

Nota inspraak- en vooroverleg “Bestemmingsplan Havelte”

Het voorontwerpbestemmingsplan “Havelte” heeft van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 ter inzage gelegen voor inspraak en is in het kader van vooroverleg verzonden naar de overlegpartners. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende overleg- en inspraakreacties.

Vooroverleg

In het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan "Havelte" opgestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Provincie Drenthe;
2. RUD;
3. Veiligheidsregio Drenthe;
4. Waterschap Reest en Wieden.

Van de overlegpartners is een reactie ontvangen.

1. Gedeputeerde Staten van Drenthe

Algemene opmerking

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Kernkwaliteiten: landschap
 cultuurhistorie
 archeologie
- Wonen
- Milieu en leefomgevingskwaliteit

Advies:

De regeling voor archeologie, AMK-gebieden en gebieden met onbekende verwachtingswaarden heeft nadere aandacht. Het onderdeel externe veiligheid en dan met name het in het plangebied gelegen LPG-station heeft nog enige correctie. Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

De AMK-gebieden zijn opgenomen met de bestemming Waarde Archeologie-2. Er zijn beschermende regels opgenomen. In hoofdstuk 4.3 van de toelichting wordt nader ingegaan op de regeling rondom archeologie.

De reactie van de RUD (Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe) rondom het LPG station in Havelte wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderdeel “externe veiligheid” in de toelichting wordt aangepast.

2. RUD

Algemene opmerking

Via de provincie is het onderdeel “externe veiligheid” getoetst door de RUD. De gehanteerde tabel van de doorzet van het aanwezige tankstation klopt niet. Er is geen verantwoording van het groepsrisico aanwezig. De RUD stelt voor de Veiligheidsregio Drenthe om advies te vragen inzake zelfredzaamheid en hulpverlening. Zij stelt voor in de begripsomschrijving “kwetsbare objecten” op te nemen. Geadviseerd wordt de regels rondom de wijzigingsbevoegdheid voor het verkleinen of verwijderen van de veiligheidszone LPG aan te passen.

Reactie gemeente

De reactie van de RUD wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio Drenthe is om advies gevraagd. Dit advies (15/06774) is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. In de begripsomschrijving wordt “kwetsbaar object” opgenomen.

4. Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap heeft laten weten dat het voorliggende bestemmingsplan een zeer geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Het Waterschap gaat akkoord met het voorliggende plan.

Inspiraakreacties

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen (NAW-)gegevens van individuele personen niet in een elektronisch beschikbaar staand bestemmingsplan worden vermeld. De NAW (naam, adres, woonplaats) van de individuele insprekers/indieners van inspraakreacties worden niet openbaar bekend gemaakt gedurende de bestemmingsplanprocedure. Dit ter bescherming van de privacy van het individu. De reacties zijn daarom voorzien van het postregistratienummer.

1. 15/01404

1. Door de hoeveelheid kaartbladen en aanduidingen is het bestemmingsplan slecht leesbaar. Verzocht wordt om een overzichtskaart van de kaarten bij te voegen.
2. Opgemerkt wordt de verhardingssoort van de zandwegen niet gewijzigd mag worden.
3. Op de bestemmingsplankaarten worden de groene gebieden/stroken wisselend en onzorgvuldig aangegeven. Soms als een bosbestemming en soms als een groenbestemming terwijl het feitelijke gebruik soms “tuin” of snippergroen is. Ook de bestemming “verkeer” klopt soms niet. Er is dan bijv. sprake van groen of water in de praktijk.
4. De topografische ondergrond is verouderd en niet compleet. Aanduidingen op de kaart zijn allang niet meer aanwezig.
5. Bouwblokdieptes variëren van 10 tot 15 meter. Voorgesteld wordt om waar dat kan bouwblokdieptes op te nemen van 15 meter.
6. De vervallen woonbestemming in de Meerkamp zou elders in het dorp gecompenseerd moeten worden aan de hand van bijvoorbeeld een analyse.
7. Aandacht voor de huurwoningen van Actium aan Beukenlaan-Hofweg en de nieuwbouw.
8. Indiener wil graag een aanvullende regeling opgenomen hebben voor brinken.
9. In verband met toename van het verkeer door bijvoorbeeld de Toegangspoort Holtingerveld (recreatie) en de Johannes Postkazerne (uitbreiding bezetting) wordt afgevraagd of dit geen nader onderzoek vergt. Het verhogen van de snelheid naar maximaal 80 km/u is niet wenselijk. Gepleit wordt voor het instellen van een 60 km zone rondom de Toegangspoort.
10. Verder wordt een aantal opmerkingen per kaart gemaakt.

Reactie gemeente:

1. Een overzichtskaart van de bestemmingsplankaarten wordt bijgevoegd.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dan komen de kaartlagen, aanduidingen etc. naar voren bij het aanklikken van een perceel.
2. In de regels wordt opgenomen dat een zandpad, indien dat wenselijk is, via een omgevingsvergunning verhard kan worden met een semi-halfverharding. Over het algemeen zullen de aanwezige zandpaden onverhard blijven in verband met het beschermd dorpsgezicht en/of de cultuurhistorische waarden. Indien zich echter een situatie voordoet waarbij het wenselijk is dat een pad verhard wordt, dan bestaat daartoe de mogelijkheid wel. Er zal een belangafweging worden gemaakt.
3. Het klopt helaas dat niet alle bestemmingen overeenkomen met de werkelijke situatie. Op basis van een inventarisatie is getracht alsnog de juiste bestemming aan groene gebieden (bos, groen, tuin) te geven. Dat geldt ook voor verkeersdoeleinden. Dit is zoveel mogelijk aangepast. In de verschillende bestemmingen zal overlap qua gebruiksmogelijkheden opgenomen worden.

4. Een oude aanduiding blijft soms erg lang beschikbaar op het kaartmateriaal dat als ondergrond gebruikt wordt. Dat is de zogenaamde Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Een eventuele tekstuele aanduiding op de ondergrond zegt niets over de bestemming. Helaas is het niet altijd mogelijk om die “oude” aanduidingen weg te halen van de ondergrond.
5. De bouwblokdiepte bij Kosterijstraat wordt aangepast naar 15 meter. Sinds 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht gewijzigd en zijn de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen versoepeld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan vooral aan de achterzijde van de bebouwing in veel gevallen niet meer in beeld is als toetsingskader. Mocht het gaan om nieuwbouw van een woning welke niet zou passen binnen het bouwblok maar wel gewenst is, kan op dat moment maatwerk toegepast worden.
6. De eigenaar van de gronden gelegen in het westelijk deel van Meerkamp-West heeft een verkavelingsvoorstel ingediend. In dit verband wordt verwezen naar onze reactie bij nummer 15/01344. Er is op dit moment voor ons geen aanleiding om elders in het dorp Havelte te zoeken naar een geschikte plek voor woningbouw. In de Ruimtelijke Structuurvisie, vastgesteld door de raad op 26 november 2013, is namelijk verwoord de voorkeur uitgaat naar afronden van De Meerkamp voordat gekeken wordt nieuwe locaties.
7. De woningen aan Beukenlaan en Hofweg maken deel uit van de herstructureringsplannen van Actium. De woningen worden (of zijn) gesloopt en hiervoor in de plaats komen nieuwe huurwoningen terug. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast zodat hier een rij woning kan komen met maximaal 4 woningen.
8. De brink in Havelte (nabij café “t Knooppunt”) heeft een groenbestemming gekregen. Het beleid is er op gericht de brink in originele staat te (onder)houden. In het bestemmingsplan is regeling t.b.v. het houden van evenementen opgenomen mits wordt voldaan aan andere wet-en regelgeving zoals bijvoorbeeld de Algemene plaatselijke verordening (APV). De regeling doet naar onze mening geen afbreuk aan het doel de brink in stand te houden.
9. Een geluidonderzoek is alleen noodzakelijk als er nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard dus een geluidonderzoek wordt in dit kader niet nodig geacht. Het instellen van een 60 km-zone kan in een bestemmingsplan niet geregeld worden.
10. De opmerkingen met betrekking tot de bestemmingsplankaarten worden, waar nodig en mogelijk, overgenomen. Bij kaart 3 is een opmerking gemaakt ten aanzien van de hoogte van nieuwbouw De Molenhof. Momenteel (maart 2016) wordt zorgcentrum De Molenhof deels gesloopt. Op deze plaats komt, zoals het er nu naar uitziet, een nieuw gebouw met 24 appartementen. Het is altijd een keuze bij nieuwbouw: meer de hoogte in zodat de ruime omgeving behouden wordt en landschappelijke elementen (bomen van soms 23 meter hoog) of “platter” en dat gaat ten koste van een ruime, groene omgeving. Het behoud van De Molenhof en het kunnen bieden van wonen met zorg in een dorp als Havelte vinden wij belangrijk. Wij hebben in overleg met Actium, besloten voor een deel van het nieuw te bouwen gebouw een hoogte toe te staan van max. 12,5 meter. De op te nemen bouwhoogte van het overige deel wordt max. 7 meter. Gelet op de hoogte van de bestaande bomen en om hier niet te dicht op te bouwen vinden wij voor een deel van de nieuwbouw deze hoogte acceptabel. Op deze manier kan een ruime groene omgeving in stand blijven bij de woonzorgvoorziening en blijven de karakteristieke groene elementen zoveel mogelijk bewaard.

2. 15/01558

Indiener geeft aan dat een aantal bewoners van Kievitweg grond heeft gekocht van de gemeente. Deze strook wordt met “bos” aangeduid terwijl het tuin is. Voorgesteld wordt geen bouwwerken van 5 meter toe te staan. De sloot nabij de percelen is niet aangeduid met “water” maar valt ook binnen de bosbestemming. Dit is onduidelijk. De ondergrondse buizen missen op de plankaart. De bestemming verkeer en groen worden verwisseld en doen geen recht aan de feitelijke situatie. Verzocht wordt om de strook groen aan de voorzijde van de woningen te bestemming als “groen” in plaats van “verkeer” want het zijn geen bermen.

Reactie

De bestemmingen van meerdere stroken zijn zoveel mogelijk op de feitelijke situatie aangepast. Hoofdtransportleidingen in de ondergrond moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. In het betreffende gebied lopen geen hoofdtransportleidingen.

15/01335 en 15/05197

Indiener geeft aan dat twee percelen grond grenzend aan zijn perceel te hebben gekocht met de bedoeling ze bij de tuin te voegen. Dit komt niet overeen met de opgenomen agrarische bestemming. Verzocht wordt om beide percelen bij de woonkavel te betrekken.

Reactie: de voorgestelde aanpassing wordt overgenomen op de verbeelding. De betreffende percelen krijgen een tuinbestemming.

15/01344

Indiener is eigenaar van grond grenzend aan het laatst bebouwde gebied Meerkamp-West. Verzocht wordt een afspraak te maken met de gemeente voor het ontwikkelen van de betreffende gronden van de Meerkamp.

Reactie: het gesprek is geweest. De gehele Meerkamp inclusief dit laatste onbebouwde gebied is momenteel bestemd met een globale woonbestemming, nader uit te werken. Via de uitwerkingsbevoegdheid is het mogelijk om fasegewijs De Meerkamp te ontwikkelen. Door middel van bestemmingsplanherzieningen is de huidige woningbouw van De Meerkamp fasegewijs tot stand gekomen in de afgelopen jaren. Hierbij is rekening gehouden met het moederplan. Afsproken was dat de eigenaar zou komen met een inrichtingsvoorstel en (markt)onderbouwing hoe deze resterende gronden ingevuld kunnen worden. De initiatiefnemer had behalve een verkavelingsvoorstel tot op heden nog geen nadere onderbouwing ingediend waaruit blijkt dat er sprake is van een behoefte. Begin maart 2016 werden wij verrast door een mededeling in de krant dat de betreffende gronden geveild gingen worden. Op het moment van het schrijven van deze nota van zienswijzen is niet bekend wie de mogelijke nieuwe eigenaar is. De gronden moeten eerst formeel afgenomen worden. De verwachting is dat dit in april duidelijk wordt.

Gelet op de huidige bestemming en de mogelijkheden kiezen wij er voor om de huidige globale woonbestemming over te nemen, mede gelet op de uitspraak ABRvS 15-9-2015, 201505014/2/R6. Hierbij is bepaald dat de bouwmogelijkheden die al langere tijd gelden niet aangemerkt hoeven te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Wij achten het wenselijk dat de Meerkamp binnen afzienbare tijd afgerond gaat worden en dat op deze locatie woningbouw wordt gerealiseerd, al dan niet gefaseerd.

15/01458

Indiener geeft namens cliënt aan dat het bouwblok voor zowel de woning als het bedrijf niet kloppen met de huidige situatie. Verzocht wordt dit aan te passen. Ook de regels en begripsomschrijving (verkoop van artikelen in de shop) behorende bij het bedrijf komen niet overeen met de huidige situatie. Het onderdeel in de toelichting dat betrekking heeft op het bedrijf van cliënt klopt niet.

Reactie: conform hetgeen in de inspraakreactie wordt aangegeven, wordt het bouwblok op de verbeelding aangepast op de huidige situatie. De regels en de begripsomschrijving worden aangepast, evenals het onderdeel in de toelichting van het bestemmingsplan. De bestaande luifel (overkapping waaronder getankt wordt) is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Daarvoor hoeft het bouwblok niet aangepast te worden.

15/01578

Indiener verzoekt de bestemming voor het perceel Egginklaan 4-6 zodanig op te nemen dat op deze plek een woonappartementengebouw (wonen op verdieping en bedrijfsruimte beneden) met ± 5

appartementen gerealiseerd kan worden. E.e.a. ook als zoals in het huidige bestemmingsplan Havelte-Dorp door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is (in een andere vorm).

Reactie: momenteel is het plan nog niet concreet uitgewerkt. Bovendien is niet aangetoond dat het marktbaar is. Daarom is een bestemming bij recht niet mogelijk. Dat was in het geldende bestemmingsplan ook niet het geval. Het dorp Havelte is opgenomen in de Regionale woonvisie, vastgesteld op 30 oktober 2012. Er is voor Havelte rekening gehouden met 90 te bouwen woningen in Meerkamp West tot 2020. In de Ruimtelijke Structuurvisie is vervolgens bepaald dat er vraaggestuurd gebouwd zou moeten gaan worden. Er moet ook rekening gehouden worden met de ladder stedelijke vernieuwing. Het plan moet haalbaar zijn. Dit zal verzoeker meegedeeld worden. Vooralsnog houdt het in dat de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende plan “Havelte Dorp” overgenomen wordt in het ontwerpbestemmingsplan. Zodra het plan concreet is en uitvoerbaar (marktbaar) is, kan een beroep gedaan worden op de wijzigingsbevoegdheid van het college en kan via een korte procedure de bestemming gewijzigd worden.

15/01203

Indiener geeft aan dat een stukje grond bij zijn woning ten onrechte nog een (openbare) groenbestemming heeft gekregen. Het stukje is gekocht en bij de tuin van de woning getrokken.

Reactie: dit wordt op de verbeelding aangepast. Overigens zijn er meerdere opmerkingen geplaatst rondom deze groenstroken bij woningen, met name in de Meerkamp. Dit wordt waar nodig aangepast. In de regels wordt opgenomen dat onderling functieaanpassingen mogelijk zijn.

15/05148

Indiener heeft dezelfde reactie als hiervoor genoemd. Het gaat om hetzelfde gebied/strook.

Reactie: het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

15/ 01410

Indiener verzoekt om de rooilijn langs Kosterijstraat te laten verspringen zodat er een meer functionele bouwstrook blijft. Ook wordt verzocht om een mogelijkheid op te nemen om de bouwstrook te verdiepen, dit met het oog op mogelijke vervanging van woningen in de toekomst.

Reactie: om hierin tegemoet te komen, wordt door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid de mogelijkheid geboden om, waar zich dat voordoet, het bouwblok aan de achterzijde van het perceel vergroot kan worden. Wij vinden de voorgevelrooilijn zodanig beeldbepalend dat hieraan niet getornd moet worden. Op deze manier gaan wij er van uit dat bij eventuele nieuwbouw voorzien kan worden in een passende woning passend binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

15/05545

Indiener heeft dezelfde opmerking als bij 15/01203.

Reactie: de bestemmingsplankaart wordt aangepast.

15/01586

Indiener heeft een aantal opmerkingen over met name de bestemming verkeer, tuin, water in het gebied Meerkamp. Dit loopt door elkaar heen en doet geen recht aan de huidige situatie.

Reactie: het bestemmingsplan wordt waar nodig hierop aangepast.

15/01653

Indiener geeft aan dat de ondergrond mist voor zijn perceel en de omgeving aan Koningskamp. Daarnaast wordt verzocht om uitbreiding van het bouwvlak tot 3 meter van de erfscheiding tussen de eigen kavel en de burens.

Reactie: de ondergrond zal opgenomen worden. Gebleken is dat het opgenomen bouwvlak en de opgenomen bestemming “wonen” en “tuin” niet conform de feitelijke situatie zijn. Dit wordt gecorrigeerd.

15/01560

Indiener verzoekt om zodanige regels in het bestemmingsplan op te nemen ter bescherming (behoud en herstel) van bermen, sloten, greppels en aarden wallen met houtopstand van met name de Schapendrift. Daarnaast wordt verzocht voor een perceel geen agrarische bedrijfsbestemming meer op te nemen maar een woonbestemming. Gevraagd wordt of de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht beter op de kaart kunnen worden aangegeven. Ook wordt gevraagd of de dorpsgezichten dezelfde bescherming krijgen als de nu nog geldende beschermende regelgeving in het geldende bestemmingsplan.

Reactie: de bestemmingsplankaarten worden op een aantal punten aangepast. Daar waar nodig en zoveel mogelijk zullen de karakteristieke elementen in het landschap de bestemming “bos” krijgen waarbij beschermende regels horen, zoals opgenomen bij artikel 33 van de regels (waarde-beschermd dorpsgezicht) en artikel 9 (bos). Deze bestemming zou impliceren dat het moet gaan om een bosperceel maar in de doeleindenomschrijving is opgenomen dat het gaat om “bos, boswallen, bomen/bomenrijen en hoogopgaande beplanting”.

Het agrarische perceel in kwestie krijgt dezelfde bestemming als in het huidige bestemmingsplan. ER is nog sprake van bedrijfsmatig houden van vee. Bestaande rechten worden overgenomen.

De fysieke bestemmingsplankaarten zijn tegenwoordig zodanig ingericht met allerlei aanduidingen en bestemmingen dat dit helaas moeilijk leesbaar is. Bestemmingsplannen worden digitaal gemaakt en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl waarop de bestemmingen en aanduidingen te zien zijn. Dezelfde waarden uit het geldende bestemmingsplan Havelte-Dorp worden overgenomen. De dubbelbestemming “waarde-beschermd dorpsgezicht” biedt beschermende regels ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht. De omschrijving van het beschermd dorpsgezicht Havelte en omgeving kerk (1969) is in bijlage 28 en 29 van het bestemmingsplan opgenomen. De rijksmonumenten hebben een aanduiding gekregen. De rijksmonumenten zijn op de plankaart voorzien van een aanduiding. In de bijlage is een lijst opgenomen van monumenten waar volgens de regels bij (ver)bouwplannen rekening gehouden moet worden met de instandhouding en/of herstel van cultuurhistorische en/of architectonische waarden.

15/01592

Indiener maakt een opmerking met betrekking tot een agrarisch bedrijfsperceel. Hij vraagt zich af of het wenselijk is dat ter plekke een agrarisch bedrijf wordt gestart en of een W-V bestemming niet meer geschikt is.

Reactie: de (beperkte) agrarische bestemming in het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Er is sprake van een zodanig bouwblok dat er geen nieuwe ligboxenstallen o.i.d. gebouwd kunnen worden. De bestaande gebouwen maken onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht en het hoofdgebouw is een rijksmonument. Sloop en nieuwbouw ten behoeve van een mogelijk agrarisch bedrijf of agrarische activiteiten is mogelijk maar zal vanuit de hierboven genoemde waarden nader beoordeeld moeten worden. Zie voor het overige ook de reactie ten aanzien van dit perceel bij de inspraakreactie hiervoor (15/01560).

15/01590

Indiener geeft aan dat een groenstrook bij de Meerkamp is gekocht en in gebruik is genomen als tuin. Ook wordt opgemerkt dat sommige groenstroken in de bestemming “verkeer” liggen.

Reactie: net zoals bij eerdere opmerkingen rondom de Meerkamp, wordt het bestemmingsplan waar nodig aangepast.

15/01588 en 15/00787

Indiener heeft in briefnummer 15/01588 dezelfde reactie als 15/01592.

Reactie: korthedshalve wordt verwezen naar de reactie bij de nummers 15/01560 en 15/01592.

Indiener geeft in reactie 15/00787 aan dat de weg naar de door hem verhuurde woning ten onrechte staat aangegeven als openbare weg en zandweg. In de begripsomschrijving staat dat gronden met deze bestemming hoofdzakelijk zijn bedoeld als hoofdontsluitingsfunctie. Hieruit zouden mensen de conclusie kunnen trekken dat dit een openbare toegankelijk weg is en het is particulier eigendom.

Reactie: de verhuurde woning van indiener is via een particulier semiverhard pad te bereiken. De bestemming hiervan is “verkeer-onverhard”. Deze bestemming is bedoeld voor onverharde wegen en

heeft geen functie als een openbare doorgaande weg (hoofdontsluiting). Of een weg al dan niet openbaar is, valt niet onder de regeling van een bestemmingsplan. Het pad is zoals indiener aangeeft in particulier eigendom. Dat maakt het gebruik niet toegankelijk voor een ieder zoals ter plekke ook is aangegeven. De weg wordt op de verbeelding wel conform de huidige situatie verder richting de woning doorgetrokken. Dit doet het meest recht aan de bestaande situatie.

15/01153

Indiener heeft zijn inspraakreactie mondeling toegelicht tijdens een bezoek ter plekke. Het plan is om in het deel van de voormalige horecagelegenheid (vroegere feestzaal met podium) een woning te realiseren. De ruimte waar de kegelbaan lag, wordt gebruikt voor opslag en het stallen van auto's en busje(s) die worden gebruikt voor het al aanwezige taxibedrijf.

Het voorste deel (liggend aan Rijksweg) van de horecaruimte blijft bestaan. De wens is om het weer te gaan gebruiken als horecagelegenheid maar dat is afhankelijk van o.a. de vraag en mogelijkheden. De huidige parkeerruimte blijft bestaan, een klein deel zal bij de inplandige woning betrokken worden als tuin.

Reactie: tijdens een bezoek ter plekke is het plan nader toegelicht. In algemene zin wordt het volgende opgemerkt. Het is gelet op de huidige vraag naar horeca-zaalruimte niet reëel te veronderstellen dat het totale pand conform de nog geldende horecabestemming zal worden gebruikt. Herbezinning is daarom op zijn plaats. Leegstand is achteruitgang. De gemeente krijgt bij vrijkomende bedrijfspanden steeds vaker de vraag of het mogelijk is om er een of meer woningen in te realiseren. Een woonfunctie is ten opzichte van de huidige bestemming en het eerdere gebruik een minder kwetsbare invulling. De ruimtelijke effecten voor de omgeving zijn geringer dan bij een meer bedrijfsmatige functie/bestemming. Het voormalige café naast De Linthorst is recent ook verbouwd tot woning. Dit pand had overigens altijd al een woonbestemming. Voor dit pand wordt de aanwezige woonbestemming dan ook voortgezet in dit nieuwe bestemmingsplan.

Een woning op de begane grond lijkt in deze situatie het meest voor de hand liggend. Op deze manier ontstaat er een nieuwe invulling van een groot pand wat zijn functie als zalencentrum/kegelbaan/horeca heeft verloren. De geluidbelasting vanaf de weg op een nieuw te realiseren woning is nader onderzocht (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï) en gebleken is dat een woning op die locatie onder voorwaarden haalbaar is. Een aanvraag hogere grenswaarde kan los van dit bestemmingsplan aangevraagd worden in relatie met de nog aan te vragen omgevingsvergunning.

Zoals hierboven genoemd is, willen wij graag flexibiliteit bieden in de bestemmingsplannen waar dat kan. Uit (akoestisch) milieuonderzoek lijkt dat mogelijk. Het is een clustering van panden waar gewoond en gewerkt wordt in een kleinschalige setting. De voormalige melkfabriek (nu Max Wonen) heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "gemengde doeleinden". Gelet op de bebouwing en om wonen en werken te stimuleren stellen wij voor deze locatie te bestemming als gemengde doeleinden met daarbij in acht te nemen dezelfde condities zoals vermeld bij de bestemming "centrumdoeleinden". Er kan dus sprake zijn van functiemenging van categorie A en B bedrijven zoals genoemd in de bijlage 3 maar er kan ook gewoond worden. Op een klein deel van de voormalige Linthorst zal dan een horeca-aanduiding opgenomen. Op deze manier ontstaat voor deze locatie een goede combinatie van wonen en werken.

15/00999

Indiener geeft aan dat op de kaart 4 en 5 de garage/berging niet staat aangegeven, dit in tegenstelling tot een andere bestemmingsplankaart op ruimtelijkeplannen.nl.

Reactie: voor het maken van een bestemmingsplan worden kadastrale ondergronden van de meest recente Grootchalige Basiskaart Nederland gebruikt. Het kan het zo zijn dat niet alle bijgebouwen op de kaart aangegeven staan. Hierop heeft de gemeente geen invloed maar het heeft ook geen negatieve gevolgen voor het bestemmingsplan of bestemmingen van percelen.

15/00803

Indiener geeft aan dat het gesprek over de molenbiotoop helder was. Hij vraagt zich wel af of de hoogte van de bomen in de buurt van de molen niet zodanig is of gaat worden dat dit effect heeft op de molenbiotoop.

Reactie: in het bestemmingsplan zijn bij artikel 37.4 algemene aanduidingsregels (vrijwaringszone-molenbiotoop) opgenomen met betrekking tot mogelijk nieuwe ontwikkelingen rondom de molen. Hierbij is geregeld dat een bepaalde maximale hoogte van bouwwerken niet overschreden mag worden om zo te bereiken dat de windvang voor de wieken optimaal is en blijft. Deze regel gold niet voor beplanting (bomen). Voorgesteld wordt om op eenzelfde regel op te nemen voor bomen. Uit een inventarisatie blijkt dat een aantal gemeentelijke bomen zodanig hoog zijn dat dit effect heeft op de molen. Hierop wordt actie ondernomen in overleg met de beheerder van de molen. Daarnaast is in artikel 37.4 opgenomen dat advies ingewonnen moet worden bij de beheerder van de molen. Dat lijkt in dit geval niet juist want dan is het meer dat “de slager zijn eigen vlees keurt”. Dit wordt aangepast in “een deskundige inzake molenbiotopen”.

15/00809

Indiener geeft aan dat er behoefte is aan extra parkeerruimte bij de kerk. Er is een stuk grond in eigendom waar dit mogelijk kan. Verzocht wordt om dit perceel een passende bestemming te geven.

Reactie: de vraag of er extra parkeerruimte nodig is, is meer ingegeven in het feit dat soms bij kerkbezoek maar meer bij (grote) begrafenis en de auto's in de berm geparkeerd worden. Dit kan leiden tot onveilige situaties maar tot op heden zijn er geen noemenswaardige incidenten geweest. De kerk heeft aangegeven dat het terrein tegenover de kerk eventueel wel beschikbaar gesteld kan worden om extra parkeerruimte te maken. Dit stuk terrein is opgenomen binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht en is als waardevol en aangemerkt. Archeologisch gezien achten wij het niet acceptabel dit terrein in te gaan richten als parkeerterrein. Het terrein is op de Archeologische verwachtings- en beleidskaart aangemerkt als Celtic field/raatakker. Zowel provincie, archeologen (gemeentelijk en provinciaal) als het college achten deze locatie niet geschikt om hier een parkeerterrein te maken. Er is gekeken naar alternatieven en wij zijn tot de conclusie gekomen dat door een betere aanduiding/inrichting van het omliggende terrein en/of binnen het bestaande begraafplaatssterrein parkeerruimte gemaakt kan worden. Dit is besproken met het kerkbestuur en het plan wordt in overleg met het kerkbestuur nader uitgewerkt. De maatschappelijke bestemming voor de begraafplaats wordt opgerekt op de plankaart en in de regels wordt opgenomen dat hier waar nodig extra parkeerruimte gemaakt kan worden.

15/00597 en 15/00593

Indiener verzoekt om een passende regeling voor het realiseren van een stal/schuur van 100 m² op een agrarisch perceel nabij zijn woning. Dit in ruil voor de rommelige bebouwing van ongeveer 200 m² die er nu staat. De schuur is bedoeld voor opslag van materiaal voor het beheer van 2,5 ha weiland, opslag van voer en stalling van paarden. Indiener wil een schuur realiseren passend in het landschap in donkere kleuren en ingetogen vormgeving.

Reactie: de bebouwing ter plekke bestaat nog uit oude hokken waarvoor geen bouwvergunning verleend is. In principe is het standpunt dat iets wat illegaal is niet legaal wordt en geen rechtstreekse herbouwmogelijkheden biedt. Het overgangsrecht biedt, behalve bij calamiteiten, voor dit soort situaties geen recht om nieuw te mogen bouwen. Het voorontwerpbestemmingsplan voor Havelte kent geen regeling voor schuilstallen. Echter kijkend naar het gebied, vooral de randen van het dorp met de agrarische functies, kunnen wij ons voorstellen dat er behoefte bestaat aan bebouwing in de vorm van een schuilstal als aantoonbaar eigen percelen grond voor agrarische hobbyactiviteiten worden gebruikt. Daarom wordt het bij nader inzien reëel gevonden om in dit bestemmingsplan dezelfde schuilstallenregeling op te nemen als in het bestemmingsplan Buitengebied. Gelet op het karakter van het dorp Havelte kiezen wij ervoor om nadere eisen te kunnen stellen ten aanzien van situering, kleurstelling, maatvoering en materiaalkeuze. In dit specifieke geval hebben wij onderzocht of het reëel is hier een schuur toe te staan. Op eigen grond is geen ruimte en bouwen voor de voorgevel (waar wel ruimte is) is in dit specifieke geval geen optie. Eigenaar geeft een kwaliteitsimpuls aan het

aangrenzende gebied door het terugplanten van bomen, het aanbrengen van authentieke en streekeigen perceelsafscheidings alsmede het herstellen van de oorspronkelijke landschapsstructuren. Naast ruimte voor paarden is voor het onderbrengen en stallen van het materieel en gereedschap stallings- en bergruimte nodig. De schuur wordt gebouwd op de plek van de huidige rommelige hokken aan de doodlopende Gerkenweg. De schuur staat met de achterkant tegen de reeds aanwezige boswal. Door de positionering van de schuur wordt de open, driehoekige ruimte in het landschap tussen de Boskampbrugweg en de Gerkenweg zo min mogelijk verstoord of aangetast. De schuur staat in lijn met het woonhuis en het bijgebouw van verzoeker, het woonhuis en bijgebouw aan Gerkenweg 1 alsmede de schuur behorende bij de woonboerderij aan de Boskampbrugweg 11. Met voorgenoemde gebouwen vormt de schuur, morfologisch gezien, één ensemble. Qua materiaal en kleuren wordt aangesloten op omringende bebouwing. Gelet het voornemen, de situatie ter plekke en verfraaiing van het gebied ter plekke achten wij het bouwen van een schuur van maximaal 70 m² aanvaardbaar. Het bestemmingsplan wordt aangevuld met een schuilstallenregeling en ter plekke van de schuur wordt een aanduiding opgenomen. De regels worden aangepast op de schuilstallenregeling en de gewenste schuur.

15/0093: indiener geeft aan dat de woning uitgebreid is en dat het bouwblok op de plankaart hierop niet is aangepast.

Reactie: het bouwblok wordt aangepast.

15/00352

Indiener geeft aan dat een stuk grond naast de tennisbaan niet conform het feitelijke gebruik is bestemd. In een toelichtend gesprek is verzocht of het mogelijk is om hier een woning te mogen bouwen.

Reactie: in het verleden is dit stuk grond onderwerp geweest met de tennisvereniging. Het zou gebruikt kunnen worden als een extra parkeerterrein. Een parkeerterrein kan een oplossing zijn voor het parkeren langs de weg. Er kon echter geen overeenstemming bereikt worden tussen eigenaar van de grond en de tennisvereniging. De gemeente zou echter zien dat op dit terrein alsnog een parkeerterrein wordt aangelegd door en voor de tennisvereniging. Los van dat punt achten wij een woonbestemming op het perceel geen optie. In de Structuurvisie is aangegeven dat nieuwbouw op onbebouwde gronden een (maatschappelijke) meerwaarde moet hebben. Dit betekent dat een bouwplan meer het algemeen belang zou moeten dienen dan een individueel belang. Het bewuste perceel sluit niet aan bij bestaande woningbouw. Uit ruimtelijk oogpunt heeft woningbouw op deze locatie geen toegevoegde waarde. De wens voor een woonbestemming t.b.v. een nieuw te bouwen woning wordt daarom niet overgenomen. Het perceel grond krijgt een groenbestemming welke recht doet aan de feitelijke situatie. Wel wordt in het plan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om op het stuk grond alsnog een parkeervoorziening te kunnen maken.

15/00633

Indiener verzoekt om de grootte/diepte van de bouwblokken langs de Kosterijstraat te bezien.

Reactie: zie hiervoor reactie bij 15/ 01410.

15/00626

Indiener is eigenaar geworden van de voormalige Rabobank. De hoogte op de plankaart klopt niet met de huidige bebouwing. De bestemming “centrumdoeleinden” en de opgenomen ondergrond op de plankaart doet vermoeden alsof het pand met het naastgelegen pand 1 pand is. Verzocht wordt dit te scheiden zodat er per perceel 1 woning kan. Ook wordt verzocht het bouwblok aan de voorzijde te verruimen in verband met reclame en mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Reactie: de bouwhoogte wordt aangepast. Dat geldt overigens ook voor andere gebieden binnen centrumdoeleinden. Er wordt 1 maximale bouwhoogte opgenomen. De kadastrale grens tussen het gebouw en het naastgelegen gebouw is opgenomen op de plankaart. Er gelden geen bouwblokken per perceel binnen de bestemming “centrumdoeleinden”. Het is meer een aaneengesloten gebied van bebouwing dat omkaderd is met een bouwblok. Er mag binnen de bestemming “centrumdoeleinden” ook gewoond worden. Dit is niet aan regels gebonden zoals we vaker zien dat per bouwblok bijv. 1

woning is toegestaan, dit om flexibel te kunnen zijn. Als er bijvoorbeeld een bedrijf verdwijnt uit een pand dat kunnen hier bijvoorbeeld, als de ruimte dat toelaat, 2 woningen in gemaakt worden.

De vraag met betrekking tot het uitbreiden van het bouwblok is ons in relatie tot de huidige plannen rondom zijn pand niet geheel duidelijk. In overleg met de dorpsgemeenschap, gemeente en eigenaar is gekomen tot een herinrichting van het omliggende gebied. De parkeerplaatsen zijn veranderd en er is meer groen in de nabijheid van het pand. Hierdoor is er geen ruimte meer voor uitbreiding aan de voorzijde (ingang van het pand). Een uitbreiding aan de achterzijde van het pand is volgens het voorontwerpbestemmingsplan wel mogelijk. Dit houdt in dat het bestemmingsplan wat betreft de verbeelding ter plekke niet aangepast hoeft te worden. Wel nemen we in aanloop naar de herinrichting van het Piet Soerplein in het bestemmingsplan op dat er niet alleen sprake is van verkeersdoeleinden bestemming maar ook van een pleinfunctie.

Diever, 22 maart 2016