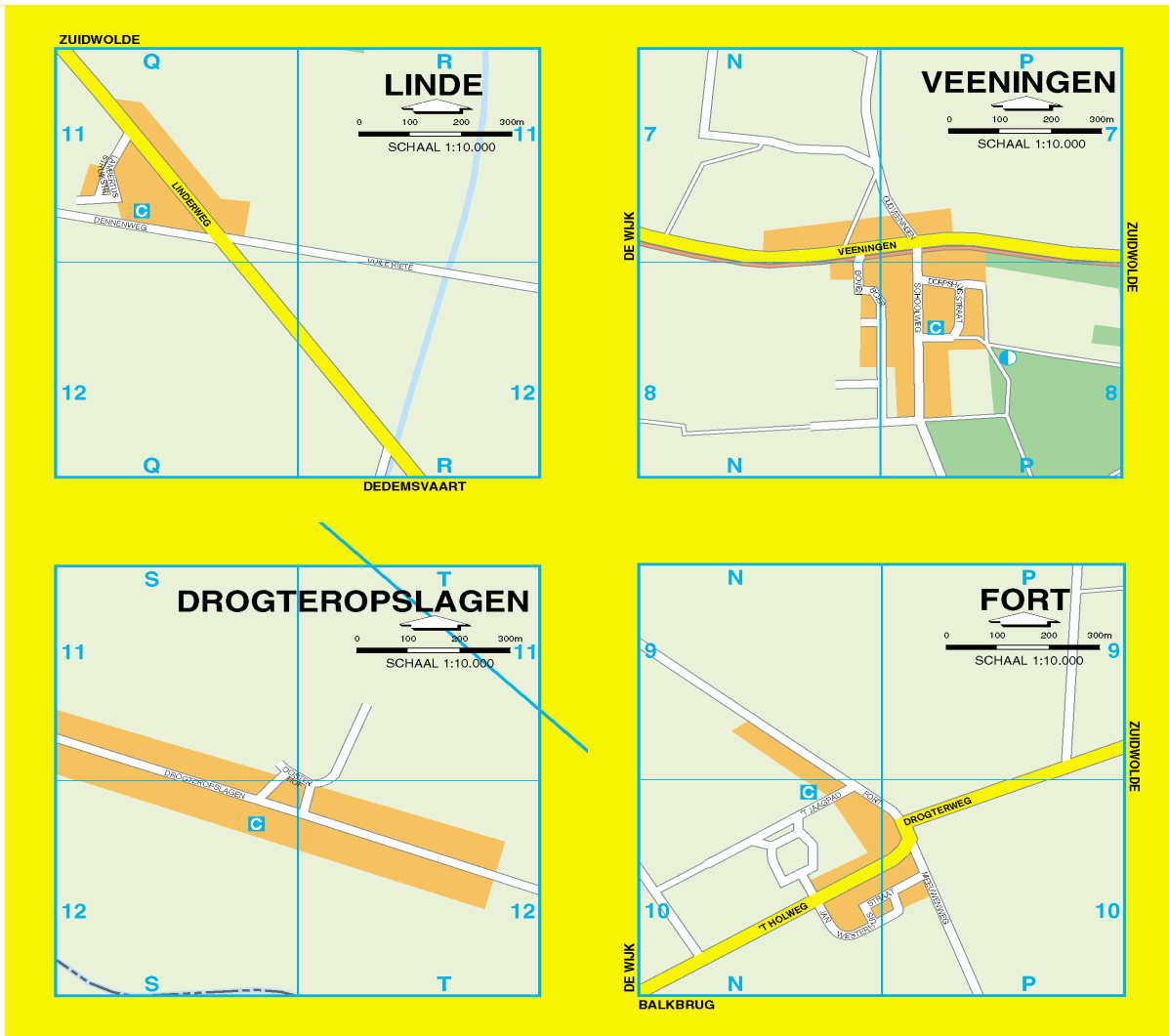


Inspraaknotitie bestemmingsplan "Kleine Kernen Zuid"



INLEIDING

Het voorontwerp-bestedingsplan "Kleine Kernen Zuid" (KKZ) heeft van 23 september 2010 tot en met 3 november 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is ook op basis van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening overlegd met de volgende instanties:

1. Provincie Drenthe, Productgroep Ruimte en Water;
2. VROM Inspectie, Regio Noord;
3. Waterschap Reest & Wieden.

Verder zijn alle verenigingen van dorps- en/of streekbelang geïnformeerd. Tijdens de inspraakperiode zijn 2 reacties van inwoners, 1 reactie van Streekbelang Drogeropslagen en 1 brief van de provincie Drenthe ontvangen.

Ook zijn in deze notitie de overige aanpassingen (omissies, tekstuele aanpassingen, grotere flexibiliteit en/of juridische verbeteringen) opgenomen.

INSPRAAKREACTIES

Hieronder vindt u de behandeling van de inspraakreacties.

1. Inwoner 1, eigenaar diverse percelen

- a. Perceel Drogeropslagen 59-59a (kad. E 3915): Van een deel van hun eigendom is de bestemming veranderd van 'tuin' in 'gemeenschappelijk';
- b. Bebouwing op perceel Veeningen 49 (kad. G. 1895): De bestemming was 'Winkel' met bijgebouwen, maar deze is nu 'Wonen met sexinrichting toegestaan';
- c. In Fort twee percelen, namelijk 't Holweg 2 en 4 (kad. F1535, F 1990): Rooilijn graag op normale afstand van openbare weg.

Reactie

Ad a)

Klopt (overigens is de bestemming 'gemeenschappelijk', maar 'maatschappelijk'), dit maakt onderdeel uit van het terrein van de school maar qua eigendom behoort het tot de woning op nummer 59/59a. Heeft een voorgeschiedenis, maar op dit moment qua eigendomssituatie is het wenselijk bedoeld deel van het perceel van 'Maatschappelijk' naar 'Tuin' te wijzigen, maar wel een aanduiding (dubbelbestemming) met 'maatschappelijk' hierop neerleggen (in de bestemmingsomschrijving van 'Tuin' wordt dan aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding ook 'maatschappelijke doeleinden' (zonder bouwmogelijkheden) zijn toegestaan'.

Ad b)

Bestemming in het bestemmingsplan Veeningen is inderdaad 'Winkels' met een arcering waar de bijgebouwen gesitueerd mogen worden. Feitelijk gezien is er echter al jaren een massagesalon/sexinrichting gevestigd. Middels deze wijziging naar 'Wonen' met daarbij de aanduiding 'sexinrichting toegestaan' werd getracht om het voor de eigenaar makkelijker te maken om dit perceel na evt. stoppen van de massagesalon/ sexinrichting een als woning te verkopen (dit lag ook in de verwachting met de gevoerde procedure voor verplaatsing, dit is echter -nog- niet doorgegaan).

De indiener wil echter graag de winkelbestemming behouden. Hier is wat ons betreft niks op tegen, het is twijfelachtig of een dergelijke functie ooit weer invulling krijgt in zo'n klein dorp, maar verder kan de huidige bestemming wel gehandhaafd blijven (met aanduiding 'sexinrichting').

Ad c)

Op zich is een kleine aanpassing naar voren wel mogelijk. Dit zal dan wel middels een wijzigingsbevoegdheid geregeld moeten worden waarbij alle 3 woningen (dus naast 't Holweg 2 en 4 ook Fort 64) betrokken moeten worden om de ruimtelijke samenhang in combinatie met het straat- en bebouwingsbeeld niet te verstoren. Bij sloop en nieuwbouw kunnen de woningen dan naar voren geschoven worden (*variërend van ca. 5 m. bij 't Holweg 4 tot ca. 15 m. bij Fort 64, concreet bekijken bij evt. verzoek t.z.t.*).

2. Inwoner 2

Er heeft op betreffende perceel een verandering van kantoor naar wonen met splitsing plaatsgevonden.

Reactie

Wordt aangepast, want vergunningen en procedure zijn inmiddels succesvol afgerond.

3. Streekbelang Drogteropslagen

De reactie is als volgt samen te vatten:

- a. Oostelijk deel van kern buiten bestemmingsplan (ligt in Buitengebied);
- b. Woonbehoefte onderzoek;
- c. Drogteropslagen 48, was altijd bedrijfsbestemming, nu niet meer, maar bewoner wil dat liever wel terug;
- d. Plangrenzen, onbegrip;
- e. Ten noordoosten van de school heeft een perceel deels de bestemming 'Bos', maar dit is helemaal geen bos;
- f. Veel als groenstroken bedoelde percelen aan de Oosterhof zijn illegaal in gebruik genomen als tuin. Grondzaken en handhaving moeten ingeschakeld worden;
- g. Aandacht voor de ontsluiting nieuwe woongebied;

Reactie

Ad a)

Het betreffen planologische grenzen. Gelet op de huidige grenzen van de bestemmingsplannen Buitengebied en Drogeropslagen en het feit dat er enkele agrarische bedrijven zich in dit stuk bevinden (zouden benadeeld kunnen worden doordat regelgeving/bestemmingsplanregels strenger zijn) is het onwenselijk dat de betreffende percelen worden toegevoegd aan de kern.

Ad b)

Vanuit het Woonplan 2011-2015 is de naar de behoefte gekeken. Hieruit kwam naar voren dat hoewel het bevolkingsaantal van Drogeropslagen daalt de woningbehoefte met resp. 10 (in 2020) en 20 (in 2030) stijgt. Dit komt door de verwachte daling van de gemiddelde woningbezetting (van 3,17 in 2008, via 2,62 in 2020 naar 2,21 in 2030). Na de terinzagelegging van het ontwerp zal Streekbelang Drogeropslagen betrokken worden bij een onderzoek onder de bevolking waarbij duidelijk moet worden wat de vraag op dit moment is en aanvullend naar welk soort woningen.

Ad c)

De bestemming van dit perceel was in het bestemmingsplan Drogeropslagen uit 1982 ook al woonbestemming. Wel had deze de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' toegestaan. Nu is er echter geen dergelijk bedrijf meer aanwezig, dus moet de feitelijke situatie ook worden vastgelegd.

Ad d)

De plangrenzen zijn in het verleden zo neer gelegd, de redenen hiervoor zijn niet bekend. Ze kunnen hier en daar qua agrarisch gebied (zonder bouwblokken) wel enigszins aangepast worden.

Daardoor komt het dorp logischer in dit bestemmingsplan en zoveel mogelijk agrarisch gebied ook in het nog te herziene bestemmingsplan "Buitengebied" (2013). In de tussentijd blijft dan voor deze delen het bestemmingsplan Drogteropslagen uit 1982 van kracht, maar dit is voor deze onbebouwde agrarische weilanden niet erg.

Ad e)

Klopt, dit wordt aangepast. Op dit (gehele) perceel komt een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar 'woongebied'.

Ad f)

We bestemmen conform eigendomssituatie, dus wat bedoeld was als groenvoorziening krijgt ook de bestemming 'Groen' of 'Bos'. Verder staat dit buiten deze planologische procedure. Wel zal dit worden voorgelegd aan de verantwoordelijke afdeling/cluster.

Ad g)

Bij de planontwikkeling/inrichtingsschets van het Woongebied zal hier zorgvuldig naar gekeken worden. Voor de hand ligt om dit via de Oosterhof te ontsluiten zonder verlies van groen.

4. Provincie

De brief van de provincie naar aanleiding van het voorontwerp bevatte de volgende twee punten van provinciaal belang:

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik met betrekking tot woondoeleinden;*

De provincie stelt 2 oplossingen voor:

- a. De woningen niet opnemen in dit bestemmingsplan
 - b. Wanneer de woningen wel opgenomen worden dan dient de harde capaciteit elders in de gemeente met hetzelfde aantal woningen verkleind te worden;
2. *(Robuuste) landbouw.*

De mogelijke woningbouw mag de belangen van de landbouw niet schaden.

Reactie

Ad 1)

In zorgvuldig overleg en communicatie met de provincie is gekozen voor optie b. Ons college heeft daarom ook besloten om de 8 á 10 woningen voor Drogteropslagen mogelijk te maken door 10 woningen van het gestagneerde project Ekelenberg te Zuidwolde te halen. Het project Ekelenberg zat in het door het college van GS afgetikte Strategisch Woningbouwprogramma waardoor de harde woningcapaciteit hetzelfde blijft.

De onderbouwing van de woningbehoefte in Drogteropslagen zit in de woningmarkt-analyse die als (voor)onderzoek t.b.v. onze gemeentelijke woonvisie 2011-2015 gedaan is. Door deskresearch, vertrekersonderzoek en verhuisketenanalyse blijkt dat Drogteropslagen in 2020 behoefte heeft aan 130 woningen ten opzichte van 120 op dit moment. Dit doordat de samenstelling van de huishoudens zodanig wijzigt dat er ondanks een daling van de inwoners toch meer woningen nodig zijn. Ambtelijk is de 0-migratie-lijn voor onze gemeente op basis van de nieuwe wooncijfers ook door de provincie akkoord bevonden.

Nadere aanvulling:

De provincie heeft in de omgevingsverordening bepaald dat elke gemeente een woonplan moet maken en daarnaast in regionaal verband een regionale woonvisie moet opstellen. Dit betekent dat de betrokken gemeenten in gezamenlijkheid de plancapaciteit in beeld moeten brengen. Daarin wordt een onderscheid gemaakt in projecten waarvoor de bestemmingsplannen reeds zijn vastgesteld en zogenaamde principeverzoeken en (toekomstige)herstructureringsprojecten.

De vervolgstap zal zijn het kijken naar het soort woningen, de doelgroepen op elkaar afstemmen en een fasering aan brengen in de plannen. Dit alles om elkaar niet te beconcurreren en de regio te versterken en leefbaar te houden.

Het bepalen van welke huizen waar worden gebouwd en voor welke doelgroep blijft de verantwoordelijkheid van de gemeente. De provincie is enkel en alleen toezichthouder c.q. gesprekspartner indien er sprake is van een impasse in het proces tot de totstandkoming van de regionale woonvisie.

Ook met de relatiebeheerder van de provincie, de heer H. van der Horst, is dit besproken. Ook hij beaamt dit proces en geeft aan dat de verdeling en de keuzes in eerste instantie bij de gemeente zelf ligt. In dit kader past ook onze keuze om 10 woningen van het project Ekelenberg af te halen en deze voor Drogeropslagen ter beschikking te stellen. Uitwisseling van capaciteit dus.

Ad 2)

Deze kleine locatie aansluitend aan een bestaande nieuwbouwlocatie geeft geen belemmering voor gezonde agrarische bedrijfsvoering. Het betreft een incidentele ingreep waarbij de belangen van de landbouw worden niet worden geschaad. Ook komen de rechten van bestaande agrarische bedrijven niet in gevaar. Tot slot kan gemeld worden dat de landbouwstructuur zoals deze rondom betreffende locatie aanwezig is niet wordt verstoord. In de directe omgeving zitten ook diverse (woon)erven en bospercelen.

Qua structuur zijn er ook weinig kwetsbare landbouwgerelateerde elementen. De kwaliteit van betreffende perceel en de aangrenzende agrarische gebieden is laag, waardoor een kleine planologische ingreep als deze naast de ontbrekende gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoering ook geen negatieve invloed heeft op het agrarische landschap.

OVERIGE AANPASSINGEN

Deze aanpassingen zijn vooral omissies, tekstuele aanpassingen en/of juridische verbeteringen (bijv. verdere aanpassingen in het kader van de Wabo). Deze bevinden zich zowel in de toelichting, de plankaart als de regels.

Het betreft hier onder andere het aanpassen van enkele afmetingen, ruimere mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen en aanpassingen aan veranderd beleid. Voor een totaaloverzicht zie bijlage.

BIJLAGE OVERZICHT OVERIGE AANPASSINGEN

Kaarten:

- Veeningen 47-47a: In verband met vergaande planvorming rond de percelen Veeningen 47 en 47a worden deze percelen buiten dit plan gehouden. De keuze om dit plan niet op te nemen is dat zowel KKZ als de betreffende plannen dan hun eigen rechtsgang hebben. Ze zouden elkaar anders onnodig kunnen ophouden. Dit tezamen met de behandeling van de inspraakreactie over het perceel Veeningen 47 zorgt ervoor dat de bestemming "Gemengd" niet meer in het plan voorkomt;
- Tussen Drogeropslagen 29 en 31..... bouwblokje weghalen;
- Bestaande paardenbakken aangeven;
- Grenzen: Veel van het agrarische gebied (ook met waarden) kan eruit. O.a. Drogeropslagen 40 als woonbestemming er bij in. En gronden tussen 36 en 40 bestemmen als erf en tuin behorende bij nummer 36.

Regels:

- Geheel WABO-proof maken. Zowel terminologie, maar ook kijken naar vergunningvrije zaken;
- Digitale versie Inspraaknotitie (internet/digitaal bestemmingsplan) anonimiseren;
- Twee keer aanlegvergunningstelsel in artikel 4., namelijk onder 4.3.1. en 4.4.1;
- Art. 5 Bedrijf: Binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor de dakhelling invoegen met de mogelijkheid tot 0 graden voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;
- Art 6 Bedrijf-nutsvoorziening, toestaan van een bedrijfswoning eruit (6.1 onder b);
- Goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen (bestemmingen Bedrijf en Maatschappelijk) zelfde regeling geven als bij Wonen, dus de regel toevoegen waarin voor een aangebouwd bouwwerk de verhoging met 0,25 meter boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw wordt geregeld;
- Wijzigingsbevoegdheden:
 - Bij meerdere artikelen (o.a. 5 en 10) moet onder de wijzigingsbevoegdheid het woordje 'aangrenzende' eruit;
 - Artikel 5, ook wijziging naar 'maatschappelijk' mogelijk maken;
 - Artikel 8, wijziging naar 'Wonen' mogelijk maken;
- Ten westen van 'woongebied' Drogeropslagen een wijzigingsbevoegdheid op de bestemming 'agrarisch' (zie ook reactie op Streekbelang Drogeropslagen, onder e) naar 'woongebied'. Deze grond is in ons bezit;
- Artikel 11 Sport, 11.2.1 onder a de 1% oprekken naar 2%;
- Artikel 15 Wonen:
 - 15.3.1 onder b2, toevoegen dat het in combinatie is met lid 1;
 - 15.2.3 onder c4: Oppervlakte overkapping oprekken naar 30 m².
- De regeling van artikel 5.2.1 onder b ook mogelijk maken bij Maatschappelijk;
- Artikel 11 Sport, ontheffing regelen voor afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (tot 1 meter tenzij in de grens gebouwd wordt);
- Artikel 15 Wonen (artikel 16 Woongebied ook), onder 15.2.2, onder a de afstand van 2 meter vervangen door 1 meter (in het kader van vergunningvrij bouwen Wabo);
- Artikel 15 Wonen (artikel 16 Woongebied ook), de ontheffing voor een serre (tot 1 meter van voorgevel) kan eruit, gelet op het feit dat we alles naar 1 meter doen (mits plat);
- Artikel 15 Wonen (artikel 16 Woongebied ook), 15.2.3, onder c3, afstand tot voorgevel 0 meter. In aansluiting hierop kan de ontheffing onder 15.3.1 onder b4 eruit;
- Artikel 15 Wonen, de oppervlakte van een overkapping oprekken naar 30 m² (art. 15.2.3, onder c4). Dit ook in artikel 16 onder 16.2.3 als c4 invoegen;

- Artikel 15 Wonen, regelen dat de bijbehorende bouwwerken ook gebruikt mogen worden voor (sanitaire) voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen (geen extra bouw mogelijkheden);
- Artikel 15 Wonen, onder 15.2.2, sub c, de regel kan worden gelezen dat de bestaande oppervlakte per bijgebouw maximum 200 m² mag zijn als dit aanwezig was? Dit moet het totale oppervlak zijn en niet per bijgebouw;
- Met ontheffing mogelijk maken dat bijgebouwen bij bedrijfswoningen (bij bedrijven, winkels e.d.) ook buiten het bouwvlak kunnen worden opgericht, mits 4 meter achter de voorgevel (met kap) of 1 meter (plat);
- Begripsomschrijving kleinschalig kamperen aanpassen van 15 naar 25 plaatsen;
- Onder de algemene ontheffingen (artikel 19) de logiesverstrekking toevoegen: De ontheffing voor een logiesverstrekking zal in ieder geval worden getoetst aan de volgende criteria:
 - a. vestiging is toegestaan binnen de gehele gemeente;
 - b. vestiging moet plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, en mag zowel in een hoofdgebouw als in een bijgebouw gerealiseerd worden. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 - c. in een bijgebouw mogen uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer, worden gerealiseerd;
 - d. het bijgebouw dient in de directe nabijheid van en een duidelijke relatie te hebben met het hoofdgebouw;
 - e. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 - f. er mogen maximaal drie slaapkamers gerealiseerd worden;
 - g. er mag geen keukenblok in de kamers worden gemaakt;
 - h. het parkeren dient op het eigen erf plaats te vinden;
 - i. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging;
 - j. de vestiging is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 - k. de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.
- Bij de bestemmingen "Wonen" en "Woongebied" staat dat er ontheffing (15.5.1, onder b) voor een bedrijf aan huis gegeven kan worden terwijl dit in de doeleindenomschrijving bij recht mag (15.1, onder a). Dit willen we ook graag, dus geen ontheffing maar bij recht. In de doeleindenomschrijving (15.1, onder a) opnemen dat het tot een maximum van 60 m² gaat en dan in de ontheffing (15.5.1, onder b) een mogelijkheid opnemen om naar 100 m² te gaan.