

De raad van de gemeente Westerveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Havelte';

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan 'Havelte' met ingang van 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016 voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis te Diever en via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal kon worden geraadpleegd;

dat in de betreffende publicatie de mogelijkheid is medegedeeld tot het indienen van schriftelijke- en mondelinge zienswijzen bij de raad;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging 13 zienswijzen zijn ingediend;

dat in de Nota van zienswijzen wordt ingegaan op de inhoud van deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingsvoorstellen;

dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

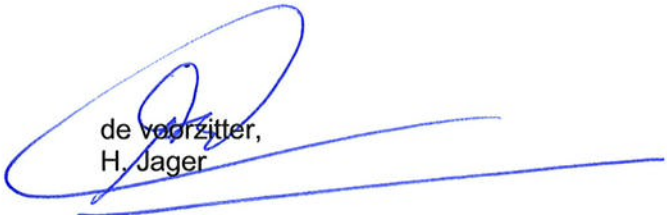
b e s l u i t:

1. Op de zienswijzen en ambtshalve wijzigingsvoorstellen te besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen;
2. De analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan 'Havelte', bestaande uit een toelichting, bijlagen, regels en een verbeelding, met planidentificatienummer NL.IMRO.1701.0000BP000000000564-0004 met in achtneming van de wijzigingen genoemd in de Nota van zienswijzen gewijzigd vast te stellen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 27 juni 2017



de griffier,
R. van der Veen



de voorzitter,
H. Jager

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Havelte”.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Havelte” heeft vanaf 21 april tot en met 1 juni 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd. Ze zijn daarom ontvankelijk. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten. De betreffende zienswijze is aangeduid met een postregistratienummer.

De argumenten in de zienswijzen zijn in deze nota kort samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond of ongegrond is. Bij gegrond verklaring wordt vermeld of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd en op welke wijze. Daarnaast wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan nog op een aantal punten ambtshalve aan te passen.

De provincie Drenthe heeft per brief van 25 april 2016 laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot een nadere reactie. De eerder gemaakte opmerkingen zijn voldoende in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Deze nota maakt deel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Waar staat “verbeelding” wordt bedoeld de bestemmingsplankaart. De verbeelding is tegenwoordig de benaming van de bestemmingsplankaart.

Zienswijzen

1. 16/09667

Samenvatting.

Indiener acht namens cliënt, die tot doel heeft de belangen te behartigen van de gebruikers van het dorpshuis “De Veldkei” in Havelte, de bestemming ‘Maatschappelijk’ voor woonzorgcentrum De Molenhof onaanvaardbaar. De opgenomen bouwmogelijkheid voor een nieuw gebouw bij De Molenhof biedt bij recht de mogelijkheid om een nieuw of mogelijk zelfs een tweede dorpshuis te vestigen. De afweging van de vraag of het raadzaam is om in Havelte een nieuw dorpshuis te realiseren is niet aan de orde geweest. In de toelichting ontbreekt een motivering of voldaan is aan een goede ruimtelijke ordening en of het plan uitvoerbaar is. Verwezen wordt naar artikelen in de Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Door het ontbreken van een motivering in het ontwerpbestemmingsplan wordt de inwoners de mogelijkheid ontnomen om te reageren. Verder is indiener van mening dat versnippering van activiteiten voorkomen moet worden. De beleving van een dorpshuis bij een zorgcentrum wordt volgens indiener anders. Het verenigingsleven speelt zich nu op één locatie af. Voorgesteld wordt de mogelijkheid voor een tweede dorpshuis of een nieuw dorpshuis bij De Molenhof te schrappen. Er zal eerst een gedegen afweging moeten plaatsvinden met inwoners van Havelte en gebruikers van De Veldkei.

Reactie.

Los van de achtergrond past een dorpshuisfunctie binnen de geldende maatschappelijke bestemming op grond van het huidige bestemmingsplan Havelte maar zou bestemmingsplantechnisch ook passen in de toekomstige maatschappelijke bestemming. Een maatschappelijke bestemming ziet toe op sociale, sociaal-culturele, educatieve, medische functies.

Echter, het is bij de gemeente bekend, dat de huidige eigenaar van De Veldkei, Stichting Welzijn Mensen Werk, zich aan het heroriënteren is. De Stichting was hierover in gesprek met de huidige gebruikers (Zorgcollectief Zuidwest Drenthe/ZZWD) en eigenaar (Actium) van De Veldkei en heeft in eerste instantie samen gekeken naar mogelijkheden voor een dorpshuisfunctie in De Molenhof waarbij sprake zou zijn van het afstoten van het gebouw De Veldkei. In Ruinen is een soortgelijk plan uitgevoerd waarbij het dorpshuis is ondergebracht in het vernieuwde woonzorgcentrum Jan Wierengaweg (voorheen Priensenije).

Tijdens de ontwerpfase waren partijen met elkaar in gesprek om te kijken of er een gemeenschappelijke ruimte inclusief dorpshuisfunctie met de nieuwbouw van De Molenhof gecombineerd kon worden. Daarom zijn op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan diverse bouwhoogtes aangegeven: voor de nieuwbouw van de 24 appartementen en het verbindingsgedeelte tussen dit nieuwe gebouw en het bestaande gebouw ten behoeve van een ruimte met daarin eventueel een dorpshuisfunctie.

Betrokken partijen hebben besloten geen dorpshuisfunctie onder te gaan brengen bij De Molenhof. Gezamenlijk is geconcludeerd dat een dorpshuisfunctie in een 24-uurs complex niet gewenst is en niet toekomstigbestendig lijkt. Welzijn Mensenwerk is momenteel samen met gebruikers plannen aan het uitwerken voor renovatie van de huidige Veldkei, zie ook reactie 16/09394.

Het aan de orde zijnde bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard, wat betekent dat het gericht is op het regelen van bestaande functies in het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bestaande rechten opgenomen. Dit geldt voor zowel De Molenhof als De Veldkei. Mochten nieuwe plannen aan de orde zijn, niet passend in het bestemmingsplan, dan kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

2. 16/09394

Samenvatting.

In het geldende bestemming is De Veldkei bestemd voor een maatschappelijke functie. In het ontwerpbestemmingsplan is eenzelfde bestemming "maatschappelijk" opgenomen. Verzocht wordt deze bestemming te zijner tijd te kunnen wijzigen in wonen. Indiener geeft in de eerste zienswijze aan bezig te zijn met een onderzoek naar de toekomst van De Veldkei. Zoals hierboven ook is aangegeven, is besloten geen dorpshuis onder te brengen in de vernieuwde De Molenhof. Indiener heeft de zienswijze aangevuld met de laatste stand van zaken. Indiener heeft samen met betrokken partijen geconcludeerd dat een dorpshuis gesitueerd in een 24-uurs zorg complex niet gewenst is en niet toekomstbestendig lijkt te zijn. Indiener heeft een onderzoek laten doen naar renovatie van de huidige Veldkei. Uit dit onderzoek blijkt dat het verder uitwerken van dit plan het meeste draagvlak heeft in het dorp. Positief om te noemen is dat inmiddels een bouwcommissie is samengesteld die enerzijds de wensen omtrent de renovatie inzichtelijk maakt, en anderzijds zich buigt over de kosten en de financiering hiervan.

Om De Veldkei toekomstigbestendig te maken en te houden zou wellicht een deel afgestoten moeten worden. In dat geval verzoekt indiener rekening te houden met een andere bestemming.

Reactie.

De recente ontwikkelingen zijn positief, vooral omdat de planvorming gezamenlijk verder wordt uitgewerkt. De plannen rondom De Veldkei zijn momenteel niet dermate concreet om daarmee rekening te kunnen houden in dit vast te stellen bestemmingsplan. Als het bijvoorbeeld zou gaan om realiseren van woningen, dan dient hiervoor onder andere een exploitatieplan of een overeenkomst aan ten grondslag te liggen tussen ontwikkelaar/eigenaar en gemeente. Hiervan is nu nog geen sprake. Renovatie en mogelijk interne verbouwingen ten behoeve van de maatschappelijke functie zijn volgens het geldende en het nieuwe bestemmingsplan mogelijk.

Een wijzigingsbevoegdheid kan alleen opgenomen worden indien de voorwaarden waarbinnen een bestemming gewijzigd kan worden, concreet en objectief begrensd zijn. Dit is momenteel niet het geval. Mocht t.z.t. een concreet plan ontwikkeld worden, dan kan op dat moment alsnog beoordeeld worden of meegewerkt kan worden door middel van bijvoorbeeld een projectafwijgingsprocedure of een bestemmingsplanherziening voor deze locatie.

Aan de hand van de ingediende zienswijzen met betrekking tot beide locatie is wel bestemmingsplantechnisch gekeken naar de voorgenomen bestemmingen en de daarbij behorende regels.

In de begripsomschrijving van "maatschappelijke voorzieningen" is in het ontwerp het volgende opgenomen:

1.47 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

Bij de regels voor de bestemming "Maatschappelijk" (artikel 17) is het volgende opgenomen:

De voor ' Maatschappelijk ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen **woonzorgcentra**;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' mede voor de instandhouding en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarden;

- ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mede voor wonen, anders dan in een woonzorgcentrum;
- ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mede voor een antenne-installatie

De bestemming voor De Molenhof is maatschappelijke voorziening en er kan dus sprake zijn van een woonzorgcentra. Een andere woonzorgvoorziening "De Berkenhof" in Havelte heeft dezelfde maatschappelijke bestemming maar is voorzien van de aanduiding "w" (wonen). In feite gaat het om dezelfde activiteit, namelijk wonen met zorg. Om duidelijkheid en eenheid te houden bij het bestemmen van woonzorgvoorzieningen wordt voorgesteld om ook De Molenhof te voorzien met de aanduiding "w" en het onderdeel in de regels "waaronder begrepen woonzorgcentra" te schrappen.

Conclusie.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding en de regels.

Regels:

Artikel 17 "Maatschappelijk":

Was:

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Maatschappelijk** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen woonzorgcentra

Wordt:

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Maatschappelijk** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen:

De plankaart voor De Molenhof wordt voorzien met de aanduiding "w" (wonen):

Was:



Wordt:



aanduiding "wonen"

3. 16/09932

Samenvatting.

Indieners maken zich zorgen over mogelijk ingrijpende veranderingen ten aanzien van de huidige locatie van “De Veldkei”. Een mogelijk nieuwe invulling van deze locatie kan leiden tot een grotere en mogelijk hogere bebouwing dan het bestaande gebouw. Ook de afstand van de eigen woningen tot de bebouwing moet gehandhaafd blijven. De voorkeur wordt gegeven aan het behoud van De Veldkei in zijn huidige vorm.

Reactie.

Zoals bij de reactie op zienswijzen hierboven is aangegeven, blijft de bestemming van De Veldkei onveranderd. Er wordt geen mogelijkheid opgenomen om bijvoorbeeld een hoger gebouw te plaatsen. De maximale bouwhoogte was in het oude bestemmingsplan 9 meter en deze hoogte wordt overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Binnen de bestemmingsomschrijving “maatschappelijk” (artikel 17) is woonzorgcentra mogelijk. In theorie betekent dit dat op de plaats van De Veldkei een woonzorgcentrum gebouwd kan worden met een maximale bouwhoogte van 9 meter of dat De Veldkei verbouwd kan worden tot woonzorgcentra met die hoogte. Dit is niet wenselijk. Om te voorkomen dat er op de locatie van De Veldkei een woonzorgcentrum kan komen met een maximale hoogte van 9 meter, is bij zienswijze **16/09394** voorgesteld om de toevoeging “woonzorgcentra” te schrappen in de bestemmingsomschrijving en voor De Molenhof op de bestemmingsplankaart de nadere aanduiding “w” op te nemen net zoals bij woonzorgcomplex De Berkenhof.

Zodra de plannen voor De Veldkei concreter worden, zal beoordeeld worden in hoeverre wij willen meewerken en hoe een eventuele invulling door de omgeving wordt gedragen.

Conclusie.

De zienswijze leidt tot aanpassingen, zie zienswijze **16/09394**.

4. 16/09892

Samenvatting.

Indiener is van mening dat de opgenomen hoogte van De Molenhof niet in verhouding staat met hetgeen in de dorpsvisie is aangegeven. In het antwoord op de inspraakreactie is een hoogte van 12,5 meter genoemd. De dorpsgemeenschap heeft aangegeven dat een hoogte van maximaal 10 meter nog acceptabel is.

Reactie.

In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. De in de beantwoording van de inspraak genoemde 12,5 meter is onjuist. Er is overlegd met indiener over deze fout. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 10 meter is volgens indiener, bijkens de aanvullende brief van 14 juni 2016, acceptabel.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

5. 16/09889

Samenvatting.

Indieners zijn eigenaren van een woonhuis met voormalige bedrijfsruimte aan Egginklaan 4-6. Het geldende bestemmingsplan voor Havelte biedt via de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de bestemming “woondoeleinden” te wijzigen naar “gemengde doeleinden” om op deze locatie woningbouw te realiseren, dit in het verlengde van het naastgelegen gebouw met appartementen (verdieping) en bedrijfsruimten (begane grond). Deze wijzigingsmogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Het omliggende gebied is bestemd als “centrumdoeleinden” en binnen deze is het mogelijk om via een wijzigingsplan (zoals genoemd in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Deze flexibiliteit is opgenomen om mogelijk leegkomende panden af te kunnen breken en hiervoor in de plaats woningbouw terug te bouwen in de vorm van herontwikkelingslocaties.

Het perceel in kwestie is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met een woonbestemming gekregen maar valt binnen het gebied waarvoor de bestemming gewijzigd kan worden naar een andersoortige bestemming in de vorm van een appartementengebouw, net zoals in het voorgaande bestemmingsplanplan deze mogelijkheid bestond. Voor deze locatie zou dat in houden dat voor een specifiek plan/herontwikkeling de bestemming hiervoor gewijzigd kan worden. Indieners hebben voor de locatie plannen ontwikkeld die in de zienswijze zijn beschreven. Indiener is van mening dat het plan

uitvoerbaar is en verzoekt daarom een bouwmogelijkheid bij recht op te nemen. Op die manier hoeft dan niet eerst bestemmingsplan gewijzigd te worden om de locatie te gaan herontwikkelen.

Reactie.

Indiener is van mening dat het plan uitvoerbaar is en voorziet in een behoefte. Aan de hand van de ingediende gegevens achten wij het plan haalbaar en uitvoerbaar. Daarnaast is er vanaf 2002 al sprake van een locatie waarbij sprake is van een wijzigingsbevoegdheid om de woonbestemming te wijzigen naar een herontwikkelingsbestemming. Ruimtelijk gezien is destijds de keuze gemaakt dat dit een acceptabele herinvulling is van de locatie in kwestie. Het centrum schuift als het ware op richting Dreeslaan. Door het perceel met een bouwblok binnen de bestemming “centrumdoeleinden” op te nemen, kan binnen die bestemming de locatie herontwikkeld worden in de vorm van een gebouw met zowel bedrijvigheid als woningen (appartementen). Samen met eigenaar vinden wij een herinvulling van deze locatie meer passend in de omgeving. Een mogelijke nieuwbouw/herinvulling vormt een betere overgang van het centrum naar de woonomgeving en is een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Door indiener is onderbouwd dat het plan haalbaar wordt geacht. De wijzigingsmogelijkheid uit het voorgaande bestemmingsplan is tot nu toe onbenut gebleven maar onbenutte planologische mogelijkheden mogen in een nieuw plan mogen worden opgenomen zonder dat voldaan hoeft te worden aan de bepaling uit artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro: de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze voorgestelde mogelijkheid bij recht is regionaal afgestemd. Er zijn geen opmerkingen. Gelet op de voorgaande bestemmingsplanmogelijkheden en de bij de zienswijze ingediende onderbouwing geeft ons aanleiding voor te stellen de locatie op te nemen in de bestemming “centrumdoeleinden” zodat het bouwplan verder ontwikkeld kan worden binnen dit bestemmingsplan. Op verzoek van indiener is een onderscheid gemaakt in bouwhoogten: zijde Egginklaan: max. 10 meter en zijde Dreeslaan: max. 8 meter.

Conclusie.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Was:



Wordt:



6. 16/09670

Samenvatting.

A. De zienswijze is namens de eigenaar van de nog niet bebouwde gronden gelegen in het uitbreidingsplan Meerkamp-West ingediend. In het ontwerpbestemmingsplan is de globale woonbestemming overgenomen uit het in 1994 vastgestelde moederplan voor Meerkamp-west. Voor het gehele gebied is destijds een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Fasegewijs is het plan Meerkamp-West ontwikkeld/gerealiseerd. Er is nu nog 1 gebied "over" als afronding van de Meerkamp. De eigenaar van de gronden verzoekt om de bestemming "Wonen-nader uit te werken" af te stemmen op zijn plannen. Dit met het oog op het zo spoedig mogelijk kunnen uitgeven van de woningbouwkavels. Vermeld wordt dat indiener, samen met cliënt, bezig is met het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Verwacht wordt dat het plan binnenkort afgerond wordt en besproken kan worden met de gemeente. Indiener verzoekt met de gemeente overeenstemming te bereiken over de uitwerking van de plannen en de eerste fase met uitgewerkte woonbestemming vast te laten stellen.

B. De in artikel 31.2, sub c, opgenomen uitwerkingsregels sluiten niet aan bij de wens te komen tot een adequate invulling. De volgende regels zijn onnodig belemmerend/beperkend: het gemiddeld aantal woningen per hectare, maximaal 4 woningen in een rij, alleen gestapelde bouw toegestaan in gebieden die als zodanig zijn aangeduid en de maximale hoogtes van 10 meter bij woningen en 15 meter bij gestapelde bouw.

C. In artikel 31.3 van de uitwerkingsregels van het ontwerpbestemmingsplan is het woningbouwaantal van (maximaal) 90 opgenomen. Dit aantal komt uit het basisbestemmingsplan van 1994. Verzocht wordt dit aantal te verhogen naar 160. Zoals is aangegeven kan met dit aantal fasegewijs invulling gegeven worden aan het resterende gebied en als afronding van de Meerkamp.

D. De strook tussen camping Mooi Oavelt en de betreffende grond is in het ontwerp opgenomen met een bos en agrarische bestemming. Dit is voor de eigenaar niet alleen onrendabel maar zal ook leiden tot onbruikbare gronden. Verzocht wordt deze gronden ook op te nemen binnen de woonbestemming-nader uit te werken. Deze gronden kunnen dan meer flexibel ingezet worden bij de planvorming.

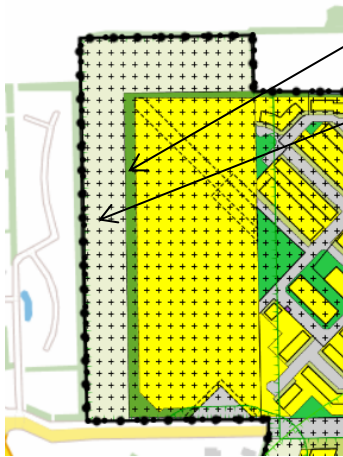
E. Hetzelfde geldt voor de gronden gelegen in het noordelijk plangebied. Een zinvol gebruik is nauwelijks mogelijk. Ook voor deze gronden wordt primair verzocht ze op te nemen binnen de woonbestemming. Subsidiair een zodanige bestemming, dat de aanleg van groen- en speelvoorzieningen en de realiseren van waterwerken is toegestaan. Dit gelet op de verplichting in artikel 31.2 sub e onder 1.

Reactie.

A. en D (algemeen, verbeelding/strook tussen camping en woongebied)

Er is een stedenbouwkundig plan besproken met vertegenwoordigers van de eigenaar. Hierbij is een optie besproken om te kijken naar zowel de uit te geven gronden als een aan te leggen "bufferzone-groenstrook" tussen camping en het woongebied. De eigenaar heeft de gronden afgenomen zoals in het moederplan bestemd zijn. Dit betekent dat er tussen de camping en het woongebied in elk geval een strook niet uitgeefbare grond ligt van ongeveer 70 meter. Die uitgangspunten zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De bewuste strook grond tussen camping en woongebied heeft een agrarische bestemming en een bosbestemming voor een te leggen beplantingsstrook, zie onderstaande afbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.



Met vertegenwoordigers van de eigenaar is in september 2016 een optie besproken om de woonbestemming (geel) op te schuiven naar links zodat in elk geval een ruime strook overblijft (± 30 meter breed) welke ingevuld zou kunnen worden als overloopgebied-bufferzone (= kortweg een aan te leggen bosperceel met een wandelpad) vanuit het dorp naar het natuurgebied. Bij de planvorming van de Meerkamp is in het verleden al rekening gehouden met een goede overgang tussen camping en woongebied/afronding Meerkamp. Milieutechnisch gezien dient rekening gehouden te worden met in acht te nemen (milieu)afstanden tussen een recreatiebedrijf en een woongebied zoals genoemd in de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering. De advies-afstand is 50 meter. Door mogelijk deze afstand te verkorten zou de eigenaar meer uitgeefbare grond kunnen krijgen voor de aanleg van een bossingel tussen camping en woongebied.

In het plan, zoals in februari 2017 gepresenteerd is door eigenaar, is met bovengenoemde optie geen rekening gehouden. De kavels zijn ingetekend tot aan de grens met de camping. Los van dat vooralsnog geen rekening is gehouden met het alternatief, kan hieraan niet meegewerkt worden aangezien geen rekening is gehouden met de minimaal in acht te nemen milieu-afstanden (adviesafstand is 50 meter) tot de camping. Dit betekent dat wij tot op heden (april 2017) geen overeenstemming hebben bereikt over de inrichting/verkaveling van het gebied, de afstand van woongebied tot camping en daarmee dus ook niet over de aanleg van o.a. infrastructuur. Bij dit soort plannen dient een eigenaar onder voorwaarden van de gemeente het openbaar gebied (wegen, groen etc.) aan te leggen. De gemeente neemt na afronding van het plan het openbare gebied over. Dergelijke (financiële) afspraken leggen wij vast in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is verplicht en dient mede aan de hand van een inrichtingsplan/stedenbouwkundige verkaveling opgesteld te worden. Zoals genoemd, ligt een dergelijk plan er nog niet en is nog geen overeenkomst gesloten. Dit betekent dat geen woonbestemming bij recht opgenomen kan worden laat staan dat de woonbestemming in deze vaststellingsfase opgeschoven zou kunnen worden.

Wij zijn momenteel in gesprek met de eigenaar en zullen hopelijk gezamenlijk de plannen verder kunnen gaan uitwerken. Zodra deze concreet genoeg zijn en er ligt o.a. een anterieure overeenkomst, kan het gebied verder ontwikkeld worden, of door een uitwerkingsplan of indien nodig door een partiële herziening. De conclusie is dat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd dient te blijven. Omdat er geen consensus is bereikt ten aanzien van de invulling en de anterieure overeenkomst, is hetgeen verder waar in de zienswijze om is verzocht (aanpassing regels) dan ook niet aan de orde. Het is juridisch niet mogelijk om uitwerkingsregels aan te passen zonder dat overeenstemming is bereikt over de invulling. Het aantal van 90 is bijvoorbeeld opgenomen in de Regionale Woonvisie als plancapaciteit. Mocht blijken dat bij de verdere invulling een verdichting kan plaatsvinden, dan zal eerst afstemming moeten plaatsvinden in regionaal en provinciaal verband. Pas als consensus is bereikt over de invulling van het resterende gebied kan gekozen worden voor een hiervoor geëigende procedure.

Wij stellen voor dat zodra het plan gereed is om nader uitgewerkt te worden, we op dat moment in een hiervoor geëigende planologische procedure de onderbouwing nader gaan invullen/beschrijven en regionaal en provinciaal af te stemmen.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing bestemmingsplan.

7. 16/09059

Samenvatting.

Indiener geeft namens cliënt aan dat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de huidige situatie. Het bouwblok is niet afgestemd op de huidige bebouwde situatie. De overkapping valt buiten het bouwblok en ook aan de achterzijde van het perceel mist een strookje dat bij een woonbestemming is gevoegd. Op dit strookje staat een erfafscheiding tussen het perceel van indiener en de achterliggende woningen. Ook sluiten de regels niet helemaal aan op de huidige situatie. Indiener geeft verder aan dat in de overkapping een koepel zit die hoger is dan de toegestane bouwhoogte. Ook is een reclamezuil aanwezig op het terrein waar het bestemmingsplan niet op toeziet. Verder vermeldt indiener dat een uitbreiding van 2008 van de bedrijfswoning niet binnen het bouwblok staat. Verzocht wordt dit aan te passen aan de hand van een mondelinge toelichting. Na overleg met indiener is de zienswijze nader verduidelijkt. Tot slot verzoekt indiener om het advies van de Veiligheidsregio.

Reactie.

De overkapping (waaronder getankt wordt) staat inderdaad niet binnen het bouwblok. Ook het kleine strookje met een “woonbestemming” hoort bij de bedrijfsbestemming. Beiden dienen te worden aangepast op de verbeelding. De uitbreiding van de bedrijfswoning is wel opgenomen in het bouwblok op de fysieke verbeelding. Het beeld zoals dat te zien is op www.ruimtelijkeplannen.nl spoort niet overal met de werkelijke ondergrond van de bestaande bebouwing. Er worden luchtfoto's onder de bestemmingsplannen op deze site gebruikt. Hierdoor lijkt het soms alsof bebouwing buiten het bouwblok staat. Op de fysieke verbeelding van het bestemmingsplan staat de gehele (huidige) bedrijfswoning binnen het bouwblok. Indiener voert terecht aan dat de regels over de bouwhoogte niet sporen met de werkelijke situatie. Dit kan, zoals indiener voorstelt, ondervangen worden door aan artikel 8.2.1 b en c (gebouwen) en artikel 8.2.2 a en b (bouwwerken) de regel toe te voegen: “tenzij de bestaande bouwhoogte en/of goothoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte en/of goothoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte en/of goothoogte mag bedragen”. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bij artikel 8.2.2 twee maal “a” gebruikt bij de opsomming. Voorgesteld wordt dit aan te passen.

Conclusie.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels:

Was:



Wordt:



Regels: aan artikel 8.2.1 en artikel 8.2.2 wordt toegevoegd:

“tenzij de bestaande bouwhoogte en/of goothoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte en/of goothoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte en/of goothoogte mag bedragen”.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bij artikel 8.2.2 per abuis twee maal “a” gebruikt bij de opsomming. Dit wordt ook aangepast.

8. 16/09045

Samenvatting.

Indiener verzoekt zijn toegangspad ten behoeve van de ontsluiting naar zijn woning, welke in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd als “Verkeersdoeleinden-onverhard”, te wijzigen in een andersoortige bestemming. Een verkeersbestemming zou een onbedoelde functie aan het pad kunnen geven. Indiener geeft een aantal voorbeelden in Havelte, waarin toegangspaden naar woningen opgenomen zijn binnen de tuinbestemming. Deze situaties zijn vergelijkbaar en hebben ook geen verkeersbestemming gekregen.

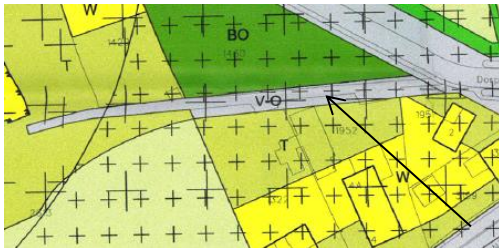
Reactie.

De verkeersbestemming is overgenomen uit het (nog) geldende bestemmingsplan. Terecht wordt op vergelijkbare situaties gewezen. Daarom wordt voorgesteld de bestemming te wijzen en het toegangspad/ontsluitingspad binnen de bestemming ‘tuin’ op te nemen. Blijkens de bestemmingsomschrijving zijn paden en verhardingen toegestaan. Ter verduidelijking wordt binnen de bestemmingsplanregels bij de bestemming “tuin” ook opgenomen dat het kan gaan om erfontsluiting.

Conclusie.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regel genoemd bij artikel 22 “Tuin”:

Was:



Wordt:



Regels: Artikel 22.1 bestemming “Tuin” wordt als volgt aangepast:

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuin en erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; b. parkeerstroken; met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, erfontsluitingen en verhardingen.

9. 16/08636

Samenvatting.

Gevraagd wordt om de volgende mogelijkheden, ter invulling van een voormalige horecalocatie, in het bestemmingsplan op te nemen:

- A. wonen boven het voormalig restaurant;
- B. het realiseren van een soort lunchroom met daaraan gekoppeld een zorgcomponent (bijv. dagopvang);

- C. de in de voormalige feestzaal gerealiseerde 4 appartementen, welke nu als één woning worden gebruikt, op termijn zelfstandig te mogen verhuren, wellicht in combinatie met het leveren (lichte)zorg.

Reactie.

Wat betreft de bestemming is voor het gebied aan de oostzijde van de hoek Rijksweg Noordzijde en Van Helomaweg gekozen voor de bestemming “gemende doeleinden”. Dit gelet op de diversiteit van de aanwezige functies en gelet op de mogelijkheden die het nog geldende bestemmingsplan biedt. Op de verbeelding zijn delen van de bestaande bebouwing voorzien van een aanduiding. Aan de gemengde (wonen-werken) bestemming ligt een onderzoek ten grondslag. Korthedshalve wordt verwezen naar bladzijde 47 van de plantoelichting.

Ad. A. en B.

Binnen de bestemming “gemengd” is een aantal aanduidingen opgenomen voor het pand waaronder de aanwezige woningen en horecagedeelte. Op grond daarvan is hetgeen wordt gevraagd toegestaan. De bestemming “gemengd” biedt mogelijkheid voor diverse bedrijfsmatige activiteiten waaronder kinderopvang, dagverblijf e.d. Dit betekent dat binnen de bestemming dagopvang mogelijk is.

Ad. C.

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een in pandige woning in het voormalige zaalgedeelte. Een bedrijfsmatige invulling/gebruik van deze woning ten behoeve van het verlenen van wonen met zorg past niet in de verleende omgevingsvergunning en ook niet in het nieuwe bestemmingsplan. Voor het kunnen toetsen van initiatieven op het gebied van wonen en zorg heeft de gemeenteraad het Toetsingskader zorg-en opvangvoorzieningen vastgesteld. Het voorgenomen initiatief is niet dermate concreet om te kunnen toetsen aan dit toetsingskader en kan derhalve niet mee worden genomen in dit bestemmingsplan. Met indiener is afgesproken dat zodra dit zich gaat aandienen, het plan eerst wordt voorgelegd aan de gemeente. Indien er medewerking verleend kan worden, dan zou dit vergund kunnen worden door een hiervoor beschikbare afwijkingsprocedure.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing.

10. 16/08348

Samenvatting.

Indiener verzoekt om uitbreiding van het bouwblok. Het is de bedoeling in de toekomst eventueel een schuur/loods te bouwen in verband met uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

Reactie.

Het verharde bedrijfsterrein (erf), waar indiener op doelt, is jarenlang in gebruik voor o.a. buitenopslag en toegang tot de bedrijfslocatie. Het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan is gesitueerd op de bestaande bebouwing. Dat betekent dat op het beoogde terrein geen bebouwing opgericht kan worden. Binnen de bestemming “gemengde doeleinden” zijn bepaalde bedrijven uitgesloten. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van woningen binnen het specifieke gebied waar dit perceel deel van uitmaakt. In dit gebied is een menging van wonen en werken mogelijk gemaakt. De afstand van een eventuele nieuwe bouwblockgrens tot woningen, vallend buiten het gebied met de bestemming “gemengde doeleinden” is ongeveer 75 meter. Deze afstand is voldoende in het kader van de VNG brochure bedrijven-en milieuzonering en de mogelijkheden binnen de bestemming “gemengde doeleinden”. Gelet op het jarenlange aanwezige buitenterrein/opslag en mogelijke geringe uitbreiding van bedrijvigheid op deze locatie is het ruimtelijk niet onaanvaardbaar het bouwblok te vergroten. Dit betekent wel dat bij een dergelijke planologische wijziging een planschadeovereenkomst afgesloten dient te worden met verzoeker. Deze is afgesloten met indiener/eigenaar perceel.

Conclusie.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Was:



Wordt:



11. 16/07969

Samenvatting.

In het verleden is een strookje gemeentegroen aangekocht welke bij de woonfunctie/tuin is aangetrokken. Indiener wil graag de mogelijkheid om een carport te kunnen bouwen. Hiervoor dient de woonbestemming enigszins vergroot te worden.

Reactie.

Er zijn in de kern Havelte in de loop van de tijd meerdere overhoeken/restgroen verkocht. Daardoor kregen eigenaren fysiek de mogelijkheid voor woninguitbreiding, meer ruimte voor bijgebouwen, bijvoorbeeld een carport. Om bijvoorbeeld met vergunning of eventueel vergunningvrij te kunnen bouwen moet wel op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Dat is niet altijd overal het geval omdat vaak nog sprake is van een bos- of groenbestemming. Ruimtelijk bestaat er in sommige situaties geen bezwaar tegen het verruimen van de woonbestemming of het bouwblok door deze aan te passen aan de feitelijke situatie. Hierdoor worden ondergeschikte bijgebouw/bouwwerken zoals carports al dan niet vergunningvrij mogelijk gemaakt.

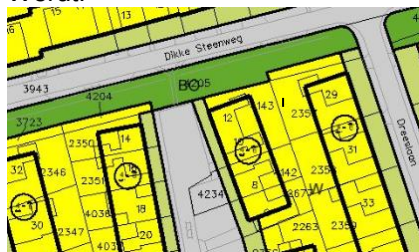
Conclusie.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

Was:



Wordt:



12. 16/07807

Indiener is eigenaar van een perceel grond dat sinds 2001 de bestemming parkeerterrein heeft. In het ontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd in een groenbestemming. Alhoewel parkeren niet het feitelijk gebruik is, wordt verzocht die bestemming toch te handhaven. Dit biedt wellicht mogelijkheden voor de aangrenzende tennisclub. Die vereniging heeft geen eigen parkeervoorziening. Er wordt geparkeerd langs de openbare weg. Het parkeerprobleem wordt steeds nijpender. De eigenaar van het achterliggende perceel heeft ook belangstelling voor het perceel getoond, met de bedoeling een ontsluitingsweg aan te leggen.

Reactie

Bij een toekenning van een bestemming wordt gekeken naar het huidige gebruik. Dit is nu groen/struiken/boschage. Daarom is de bestemming "groen" opgenomen. Het perceel is voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. Dit betekent dat binnen het bestemmingsplan ook een parkeerterrein gerealiseerd mag worden. Dit biedt mogelijkheden om een oplossing te vinden voor het parkeren ten behoeve van de tennisbanen. Het terrein gebruiken of in gebruik geven als ontsluitingsweg is niet toegestaan. Wij achten het vanuit verkeersveiligheid onwenselijk dat (agrarisch) verkeer de Havelter Schapendrift en in het verlengde daarvan, de zandweg, gebruikt om via het bewuste terrein op de achterliggende landerijen te komen.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing.

13. 16/09655.

Indiener heeft een aantal punten in de zienswijze aangegeven:

- A. De gronden gelegen ten noorden van de Nieuwe Ruitersweg zullen door de nieuwe eigenaar worden ontwikkeld. Aangezien de gronden tegenover het loonbedrijf liggen, stelt indiener dat hij ernstig wordt beperkt in de uitoefening van zijn bedrijf. Het bedrijf zal namelijk ingesloten worden door woningen.
- B. De conclusie die getrokken wordt in hoofdstuk 5.6 van de plantoelichting is, naar mening van de indiener, onjuist.
- C. In hoofdstuk 5.12 van de toelichting is gesteld dat elk bedrijf een omgevingsvergunning heeft die is afgestemd op de huidige situatie. Voor het loonbedrijf is op 17 juni 2014 een omgevingsvergunning verleend, waarbij maatwerk is toegepast. Indiener voorziet problemen ontstaan met de vergunning. De conclusie dat er geen significante effecten zijn te verwachten in vergelijking met het vigerende plan wordt niet juist gevonden.
- D. Diversen.
 - a. De verkeersintensiteit zal toenemen.
 - b. Er wordt een ontsluitingsweg voor de wijk aangelegd waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.
 - c. Er kan geluidsoverlast worden ervaren.
 - d. De verkeerssnelheid op de Nieuwe Ruitersweg wordt aangepast wat gevolgen heeft voor de bereikbaarheid.
 - e. Er zal verkeershinder ontstaan door de aan- en afvoer van bouwmaterialen en het aanleggen van de ontsluitingsweg.

Reactie

Ad. A. Het is, gezien zienswijze nummer 16/09670, inderdaad de bedoeling dat het westelijk deel van het uitbreidingsplan Meerkamp-West wordt ontwikkeld voor woningbouw.

In het ontwerpbestemmingsplan is de geldende planologisch-juridische regeling overgenomen. In 1994 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Havelte, om woningbouw in de toekomst mogelijk te maken, het bestemmingsplan Meerkamp-West vastgesteld. Er is destijds al voor gekozen het uitbreidingsplan te bestemmen met een globale bestemming voor woondoeleinden en deze fasegewijs uit te werken. Inmiddels is een aantal fasen gerealiseerd. De laatste fase (2B) tot nu toe is planologisch geregeld door middel van een op 21 december 2006 vastgesteld bestemmingsplan.

In het zogenaamde moederplan Meerkamp-West van 1994 is al rekening gehouden met het loonbedrijf. In de toelichting van dit bestemmingsplan Havelte is aangegeven dat de oude afstandsnorm van 100 meter tegenwoordig 50 meter is. Dit betekent dat, gerekend vanaf het bouwblok van het bedrijf, binnen een straal van 50 meter geen nieuwe woningen opgericht kunnen worden. Met deze in acht te houden afstand wordt rekening gehouden bij de regels van het te ontwikkelen woongebied waarvoor een uitwerkingsverplichting geldt. Er geldt ook een milieuzone ter plekke. Binnen die zone mogen geen nieuwe woningen worden opgericht. De bewuste zone treft een heel klein deel van het te ontwikkelen gebied tegenover het bedrijf van indiener. Het is aan de ontwikkelaar van dat gebied om hier rekening mee te houden. Van een beperking in de uitoefening van het bedrijf is geen sprake. Dat blijkt ook wel uit de op 17 juni 2014 verleende omgevingsvergunning (zaaknr. 70039). Deze vergunning ziet toe op een uitbreiding in bedrijfsactiviteiten van indiener waarbij onderzocht is in hoeverre deze uitbreiding zich verhoudt tot het tegenovergelegen huidige maar ook nog te ontwikkelen woongebied.

Ad. B. In de 2^e alinea op bladzijde 46 van de toelichting is specifiek ingegaan op de milieuzonering van het loonbedrijf. De opvatting dat conclusie, die gebaseerd is op o.a. de zojuist genoemde alinea, onjuist is, wordt niet nader onderbouwd/beargumenteerd. Er is nog steeds spraken van een milieuzone, zie opmerking onder A.

Ad. C. Indiener beschikt over de juiste (milieu)vergunningen of indien van toepassing milieumeldingen. Niet wordt ingezien welke problemen er zullen ontstaan met betrekking tot deze vergunning. Bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen aan de overzijde dient vanuit milieu-overwegingen rekening gehouden te worden met de huidige situatie. Zoals het er nu naar uitziet, zal een minimale afstand van 50 meter tussen bouwblok en de grens waar woningbouw opgericht kan worden in elk geval in acht genomen moeten worden. Op het moment dat de woningbouw gerealiseerd is en indiener heeft uitbreidingsplannen/veranderingsplannen dan dienen die op eigen merites beoordeeld te worden. Bij de uitbreiding van de activiteiten in 2014 is al geoordeeld dat in verband met de maximaal toegestane geluidbelasting op bestaande woningen al maatwerkvoorschriften noodzakelijk waren.

Ad. D.

a. De constatering is juist. Door de bouw van woningen in het nog onbebouwde deel van Meerkamp-West zal de verkeersintensiteit op de Nieuwe Ruitersweg, aangenomen wordt dat hierop wordt gedoeld, inderdaad toenemen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 wordt het aantal motorvoertuigbewegingen dat per woning wordt gegenereerd vastgesteld op 7 per etmaal. Het te bouwen aantal woningen is momenteel nog niet bekend. Bij de definitieve invulling van het projectgebied zal dit onderdeel nader onderzocht gaan worden bij de betreffende planologische maatregel. Aangezien in dit bestemmingsplan geen bouwbestemming bij recht wordt opgenomen, kan een verregaande inhoudelijke afweging op dit onderdeel van de zienswijze buiten beschouwing blijven.

b. Deze constatering is juist. De plek waarop de ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd, was op de verbeelding van het moederplan (1994) al aangegeven en is overgenomen in dit bestemmingsplan. De nog aan te leggen ontsluiting is noodzakelijk voor een goede verkeersafwikkeling van en naar de toekomstige afronding van deze woonwijk. Insteek van het ontwerp zal zijn een zo veilig mogelijke aansluiting op de Nieuwe Ruitersweg te maken. Dit zal bij de nadere uitwerking van deze laatste fase van Meerkamp aan de orde komen.

c. Overlast is een subjectief begrip. Aan de voor wegverkeerslawaaï geldende normen dient te worden voldaan. Dit zal nader worden uitgewerkt in een nog op te stellen uitwerkingsplan zodra deze laatste fase van Meerkamp ontwikkeld kan worden. Naar verwachting wordt de maximale snelheid/uur op Nieuwe Ruitersweg aangepast zodra de afronding van de woonwijk in procedure gebracht kan worden.

d. Het reduceren van de maximum snelheid heeft geen invloed op de bereikbaarheid. Er is niet nader onderbouwd of een toekomstige matiging van de snelheid effect heeft op de bereikbaarheid van het bedrijf van indiener.

e. Enige hinder is niet uit te sluiten. Maar dit is slechts tijdelijk van aard.

Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing.

14. 16/09892

Indiener geeft het dat een mogelijke bouwhoogte van 12,5 meter voor De Molenhof te hoog is en verzoekt hier naar te kijken in relatie tot de Dorpsvisie voor Havelte.

Reactie

In overleg met indiener zijn na indiening van de zienswijze de vragen beantwoord. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 meter. Per abuis is 12,5 meter gehanteerd in de beantwoording van de inspraakreactie. Indiener heeft aangegeven tevreden te zijn met de maximale hoogte van 10 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing.

Ambtshalve wijzigingen.

Bij het doornemen van de verbeelding en de regels hebben we geconstateerd dat op sommige locaties een geringe wijziging doorgevoerd moet worden op de verbeelding en waar nodig de regels welke recht doet aan de (bestaande) situatie en/ of omstandigheden ter plaatse.

1. Parkeerterrein rugbyveld/evenemententerrein: de parkeermogelijkheid op het evenemententerrein/rugbyveld wordt in overleg tussen gemeente, gebruikers en eigenaren uitgebreid conform onderstaand kaartje mede ten behoeve van de uitbreiding van de parkeermogelijkheden (lang parkeren) in Havelte. Er komt ook een nieuw toegangspad. In het ontwerpbestemmingsplan was dit plan nog niet dermate concreet dat dit al meegenomen kon worden. De bestemming van het totale terrein is "sport", dit terwijl het terrein ook gebruikt wordt als evenemententerrein. Voorgesteld wordt dit bij de vaststelling aan te passen door het toegangspad op te nemen op de verbeelding en de aanduiding "ev" (evenemententerrein) op te nemen binnen de bestemming.

Was:



Wordt:



Regels: Artikel 20:

Aan bestemmingsplanomschrijving bij 20.1 wordt toegevoegd :

c. evenementen ter plaatse van de aanduiding '**evenemententerrein**'

2. Hoek Dorpsstraat / Eursingerkerkweg

In overleg met eigenaars/gebruikers is deze hoek opnieuw ingericht. Deze aanpassing was nog niet vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt bij de vaststelling deze aanpassing over te nemen op de verbeelding. In het ontwerpbestemmingsplan is deze hoek bestemd met de bestemming "verkeersdoeleinden". Een deel van deze bestemming is nu veranderd in groen/tuin zoals op onderstaande afbeelding staat. Voorgesteld wordt dit gedeelte op te nemen binnen de bestemming "centrumdoeleinden".



Was:



Wordt:



3. Parkeren nabij (Clemens)kerk Havelte

Bij het ontwerpbestemmingsplan is in overleg met het kerkbestuur rekening gehouden met een mogelijke structurele uitbreiding ten behoeve van een parkeerterrein. Die locatie is gezocht in aansluiting op de bestaande begraafplaats. Daarnaast is gekeken naar extra parkeergelegenheid dicht bij de kerk welke snel en eenvoudig gerealiseerd kan worden, dit mede in relatie tot de herinrichting Uffelter Kerkweg en omgeving. Tijdens diensten en uitvaarten is te weinig parkeergelegenheid dicht bij de kerk. De oplossing is gekozen in de vorm van het aanleggen van een parkeerstrook langs een deel van de Torenakkers met graskeien. Daar staan nu ook vaak de auto's al geparkeerd maar dan staat men in de (zachte) berm. Ter verbetering van deze situatie is gekozen om naast de weg een strook gras betonstenen neer te leggen zodat hierop geparkeerd kan worden. Deze aanpassing moet vertaald worden in het vast te stellen bestemmingsplan. De verkeersbestemming ter plekke wordt daarom enigszins verbreed.

Was:



Wordt:

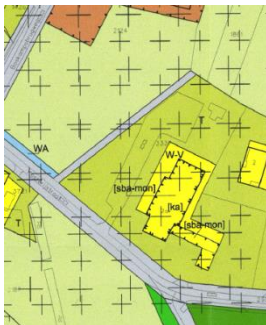


4. Kosterijstraat 2-2a

Eigenaren hebben vorig jaar een aanvraag ingediend om een schuur te mogen bouwen op een plek voor de voorgevel van de woning, buiten de woonbestemming. In overleg met indieners, monumenten-en welstandscommissie en gemeente is gekozen voor een plek naast het hoofdgebouw zodat een betere clustering en onderlinge samenhang van gebouwen ontstaat. In overleg met de eigenaren is gewacht tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

De begrenzing van de woonbestemming van het perceel met tuin is niet geheel in overeenstemming met de huidige situatie. Om in dit specifiek geval mee te kunnen werken achten wij het legitiem het woonvlak op te rekken naar de linkerzijde om zo mee te kunnen werken aan de realisatie van de schuur. Op deze manier ontstaat er situatie welke past in de omgeving. Voorgesteld wordt de woonbestemming zodanig aan te passen zodat de nieuwe schuur binnen het bestemmingsplan

Was:



Wordt:

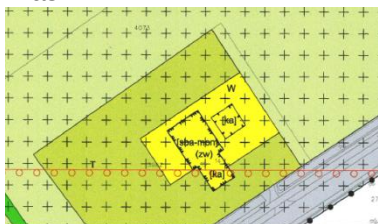


5. Rijksweg Noordzijde 14

Door eigenaren is een bouwplan ingediend voor uitbreiding van de woonzorgvoorziening. In 2008 is door middel van een vrijstellingsprocedure meegewerkt aan de verbouw en vestiging van de huidige woonzorgvoorziening. Het hoofdgebouw is een rijksmonument en het perceel ligt binnen de grenzen van het beschermde dorpsgezicht. Naast het hoofdgebouw staat op het perceel een stookhuisje en een schuur van 120 m² ten behoeve van opslag. In het hoofdgebouw zijn 12 zorgkamers met 2 huiskamers aanwezig. Er zijn 8 mensen in dienst die waar nodig aangevuld worden met zzp'ers. De zorg omvat somatische en/of psychogeriatrische zorg waarbij de cliënt zelf de zorgvraag kan inrichten. Er is behoefte aan meer ruimte voor de huiskamerfunctie waar cliënten/bewoners samenkomen maar waar ook gasten worden ontvangen. Ook is er behoefte aan een nieuw bijgebouw voor dagbesteding. Door deze plannen is er meer ruimte voor ontspanning, ontmoeting en samenwerking.

Het plan is om de bestaande schuur om te bouwen tot galerie/werkruimte, het hoofdgebouw uit te breiden met een uitbouw ten behoeve van de huiskamer en een nieuwe schuur van ± 100 m² te bouwen op het perceel als werkschuur voor bijv. opslag van materialen, (tuin)onderhoud etc. Deze uitbreiding past niet in het geldende bestemmingsplan voor Havelte en ook niet in het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel het perceel/erf Rijksweg Noordzijde 14 ruim genoeg is, is in het ontwerpbestemmingsplan de huidige bebouwing vastgelegd en is nog geen rekening gehouden met dit uitbreidingsplan. Gelet op de motivatie, de locatie en de grootte van erf vinden wij het acceptabel mee te werken aan de gewenste uitbreiding. Hiermee kan de bedrijfsvoering voor de korte maar zeker ook de langere termijn verbeterd worden. Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en monumentencommissie. Zij vindt de voorgestelde aanbouw aan het hoofdgebouw acceptabel. De verbouw van de voormalige schuur is akkoord. De gekozen locatie van de nieuwe werkschuur is niet aanvaardbaar. De commissie adviseert deze schuur achter de aanbouw te situeren waardoor er betere samenhang blijft van bebouwing. Dit betekent voor het bestemmingsplan dat het bouwblok van het hoofdgebouw voor de aanbouw iets aangepast moet worden en de woonbestemming opgerekt moet worden voor de nieuwe werkschuur. Het te bebouwen deel van het perceel is momenteel in gebruik als tuin/woonerf. Medewerking kan verleend worden door de verbeelding aan te passen. Hierdoor kan het hoofdgebouw uitgebreid worden binnen het bouwblok en kan de schuur gebouwd worden als bijgebouw. Voorgesteld wordt mee te werken aan deze aanpassing waardoor initiatiefnemer het bouwplan verder kan ontwikkelen en indienen.

Was:



Wordt:



Regels: bij artikel 27.2.2. van de bestemming “wonen” wordt toegevoegd dat er bij de aanduiding ‘zorgwoning” maximaal 250 m² aan bijgebouwen is toegestaan.