



Reactienota op de ontvangen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Valthermond (Plannummer NL.IMRO.1681.08BP0010-OW01).

Zienswijze d.d. 13 december 2017 van Gasunie te Groningen.

A.

Inhoud

De ligging van de gasleiding ter hoogte van de Wilhelminalaan is niet goed op de verbeelding aangegeven. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Reactie

De reactie is correct. De leiding is ter plaats veranderd en daarvoor is een omgevingsvergunning verleend. Bij de uitwisseling van de digitale gegevens zijn niet de juiste gegevens gebruikt.

Benodigde actie:

De juiste ligging van de leiding zal op de verbeelding worden aangegeven.

B.

Inhoud

In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de bouw van woningen. Op 2 locaties ligt binnen deze wijzigingsgebieden de veiligheidszone van een gasleiding. Dit vormt uit een oogpunt van externe veiligheid een belemmering. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie

De opmerking is terecht, maar theoretisch. Bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid wordt in de praktijk wel rekening gehouden met de aanwezige aardgasleiding en de belemmeringenstrook. Om dit juridisch te borgen wordt de uitwerkingsbevoegdheid buiten de belemmeringenstrook gelaten.

Benodigde actie:

De verbeelding wordt op meerdere locaties aangepast, met name aan het Noorderdiep.

C.

Inhoud

Binnen de veiligheidsafstand van het gasontvangststation aan de Valtherblokken-Zuid staat een woning. Deze wordt aangemerkt als een kwetsbaar object en de aanwezigheid daarvan is niet toegestaan. Opgemerkt wordt dat het deel van de woning binnen deze veiligheidszone niet wordt gebruikt voor woondoeleinden, maar als bijgebouw in gebruik is. Het huidige gebruik is echter niet in de planregels vastgelegd. Verzocht wordt dat alsnog te doen.

Reactie

In de planregels voor wonen is opgenomen dat zowel woningen als bijbehorende bouwwerken binnen het bouwblok moeten worden gebouwd. Het bouwen binnen de veiligheidszone is uitgesloten omdat de bouwgrens gelijk getrokken is met de buitenste grens van de veiligheidszone.

Volgens de planregels is echter het bestaande gebruik ook toegestaan. Doordat dit een bestaand gebouw is, is niet helemaal uitgesloten dat dit gebruik wordt veranderd en voor woondoeleinden gebruikt gaat worden.

In de plantoelichting staat wel vermeld dat gebruik voor woondoeleinden niet is toegestaan, maar niet expliciet in de planregels. Dat kan alsnog.

Daarnaast hebben we ook gekeken naar de bestaande rechten van de bewoners. Door de veiligheidszone worden de bouwmogelijkheden onnodig beperkt. Nu mag er helemaal niet worden gebouwd binnen die zone terwijl in de “oude” situatie, toen er geen sprake was van een veiligheidszone, op het gehele perceel een bouwvlak lag. Ze hebben nu minder mogelijkheden om bijgebouwen op te richten terwijl dat uit veiligheidsoverwegingen niet nodig is te belemmeren. Echter wel met de aantekening dat deze bijgebouwen niet voor woondoeleinden mogen worden gebruikt.

Hiermee wordt aan de zienswijze van Gasunie tegemoet gekomen en wordt naast het creëren van duidelijkheid voor de bewoners de bestaande rechten niet onnodig ingeperkt.

Benodigde actie:

De bouwgrens wordt in de oude situatie hersteld; binnen de veiligheidszone krijgt deze de aanduiding ‘bijgebouwen’ met in de planregel dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, met dien verstande dat deze niet gebruikt mogen worden voor kwetsbare functies (wonen).

Zienswijze d.d. 24 november 2017 indiener 1

Inhoud

Indiener 1 maakt bezwaar tegen de nieuwe bestemming “Wonen”, terwijl tot op heden altijd een vergunning is voor de verkoop van goederen.

Reactie

In het bestemmingsplan van 1989 heeft de woning op het perceel de bestemming “Wonen” en is het aangebouwde deel bestemd tot “Magazijn”.

De systematiek voor het maken van bestemmingsplannen is evenwel behoorlijk gewijzigd, Thans kennen we gebiedsbestemmingen. Vormen van bedrijvigheid komen in diverse gradaties voor. De lichtere vormen zijn samen te vatten onder de term “aan de woning gebonden beroepen en bedrijven” en die mogen bij recht worden uitgeoefend binnen de bestemming “Wonen”, maar dan wel in de combinatie met de woonfunctie.

Binnen de bestemming “Gemengd” vallen de meeste bedrijfsactiviteiten. De bedrijven met een min of meer “industriële karakter” hebben de bestemming “Bedrijf” gekregen. In de huidige systematiek komt de “oude” bestemming “Magazijn” niet meer voor. De activiteit die nu bestaat is samen te vatten onder “internetverkoop”. Daar hebben we als gemeente geen aparte regels voor. De activiteit rechtvaardigt geen aparte bedrijfsbestemming en kan evenmin worden aangemerkt als “detailhandel”, maar kan heel goed plaatsvinden binnen de omschrijving “aan de woning gebonden beroep of bedrijf”. Het gaat bij dit bestemmingsplan om een actualiseringsplan waarbij de bestaande activiteit wordt bestemd. Aanpassing van het plan is niet nodig.

Benodigde actie:

Geen.

Zienswijze d.d. 14 december 2017 indiener 2

Inhoud

Bezwaar bestaat tegen de bestemming “Gemengd” op een 5-tal percelen gelegen aan het Zuiderdiep ten zuiden van de 12^e laan. Verzocht wordt om de bestemming te veranderen in “Wonen”.

Reactie

De bestemming “Gemengd” komt op de verbeelding voor op plangebieden waar sprake is van meerdere functies. Binnen deze bestemming is in beperkte mate uitwisseling van functies mogelijk. Ook woondoeleinden zijn toegestaan.

Het deel ten noorden van de 12^e Laan is ook als “Gemengd” bestemd en omdat op het perceel XXXXXXXXXX ook een bedrijfsactiviteit was, is daarop aansluiting gezocht. Genoemd perceel is echter nu ook voor woondoeleinden bestemd, waardoor er geen bezwaar is om de woonbestemming voor de genoemde 5 percelen in te voeren.

Er kan derhalve aan de zienswijze worden tegemoetgekomen.

Benodigde actie:

De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de 5 bovengenoemde percelen de bestemming “Wonen” krijgen.

Zienswijze d.d. 15 december 2017 indiener 3

Inhoud

Indiener 3 is het niet eens met het vervallen van de bouwmogelijkheid voor een woning aan de Musselweg zonder dat “wederzijdse expliciete afspraken zijn gemaakt over de voorwaarden voor het verruilen van de woning voor een stallings- en opslagruimte.

Reactie

Conform het “oude” bestemmingsplan Valthermond kunnen op deze locatie nog 3 woningen worden gebouwd. Een aantal jaren geleden is op een deel van het terrein een stallings- en opslagruimte gebouwd. Aanvankelijk is er vanuit gegaan dat dit vergunning vrij zou kunnen. Dat blijkt echter niet zo. Met een passende bestemming is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen waarmee het gebouwde wordt gelegaliseerd. De procedure hiervoor is inmiddels in gang gezet.

De bouwlocatie van de opslag is echter zodanig dat de bouw van drie woningen niet meer goed mogelijk is. Er is nog wel ruimte voor 2 woningen. Derhalve is in het nieuwe plan de mogelijkheid voor de bouw van 2 woningen gehandhaafd.

De zienswijze richt zich niet zozeer op het bestemmingsplan, maar op de manier waarop de vergunningaanvraag wordt behandeld.

Hierover zijn gesprekken geweest. Zo nodig vindt opnieuw overleg plaats.

Benodigde actie:

Geen.

D.d. ink/uitg 14 DEC. 2017

Zaaknr.

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Borger- Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Gasunie Transport Services B.V.

Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourslaan 17
T 06 20536619
E m.belgharbi@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02084889
www.gasunietransportservices.com

Datum	Doorkiesnummer
13 december 2017	
Ons kenmerk	Uw kenmerk
OPO 17.4289	
Onderwerp	
Zienswijze ontwerpbestemmingplan "Valthermond"	

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 7 november 2017, nr. 63741, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze zienswijze wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

In het plangebied ligt een zevental aardgastransportleidingen van ons bedrijf. Binnen het plangebied is tevens een gasontvangststation aanwezig, dat door ons bedrijf wordt beheerd.

Verbeelding

Ligging aardgastransportleiding niet weergegeven

De in het plangebied aanwezige leiding ter hoogte van de Wilhelminalaan is niet geheel bestemd (bijlage 1). Wij verzoeken u de ontbrekende gastransportleiding alsnog in het plan op te nemen.

De belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen dient wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen.

Wij verzoeken u om een contactpersoon door te geven waar wij de digitale (leiding) gegevens naar toe kunnen mailen. U kunt de digitale gegevens ook zelf aanvragen bij [redacted]@gasunie.nl.

Gasunie Transport Services B.V.

Datum: 13 december 2017

Ons kenmerk: OPO 17.4289

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingplan "Valthermond"

Wijzigingsbevoegdheden

Wij verzoeken u de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28.1 uit te breiden met de volgende bepalingen:

- voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de te wijzigen bestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- de wijziging vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid;
- geen bouwvlakken binnen dubbelbestemming "Leiding-Gas" worden toegelaten.

De wijzigingsbevoegdheden liggen binnen de invloedssfeer (= 1% letaliteitsgrens) van een aardgastransportleiding. Daarmee zijn de bepalingen uit het Bevb van toepassing. Zo is op grond van artikel 14, 2^e lid Bevb het niet toegestaan om nieuwe bestemmingen binnen de belemmeringsstrook te creëren die het oprichten van bouwwerken toestaan. Op grond van het derde lid zijn er geen kwetsbare objecten toegestaan binnen de belemmeringsstrook. Daarnaast zijn de bepalingen uit artikel 11 (PR) en artikel 12 (GR) van toepassing. Op dit moment wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding.

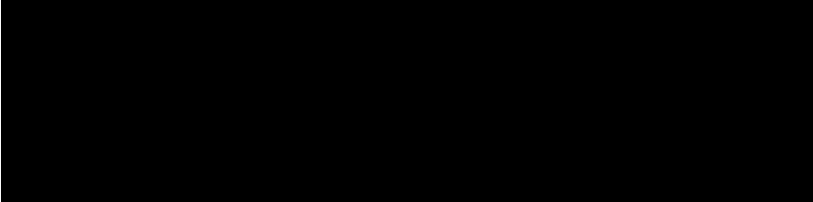
Veiligheidsafstanden gasontvangstation

Binnen de veiligheidsafstanden van het gasontvangstation is een kwetsbaar object (woning) aanwezig (bijlage 2). Kwetsbare objecten binnen de veiligheidsafstanden zijn volgens het Activiteitenbesluit (artikel 3.12) niet toegestaan.

In de toelichting wordt vermeld dat het deel van de woning binnen de veiligheidsafstanden als bijgebouw (waarin niet wordt gewoond) kan worden aangemerkt. Dit huidige gebruik van het bijgebouw is echter niet in de planregels en/of verbeelding vastgelegd. Om te voorkomen dat het bijgebouw als kwetsbaar object wordt gebruikt verzoeken wij:

- het gebouw te voorzien van een aanduiding "bijgebouw/schuur" en/of:
- artikel 26.1.2 "Specifieke gebruiksregels" zodanig te wijzigen dat ook bestaand gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, strijdig is.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.



Adviseur Omgevingsmanagement

Bijlage: Weergave Ligging leiding niet juist weergegeven.

Gasunie Transport Services B.V.

Datum: 13 december 2017

Ons kenmerk: OPO 17.4289

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingplan "Valthermond"

BIJLAGE 1: Weergave Ligging leiding niet juist weergegeven



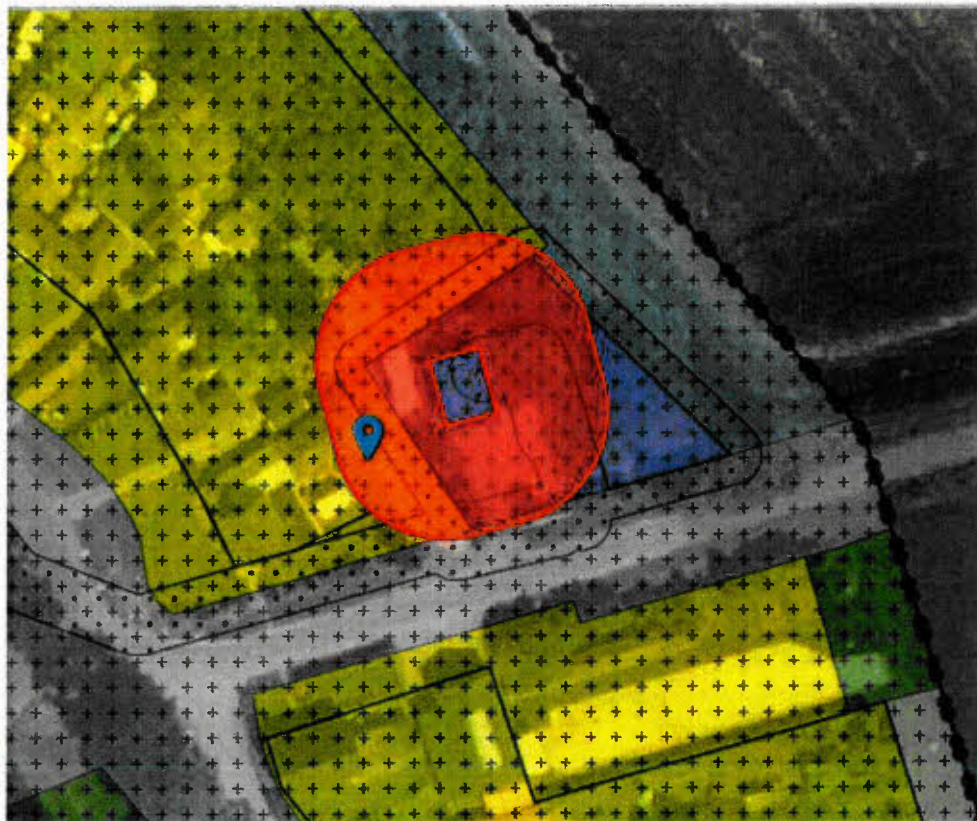
Gasunie Transport Services B.V.

Datum: 13 december 2017

Ons kenmerk: OPO 17.4289

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingplan "Valthermond"

BIJLAGE 2: Weergave deel woning binnen veiligheidsafstand gasontvangstation

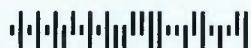


Gemeente Borger-Odoorn

D.d. ink/uitg 04 DEC. 2017

Zaaknr.

Aan:
Gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG EXLOO



Assen, 1 december 2017

Ons kenmerk 201701130-00728605

Behandeld door [redacted] (0592) [redacted]

Onderwerp: Bestemmingsplan Valthermond

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 7 november 2017 ligt als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het Bestemmingsplan Valthermond. De kennisgeving is als gevolg van lid 1 sub b van voormeld artikel gelijktijdig met die plaatsing langs elektronische weg toegezonden aan de betreffende diensten van rijk en provincie.

In de door provinciale staten vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Op 30 mei 2017 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, door ons advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan.

In onze reactie is aangegeven dat de aspecten cultuurhistorie, archeologie en natuur netwerk Nederland van provinciaal belang worden geacht.

Wij hebben geconstateerd dat de door ons gemaakte opmerkingen in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

Indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.



Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,



Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Aan:

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Borger Odoorn
Hoofdstraat 50
7875 ZG Exloo

Gemeente Borger-Odoorn

dd. inkt/ing 24 NOV. 2017

Betreft: Ontwerp- bestemmingsplan Valthermond en het hierop betrekking hebbende ontwerp Plan MER deel Valthermond. **Zaaknr.**

Valthermond 22 november 2017

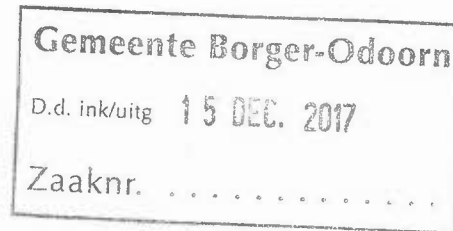
Aan de burgemeester en wethouders van de gemeente Borger Odoorn,

Ik maak bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan, omdat ons perceel [redacted] nu alleen de bestemming WONEN heeft gekregen. Wij hebben tot op heden altijd vergunning gehad voor de verkoop van goederen.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

[redacted stamp]



AANTEKENEN

Gemeente Borger-Odoorn
T.a.v. het College van burgemeester en wethouders
Postbus 3
7875 ZG EXLOO

Per telefax 0591535399

Dossiernummer:

[REDACTED]

Telefoon:

[REDACTED]

Datum: 14 december 2017

Behandeld door:

[REDACTED]

E-mail:

[REDACTED]

Fax:

[REDACTED]

vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft : zienswijze van [REDACTED] over het ontwerpbestemmingsplan
'*Valthermond*'

Geacht college,

Bij schrijven van 10 mei 2017 is er namens [REDACTED], wonende aan het [REDACTED] een inspraakreactie ingediend gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan '*Valthermond*'.

Cliënt heeft kennis genomen van de nota van beantwoording en het ontwerp bestemmingsplan '*Valthermond*' zoals dat vanaf 9 november 2017 tot 21 december 2017 ter inzage is gelegd. Als **productie 1** treft u een kopie van de bekendmaking aan.

Cliënt is woonachtig in het gebied dat het plan behelst, waardoor het evident is dat cliënt gevolgen van enige betekenis zal ondervinden ten gevolge van de plannen. Cliënt is derhalve ontvankelijk in zijn zienswijze.

Cliënt kan zich niet verenigen met het ontwerp bestemmingsplan '*Valthermond*'. Cliënt stelt zich daarbij op het standpunt dat het bestreden besluit niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het besluit is onzorgvuldig tot stand gekomen en er is onvoldoende rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van cliënt.

Het ontwerp bestemmingsplan '*Valthermond*' voorziet in een juridisch-planologische regeling op grond waarvan de situatie geactualiseerd wordt en een aantal nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden toegevoegd.

Cliënt stelt vast dat het plan erin voorziet de bestemming van zijn woning en de vier naastgelegen woningen te wijzigen van de bestemming 'Woondoeleinden' naar de bestemming 'Gemengd'. Feitelijk gezien zitten er op deze vijf percelen geen bedrijven, maar alleen woningen. Een kopie van de oude plankaart treft u als **productie 2** aan.

Cliënt wil niet dat er zich bedrijven kunnen vestigen. Door deze bestemmingsplanwijziging wordt het mogelijk gemaakt dat er bedrijven gerealiseerd mogen worden waar dit voorheen niet mogelijk was. Dit heeft uiteraard een toename aan bouwvolume en gebruiksactiviteiten tot gevolg hetgeen weer leidt tot een toename aan overlast, waaronder verkeershinder en geluidsoverlast.

Cliënt heeft sterk het vermoeden dat er door het college per abuis een verkeerde bestemming aan de vijf percelen is gegeven. De bedoeling van het college was hoogstwaarschijnlijk de vijf percelen aan de westzijde van de naastgelegen woning van cliënt te bestemmen met de bestemming 'Gemengd', omdat er op die percelen lange tijd een bedrijf was gevestigd.

Client stelt zich op het standpunt dat de bestemming van zijn perceel en de naastgelegen percelen 'Wonen' moet blijven en die van de burens aan de oostzijde van de naastgelegen woning van cliënt de bestemming 'Gemengd' dienen te krijgen. Zo wordt de planologische situatie overgebracht met de feitelijke situatie.

Mocht u in overweging nemen dat er geen sprake is van een fout, dan nog zal er aansluiting gezocht moeten worden bij de reeds bestaande bestemming. Cliënt zal de bestemming 'Wonen', dan ook moeten behouden.

In de 'Nota van beantwoording' is hierop het volgende gereageerd:

Reactie: [REDACTED] kenmerkt zich van oorsprong door een mengeling van de functies wonen en werken. Dat is met dit plan zo gebleven. Het Noorderdiep is overwegend een woonstraat. Bij de Mondenweg is in het Noorderdiep een knip aangelegd om juist de doorstroming van het verkeer tegen te gaan. Met het bestemmingsplan wordt overigens de bestaande situatie vastgelegd.

Met het bestemmingsplan wordt niet de bestaande situatie vastgelegd. Van de woning van cliënt en zijn burens wordt de bestemming aangepast van 'Woondoeleinden' naar 'gemengd', terwijl de bestemming van de percelen ten westen van zijn woning van 'bedrijfsmatig' naar 'Wonen' zijn bestemd. De reactie van het college is incorrect.

Gelet op het bovenstaande is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Het besluit kan niet gedragen worden door de motivering ervan.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerp op de hiervoor genoemde punten aan te passen.



Hoogachtend,

DAS



Bijlagen:

- * Bestemmingsplan ter inzage nota van beantwoording zienswijze
- * Plankaart (vorige bestemmingsplan zie pijl om kaart)

Gemeente Borger–Odoorn, Bestemmingsplan Valthermond, ontwerp

Burgemeester en wethouders van Borger–Odoorn maken bekend dat vanaf 9 november 2017 tot 21 december 2017 ter inzage liggen het ontwerp bestemmingsplan Valthermond en daarop betrekking hebben de plan MER (Milieu Effect Rapport).

Het uit 1989 daterende lintplan Valthermond is verouderd en dient te worden geactualiseerd. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie en bevat beperkte nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Het gaat om de bouw van enkele solitaire woningen en om mogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven.

Omdat bij deze nieuwe ontwikkelingen drempelwaarden uit het Besluit MER kunnen worden overschreden en er volgens de Natuurwet een passende beoordeling verplicht is, is een plan MER opgesteld als onderbouwing van het ontwerp–bestemmingsplan. Dit Plan MER geldt voor het gehele buitengebied en meerdere kernen in de gemeente, waaronder Valthermond. Het plan MER deel dat betrekking heeft op Valthermond ligt ter inzage.

Het ontwerp– bestemmingsplan Valthermond en het hierop betrekking hebbende ontwerp plan MER deel Valthermond, zijn in te zien via de gemeentelijke website (onder Nieuws > Ter inzage) en op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1681.08BP0010-OW01> of in het Klantcontactcentrum.

Desgevraagd kan het bestemmingsplan ten minste gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten de openingstijden worden ingezien. Maak daarvoor een afspraak met het [Klantcontactcentrum](#). ([Link plaatsen in GVOP](#))

Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad, Postbus 3, 7875 ZG Exloo.

Overleg en zienswijzen voor-ontwerp bestemmingsplan Valthermond.

Bekendmaking in Week in Week uit en in de Staatscourant
Terinzage termijn van 31 maart tot 11 mei 2017.

Digitaal voor-voor-overleg gezonden aan:
Provincie; RUD; Waterschap; Brandweer; Gasunie.

Intern: : geen reacties of opmerkingen
Extern: provincie heeft gereageerd met brief van 31 mei.
Brief Brandweer: geen aanleiding voor het geven van advies.

Inspraakreacties van:

DAS Amsterdam namens [REDACTED]

Strekking: Ruimere mogelijkheden voor bedrijvigheid aan het Zuiderdiep leiden tot onevenredige verkeersdruk; bepleit betere verdeling van het verkeer over Noorder- en Zuiderdiep.

Reactie: [REDACTED] kenmerkt zich van oorsprong door een mengeling van de functies wonen en werken. Dat is met dit plan zo gebeven. Het Noorderdiep is overwegend een woonstraat. Bij de Mondenweg is in het Noorderdiep een knip aangelegd om juist de doorstroming van het verkeer tegen te gaan.

Met het bestemmingsplan wordt overigens de bestaande situatie vastgelegd.

Gasunie

Gasleiding aan de Wilhelminalaan is nu een tekening van op basis waarvan een (tijdelijke) Omgevingsvergunning is verleend.

Tekening moet nu ook de basis zijn voor de leidingen strook op de verbeelding.

[REDACTED]
Strekking van de zienswijze: De mogelijkheid voor het bouwen van 3 woningen is ten onrechte ingeruild voor de mogelijkheid voor het bouwen van een stallingsruimte. De indiener is in de veronderstelling dat de bouw van woningen ook mogelijk zou blijven na bouw van de overkapping. Verteld is ook dat de "woonbestemming" blijft. Dat is verkeerd begrepen of verkeerd uitgelegd. De stallingsruimte van 150 m2 is echter wel (ook onterecht vergunningvrij) gebouwd.

Oplossing: Ter tegemoetkoming aan de zienswijze maar ook om het bouwvolume niet (onevenredig) te laten toenemen moet in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het bouwen van 2 woningen terugkomen en op de kavel waar de schuur is gebouwd moet de bestemming "stallingsruimte" worden gehandhaafd.. Deze locatie staat op de kaart overigens niet op de juiste plaats. Zie luchtfoto.

[REDACTED]
Percelen zijn opgenomen binnen de bestemming "gemengd". Bouwblokje moet worden vergroot i.v.m. de situering van een schuur en aankoop van woning/grond.

Zie overgelegde tekening.

[REDACTED]
In verband met de afbraak van de achter hun perceel staande woningen en de mogelijke omzetting naar de functie "openbaar groen" wordt gevraagd om het aanbrengen van een deugdelijke erfafscheiding.

In het voor-ontwerp-bestemmingsplan wordt echter niet voorzien in de bestemming "openbaar groen", maar om handhaving van de bestemming wonen. Overigens stat het een iedereen vrij binnen de regelgeving erfafscheidingen aan te brengen. Het bestemmingsplan kent hiervoor geen specifieke bepalingen. De zienswijze geeft wel aanleiding tot de volgende aanpassing op de plankaart. Samen met Woonservice Drenthe bereidt de gemeente een omgevingsvisie voor gronden in het plangebied voor. Op de plankaart behorende bij het voor-ontwerp-plan is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gebied waarvoor de omgevingsvisie wordt voorbereid is evenwel groter. Dit moet worden aangepast.

Wille Donker advocaten te Alphen aan den Rijn namens [REDACTED]

[REDACTED] p [REDACTED]
Op het perceel naast [REDACTED] is de mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Dit perceel is in het plan aangeduid als "specifieke nieuwbouwlocatie" binnen de bestemming wonen. Voor deze locatie gelden dezelfde bouwregels als voor de overige woonbestemmingen. Met de zienswijze wordt aangegeven dat de bouwregels voor deze locatie te ruim zijn voor wat betreft vrijstaande bouwen en de situering van een bijgebouw. Eveneens is men van mening dat de bouwregels voor bouwwerken geen gebouw zijn (bijv. vlaggenmasten en speeltoestellen) te ruim zijn qua hoogte en situering. Tenslotte wordt opgemerkt dat de rooilijn verder naar voren ligt dan die van het te slopen gebouw.

Reactie van de gemeente:

De planregels binnen de bestemming wonen zijn van toepassing in het gehele plangebied. Binnen de bestemming komen vrijstaande woningen voor en woningen die aaneen zijn gebouwd. Voor deze nieuwbouw locatie zijn geen specifieke bouwregels opgesteld. Mede ten einde te voorkomen dat een nieuw te bouwen woning kan worden aangebouwd aan de woning [REDACTED] heeft de gemeente een deel van de nieuwbouwlocatie in eigendom overgedragen. Hiermee wordt aanbouw voorkomen. De verbeelding is op dit punt aangepast.

Voor wat betreft het aangeven van een voorgevelrooilijn op de verbeelding is aangesloten bij de bestaande bebouwing. De nieuw te bouwen woning moet evenwel voldoen aan de geluidvoorschriften verkeerslawaaai. Dit betekent dat de woning terug gerooid zal worden en daarom zoals door de indieners wordt voorgeteld, naar achteren wordt geprojecteerd.

[REDACTED]
Deze wil graag dat het plan zodanig wordt veranderd dat in de schuren van het voormalig melkveebedrijf op het adres [REDACTED], op een duurzame manier meststieren mogen worden gehouden.

De bestemming moet daarvoor worden veranderd in die van "agraris ch grondgebonden veehouderij" naar "agraris ch intensief".

Reactie gemeente:

Het provinciaal- en gemeentelijk beleid biedt op dit moment geen ruimte voor nieuwe intensieve veehouderijen. Benodigde wijziging in het plan kan daarom niet worden aangebracht.

Het gaat hier evenwel om een vervangende functie in de gebouwen van een voormalig melkveebedrijf. Het aspect "duurzaam" sluit evenwel aan bij te ontwikkelen beleid van de gemeente. Nagegaan wordt op welke manier hierop kan worden aangesloten en op welke wijze de stierenhouderij een grondgebonden karakter kan krijgen.

Reacties van de provincie Drenthe

De provincie vraagt aandacht voor de mogelijkheid tot uitbreiding van agrarische bouwpercelen buiten de plangrens.

Reactie gemeente: In het plan is de opmerking opgenomen dat in het bestemmingsplan buitengebied een regeling zal worden opgenomen op basis waarvan agrarische bedrijven kunnen uitbreiden. Dit heeft geen betrekking op dit plangebied en de opmerking zal worden meegenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

In het PlanMER is bewust geen rekening gehouden met het rijks inpassingsplan windmolens DMOM. Zulks omdat tijdens de voorbereiding van de MER het windmolenplan nog in ontwikkeling was. De provincie vraagt de noodzaak tot koppeling opnieuw te beoordelen.

Reactie gemeente: Het windmolenplan is nog onderwerp van beroep bij de raad van State. Dat leidt tot onzekerheid. Dat is de reden om de koppeling nog niet te maken.

Voor wat betreft de cultuurhistorie mist de provincie belangrijke verwijzingen, naar het Cultuurhistorisch Kompas en de kernkwaliteiten. Het plangebied valt onder de Kernkwaliteit Oorspronkelijkheid zoals beschreven in de Omgevingsvisie. Daarnaast moet in de plantoelichting aandacht worden besteed aan de bouwmogelijkheid van enkele woningen op plekken die zijn aangemerkt als “karakteristieke doorkijkjes”.
Reactie gemeente: De plantoelichting zal op deze punten worden aangevuld.

Voor wat betreft het onderdeel “archeologie” moeten de plantoelichting en de planregels worden aangepast aan het provinciaal beleid. Het gaat om het achterwege laten van nader onderzoek bij niet-bodemkerende werkzaamheden tot maximaal 10 cm onder de bouwvoor.

Reactie gemeente: de plantoelichting en de planregels zullen worden aangepast.

In de plantoelichting dient een verwijzing te worden opgenomen naar de EHS verbindingzones. Deze liggen weliswaar buiten het plangebied, maar ontwikkelingen hebben wel invloed in deze zones.

Reactie gemeente: de toelichting zal worden aangepast.

Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap beveelt een aanpassing in de tekst van de plantoelichting aan. Het resultaat van de digitale watertoets dat sprake is van “geen belang waterschap” is te kort door de bocht. Bij grotere ingrepen in het plangebied moet rechtstreeks contact worden opgenomen met het waterschap.

Reactie gemeente: de plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.

De Gasunie

Het betreft een reactie van de Gasunie transport services en Gasunie Grid Services bv. De Gasunie kan niet met zekerheid vaststellen dat de ligging van de leidingen correct is opgenomen omdat het voor-ontwerp-plan niet digitaal raadpleegbaar is.

Reactie gemeente: dit zal worden nagegaan.

Het is niet toegestaan nieuwe bouwwerken binnen de zogenoemde belemmeringenstrook te realiseren. Bouwvlakken moeten derhalve buiten deze stroken worden geprojecteerd.

Reactie gemeente: Hieraan wordt, uitgezonderd bestaande situaties, tegemoetgekomen.

Een gasstation is opgenomen binnen de bestemming "bedrijf, openbaar nut". De Gasunie vraagt om een meer specifieke bestemming.
Reactie gemeente: Hieraan zal gehoor worden gegeven.

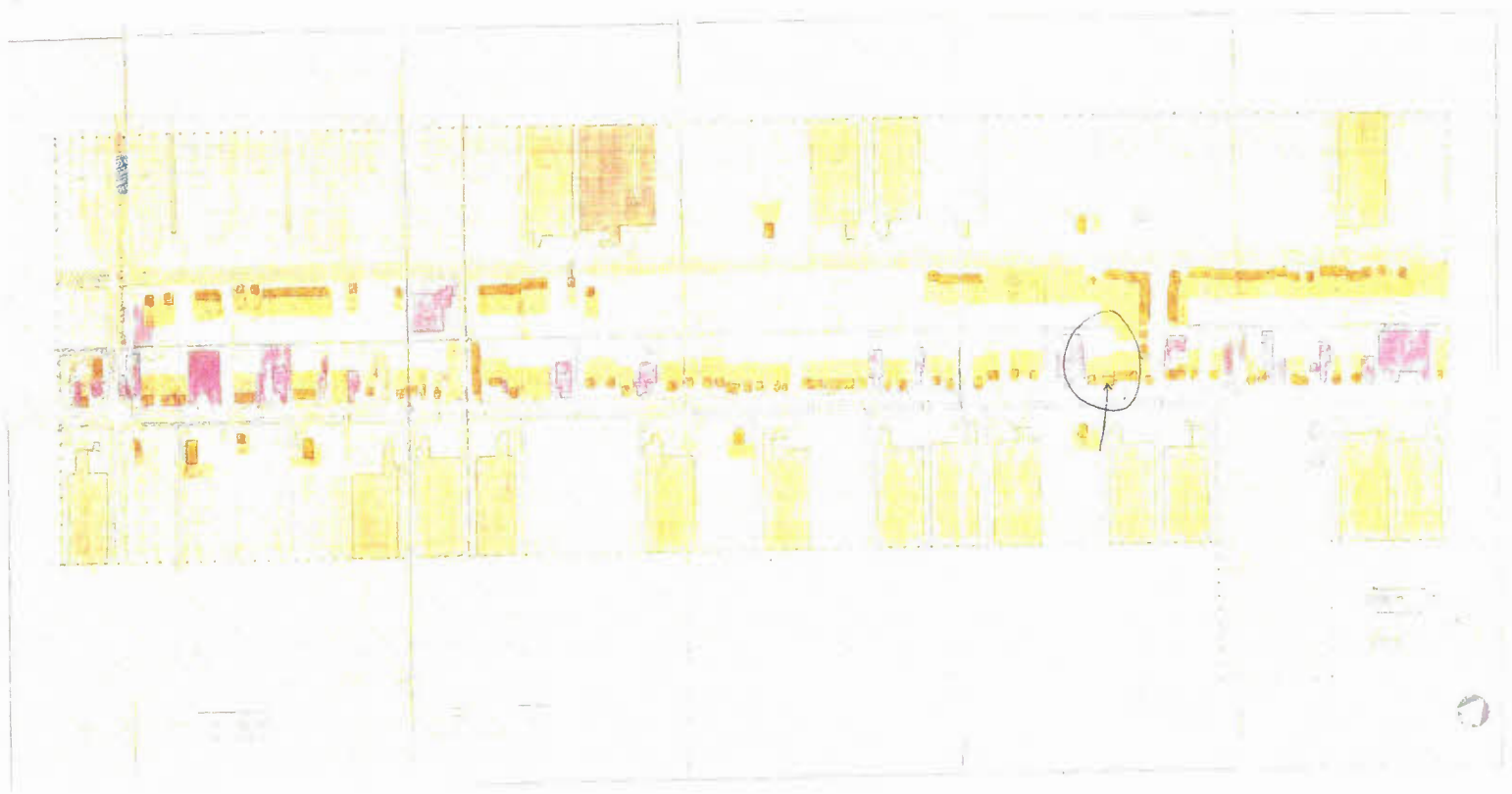
In de plandoelichting is in paragraaf 5.7 vermeld dat er geen zogenoemde PR – contour aanwezig is. Dat is niet juist. Verzocht wordt de tekst aan te passen.
Reactie gemeente: Hieraan zal gehoor worden gegeven.

Diversen

In het geldende bestemmingsplan voor plaats [REDACTED] is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders te mogelijkheid hebben om in plaats van vrijstaande woningen, de bouw van twee onder één kap woningen toe te staan.

De mogelijkheid is niet in dit voor-ontwerp-plan opgenomen.

Reactie: de omzettingmogelijkheid zal alsnog worden opgenomen.





DAS
Postbus 23000, 1100DM AMSTERDAM



G-A-1

Gemeente Borger-Odoorn
Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 3
7875ZG EXLOO

50 gr.



3SGQSM700066556

g.17.031724

VERZONDEN 14 DEC. 2017



Aan:

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Borger Odoorn
Hoofdstraat 50
7875AD Exloo

Afzender:

[Redacted]

Valthermond, 15 december 2017

Onderwerp: zienswijze voor-ontwerp bestemmingsplan Valthermond

Geachte Gemeenteraad,

N.a.v. de brief van uw ambtenaar, [Redacted], als reactie op mijn zienswijze n.a.v. de aanpassingen van het bestemmingsplan in Valthermond (d.d. 9 mei 2017) geef ik u hierbij mijn reactie.

De gemeente heeft aangegeven mij tegemoet te komen door de bouw van 2 woningen terug te laten komen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt een 3^e bouwkveld ingeruild voor het goedkeuren van een reeds gebouwde kapschuur. Deze kapschuur is de afgelopen jaren gebouwd, n.a.v. overleg met en op advies van een gemeenteambtenaar, op basis van meldingsplicht. De gemeente is nu alleen van mening dat de kapschuur onterecht vergunningsvrij is gebouwd en stelt daarom nu dat ik voor de goedkeuring een aanvraag omgevingsvergunning incl. bijbehorende tekeningen en berekeningen in moet dienen met alle bijkomende kosten die voor mijn rekening komen.

Ondertussen heeft overleg met o.a. [Redacted] plaatsgevonden waarbij gesproken is over deze, in mijn ogen zeer onrechtvaardige, gang van zaken. Hierbij is door mij duidelijk naar voren gebracht (bij monde van mijn zoon) dat het 'ruilen' van een bouwkveldnummer tegen de medewerking van de gemeente bij de realisatie van een stallings-/opslagruimte wel bespreekbaar is, maar niet als dit financieel alleen ten laste van mij komt.

Hierbij wil ik dus ook aangeven dat het vervallen van de 3^{de} bouwkveld door mij niet geaccepteerd wordt zolang er geen wederzijdse expliciete afspraken gemaakt zijn over de voorwaarden voor het 'verruilen' van 1 bouwkveldnummer. Deze afspraken moeten ook gezien worden als financiële compensatie voor het laten vervallen van een bouwkveld (daling economische waarde en gemaakte Kadaster (splitsing) kosten).

Graag zou ik zo spoedig mogelijk opnieuw met de wethouder naar de mogelijkheden kijken waarbij zowel aan de wens van de gemeente, als aan mijn behoefte van stallings-/opslagruimte, voldaan kan worden. Hierbij ga ik er vanuit, zolang er geen overeenkomst is tussen de gemeente en mij, dat de woonbestemming, op alle percelen in mijn bezit, ook binnen het toekomstige bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

In afwachting van uw reactie verblijf ik.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]