.

Conclusie: Als gevolg van deze zienswijze zijn geen aanpassingen aan de ontwerp-beheersverordening noodzakelijk, het begrip bedrijfswoning was in overeenstemming met de vigerende regels. Echter zoals al aangegeven in de beantwoording, wordt voorgesteld om in de vastgestelde beheersverordening voor het centrumgebied de beperking van een bedrijfs- /dienstwoning los te laten en gewoon een 'woning' toe te staan. Buiten het gebied aangeduid als 'centrum' geldt deze verbreding niet.