

Zienswijzennota Bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord heeft, vanaf 8 september 2010 gedurende een periode van zes weken bij de publieksbalie in het gemeentehuis in Diever ter visie gelegen. Ook is het bestemmingsplan op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

De volgende personen en groeperingen/instanties hebben een gemotiveerde zienswijze ingediend:

- Inspreker A.
- Inspreker B.
- Inspreker C.
- Inspreker D.
- Inspreker E.
- Inspreker F.
- Inspreker G.
- Inspreker H.
- Inspreker I.
- Inspreker J.
- Inspreker K.

In het navolgende zijn de gemaakte opmerkingen kort samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Daarnaast is aangegeven of de opmerking gegrond of ongegrond is.

Het bestuur van de gemeente Westerveld heeft ervoor gekozen de Maatschappij van Weldadigheid, de provincie Drenthe, het Drents Plateau en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed actief te betrekken bij de beantwoording van de zienswijzen en eveneens bij de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Deze instanties kunnen zich vinden in zowel de tekst van de zienswijzennota als de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan die hieruit voortvloeien.

Tot slot is in de voorliggende zienswijzennota een tweedeling is gemaakt in de ontvankelijke reacties (die binnen de termijn zijn binnengekomen) en de niet-ontvankelijke reacties (binnengekomen buiten de termijn). Aan de niet-ontvankelijke reacties kunnen geen rechten worden ontleend; appellanten komen niet in aanmerking voor een nadere, wettelijke procedure.

1.2 Ontvankelijk

Inspreker A.

Opmerking 1

De appellant geeft aan dat in het oorspronkelijke bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord (voorontwerpbestemmingsplan) de boerderij foutief de aanduiding 'karakteristiek' heeft gekregen.

Reactie 1

Op grond van het oude, thans nog vigerende bestemmingsplan 'Frederiksoord' heeft de boerderij ook de aanduiding 'karakteristiek'. Deze bepaling is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Opmerking 1 = Ongegrond

Opmerking 2

De appellant wil graag inzicht krijgen hoe, met oog op de aanwezige bedrijfsvoering, de afstand van 20 m is berekend en waarom het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierbij wordt verwezen naar de verantwoording van het groepsrisico in de beleidsvisie externe veiligheid (zone I, zone II en zone III).

Reactie 2

De inrichting valt, vanwege de geringe hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen, niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, maar onder het Activiteitenbesluit. Gezien de aard van de bedrijfsvoering (meer dan vijfmaal per jaar propaanbevoorrading) is de afstand van de plaatsgebonden risicocontour bepaald op 20 m. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht c.q. geprojecteerd, anders dan behorende bij het bedrijf. Deze contour reikt niet tot over de terreingrenzen van de inrichting, waardoor de omgeving niet wordt beperkt. Het groepsrisico is niet van toepassing op inrichtingen die onder het Activiteitenbesluit vallen.

Opmerking 2 = Ongegrond

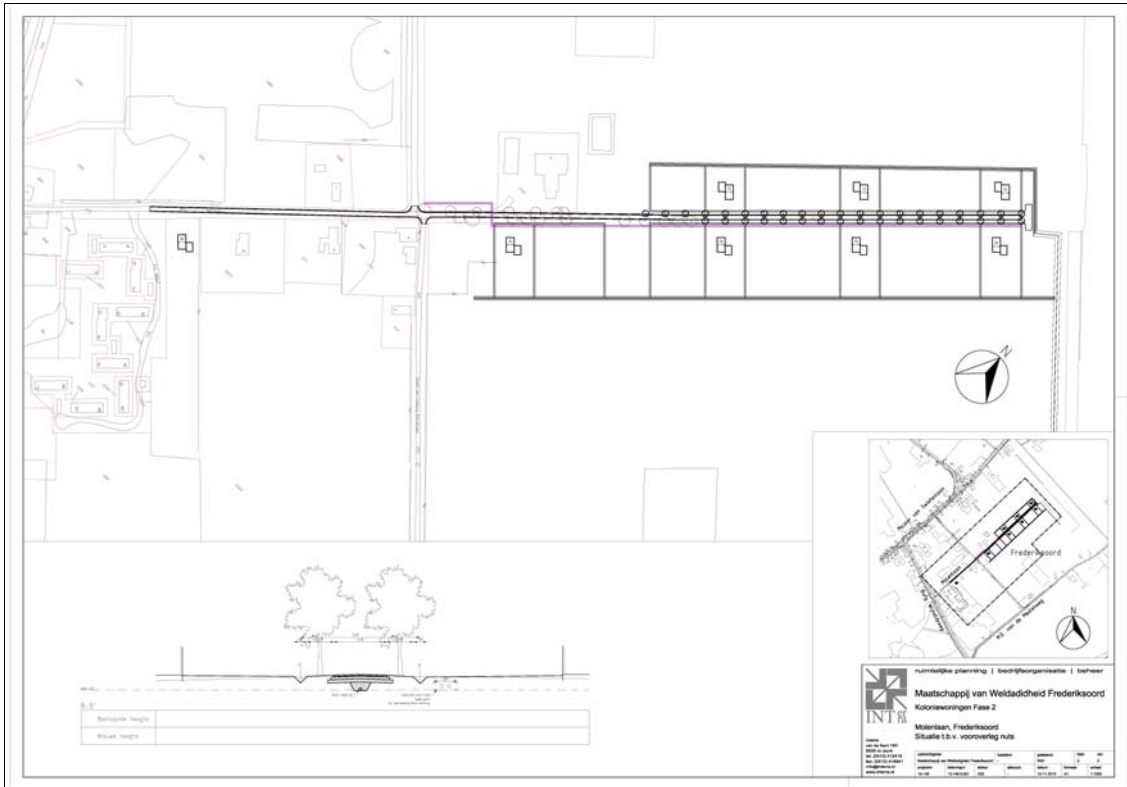
Opmerking 3

Gevraagd wordt of de gemeente Westerveld kan garanderen dat mogelijke graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen nabij de Molenlaan geen onherstelbare schade aanrichten aan de eiken.

Reactie 3

De nutsleidingen worden achter de bestaande bomenrij geplaatst (aan de zijde van de woningen), waardoor de beplanting niet wordt aangetast. De navolgende figuur illustreert de ligging van de nieuwe leidingen.

Tevens worden nieuwe bomen aangeplant teneinde de (oorspronkelijk aanwezige) laanstructuur te versterken. Dit is tevens een uitgangspunt van de gebiedsvisie 'Een monument in beweging'.



Opmerking 3 = De zorg is ongegrond

Inspreker B.

Opmerking

De appellatant geeft aan dat, in het kader van de nieuwe ontwikkelingen op de percelen Vledderweg 31 en 35 (direct grenzend aan het plangebied), is overeengekomen om bestaande beplanting te behouden/te handhaven. Het betreft een bosje, een houtsingel, struiken en diverse losse boomgroepen op het terrein van de Maatschappij van Weldadigheid.

De appellatant tekent bezwaar aan tegen het feit dat deze groenstructuren niet als zodanig op de verbeelding zijn weergegeven en hierdoor niet de overeengekomen bescherming genieten.

Gevraagd wordt de verbeelding aan te passen.

Reactie

Ten aanzien van de opmerking wordt de bestemming G - P (Groen - Park) op de verbeelding zo (kaart 3) aangepast, dat ook de genoemde groenstructuren hier binnen vallen. Op grond van deze bestemming genieten deze groenelementen voldoende bescherming.

Opmerking = Gegrond

Inspreker C.

Opmerking

De appellant heeft een groot aantal opmerkingen gemaakt wat betreft de plaats en situering van de nieuwe starterswoningen aan de Vaartweg. Gevraagd wordt de woningen te verplaatsen naar de achterzijde van het bos of uit het plan te halen. De navolgende opsomming geeft de argumenten van de appellant weer waarom de ontwikkeling op deze plaats verkeerd is gekozen.

- Door de bouw van de woningen verdwijnt de natuurlijke grens van Wilhelminaoord. De groenstrook met het achterliggende bos wordt momenteel getypeerd als natuurlijke begrenzing.
- Waar het bestemmingsplan uitgaat van nieuwbouw gezien in een historisch perspectief, hebben de geplande woningen langs de Vaartweg geen enkele historische waarde.
- De woningen worden gebouwd ter bekostiging van de verplaatsing van de boerderij aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan.
- Het pad langs de monumentale eiken verdwijnt, waardoor wandelaars genoodzaakt zijn over de weg te lopen en een onveilige situatie ontstaat.
- De ontwikkeling zorgt:
 - a. voor parkeerproblemen langs de Vaartweg, hetgeen tot problemen leidt ten aanzien van verkeersveiligheid;
 - b. de mogelijkheid om de Linthorst Homanstraat van verkeer te ontzien verdwijnt.
- Voor de bouw van de woningen is bomenkap nodig. Indien ook deze zijde van het bos als historische bosgrond staat aangemerkt mag ook hier de grond niet geroerd worden.
- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft slechts advies, waardoor wordt afgevraagd of zij een doorslaggevende stem hebben in het besluit om de bouw van de woningen.
- Nergens staat aangegeven waar de woningen exact komen te liggen, deze kunnen nu overal worden gerealiseerd.
- Het wordt jammer gevonden dat de bouw van de woningen het recent aangelegde vlinderbos ter plaatse doet verdwijnen. Hiervoor is geen compensatie opgenomen.
- De woningen komen op een plek waar, zowel aan de voor- als achterzijde, geen zon bijkomt. Gevreesd wordt dat de monumentale eiken worden gekapt.
- Aangegeven wordt dat de vrije uitkijk achter de woningen van de appellant verdwijnt.

Reactie

Vooruitlopend op de plaatsbepaling van de woningen aan de Vaartweg is uitvoerig overleg gevoerd tussen afgevaardigden van de provincie Drenthe, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (belangrijke adviespartner met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht) en de gemeente Westerveld. Uiteindelijk is, na afweging van alle voors en tegens, de locatie aan de Vaartweg als meest geschikte locatie ter realisatie van woningbouw naar voren gekomen. De stuurgroep Belvédèregebied heeft met die keus ingestemd.

Aangezien de bezwaren overeenkomen met de ingediende inspraakreactie wordt op deze plaats volledigheidshalve ook verwezen naar onze reactie onder opmerking (2, 4 en 5) in hoofdstuk 9 van de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 'Inspraak en overleg').

Vooraf was al bekend dat de woningen aan de Vaartweg niet de uitstraling van een koloniewoning zouden hebben, maar aansluiting vinden bij de bebouwing aan de overzijde van Vaartweg. Inderdaad verdwijnen met de bouw van de woningen bomen (waaronder het vlinderbos). Dit betreffen, echter niet de waardevolle eiken, maar bomen van een recentere datum. Dit betreft een productiebos dat in het beheerplan van de Maatschappij van Weldadigheid is opgenomen. In het programma van 2011 staat dit bos op de lijst om te worden uitgedund. Compensatie van de gekapte bomen vindt aan de noordzijde van het bestaande bos plaats. Door deze nieuwe aanplant wordt het landschap versterkt. De nieuwe aanplant zorgt voor een landschappelijk afronding van Wilhelminaoord. Daarnaast wordt ook de westrand van het bos hersteld. Hiermee wordt de abrupte scheiding tussen het erf van de voormalige boerderij en het bestaande bos opgeheven.

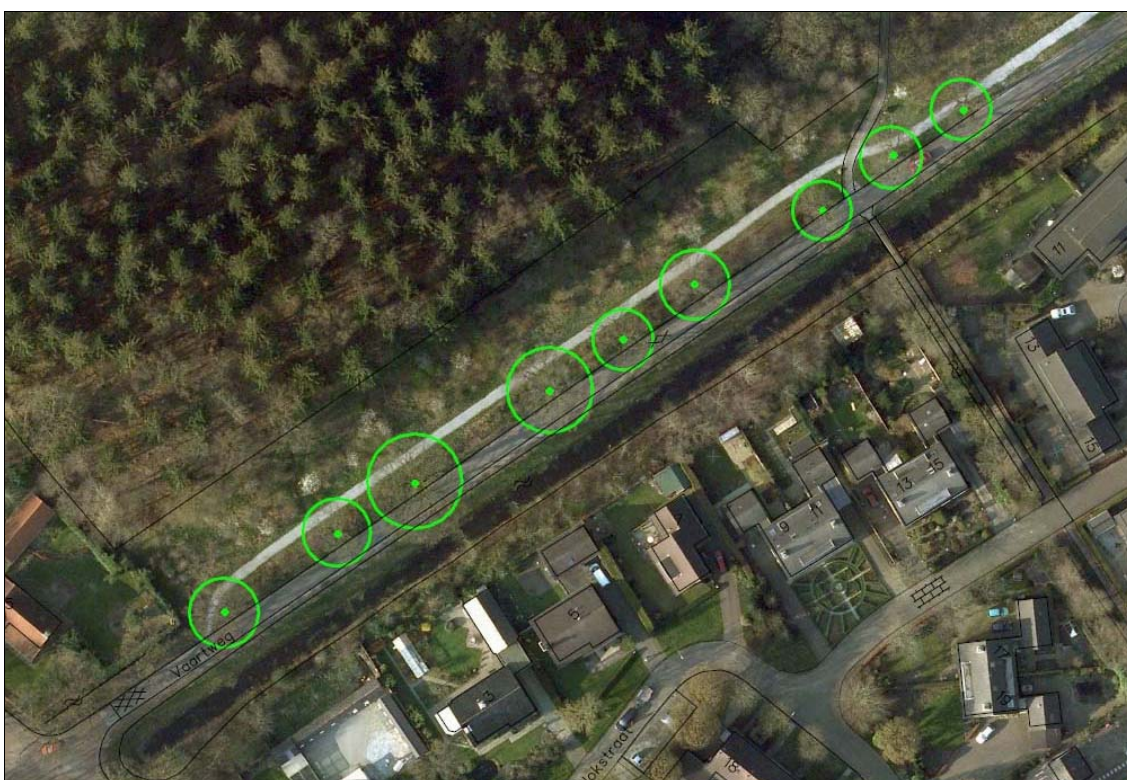
De exacte situering van de bouwblokken is op dit moment niet bekend. Hiervoor zijn twee varianten opgesteld. Ter verduidelijking zijn deze varianten op het navolgende kaartmateriaal weergegeven. De wijzigingsbevoegdheid die op de percelen van de nieuwe woningen en de bouwblokken ligt, voorziet in de mogelijkheid de bouwblokken te verplaatsen en aan te passen aan één van de twee varianten. Ter verduidelijking wordt navolgend kaartmateriaal ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.



Bij het bepalen van de grootte van de kavels is uitgegaan van de parkeernorm voor starterswoningen (1,5 pp per woning). Hierdoor is voldoende ruimte aanwezig om de auto te parkeren op eigen erf. De zorg van de bewoners ten aanzien van onveilige situaties langs de weg is hierdoor ongegrond.

Het klopt dat de woningen op een plek zijn gesitueerd waar weinig zonlicht komt. Dit is zeker niet optimaal, maar wel bekend bij de toekomstige kopers. Om zoveel mogelijk zonlicht op het perceel te creëren, worden de bouwblokken zover mogelijk naar achteren gezet. De strook groen waarin

de bomen staan, wordt bestemd als Groen - Park. Daarnaast is op de karakteristieke bomen binnen deze groenstrook (negen in totaal) de dubbelbestemming Cultuurhistorie - beschermd dorpsgezicht van toepassing. In deze dubbelbestemming is een algemene regeling opgenomen op grond waarvan de kap van bomen niet zondermeer is toegestaan (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden). Op het verkrijgen van deze vergunning zijn, naast het voldoen aan een aantal voorwaarden, ook weigeringsgronden van toepassing (onder andere wanneer de houtopstand een cultuurhistorische waarde heeft of een beeldbepalende waarde). De navolgende kaart geeft de ligging van de bomen weer.



Uit vorenstaande figuur is op te maken dat langs de Vaartweg een pad ligt. Deze zal ten dele verdwijnen door de nieuwbouwplannen. De vrees voor het ontstaan van onveilige situaties voor voetgangers wordt niet gedeeld. Dit vanwege de geringe verkeersbewegingen over de Vaartweg (éénrichtingsverkeer vanaf de Koningin Wilhelminalaan) en het geringe aantal woningen langs deze weg.

Wat betreft het laatste argument wordt opgemerkt dat de woningen van de appellanten zijn georiënteerd op de Blokstraat. De achterzijde grenst aan de Vaartweg. Door de aanwezige (opgaande) beplanting aan de achterzijde ontbreekt in de huidige situatie ook reeds een vrij zicht op de Vaartweg en het achterliggende gebied.

Opmerking = deels gegrond en deels ongegrond

Gegrond is de opmerking dat niet bekend is waar de bouwblokken exact komen te liggen.

Deze gegrondverklaring betekent dat kaartmateriaal van de twee varianten van de nieuwbouw aan de Vaartweg in de toelichting worden opgenomen.

Inspreker D.

Opmerking

De appellant maakt wederom bezwaar tegen de bouw van de woningen ter plaatse van de verplaatste boerderij aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan. Aangegeven wordt dat er teveel woningen worden gerealiseerd die de privacy en uitzicht verminderen.

Reactie

Er zijn geen nieuwe inzichten die leiden tot een herziening (afwijking) van de gemeentelijke reactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt verwezen naar onze reactie in hoofdstuk 9 van de toelichting.

Opmerking = Ongegrond

Inspreker E.

Opmerking 1

De appellant maakt bezwaar tegen de herbouw van drie koloniewoningen op het perceel naast Koningin Wilhelminalaan 21. Uit de historische kaart van 1853 blijkt dat op het perceel grond tussen het perceel van de appellant de Friese grens twee historische locaties zijn gelegen. In het plan zijn drie nieuwe locaties op het perceel ingetekend. Daarnaast wijken de afstanden tussen de nieuwe koloniewoningen of van de genoemde 60 m in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze afstanden bedragen op de verbeelding: 45 m tussen perceel appellant en 1e koloniewoning, 90 m tussen locatie 1 en 2, 90 m tussen locatie 2 en 3 en 45 m tussen locatie 3 en de Friese grens. Afgeweken wordt van de genoemde uitgangspunten (herbouwen op historische locaties en de onderlinge afstand van 60 m tussen de koloniewoningen) zoals omschreven in het voorontwerpbestemmingsplan Frederiksoord-Wilhelminaord.

Reactie 1

De kaart van 1853 is slechts een momentopname. De plaats en het aantal koloniewoningen is bepaald aan de hand van meerdere historische kaarten en gegevens waarbij het niet het uitgangspunt is geweest uitsluitend op de exacte locatie van voormalige koloniewoningen terug te bouwen. Ook de onderlinge afstand van de koloniewoningen is geen vast gegeven. Deze werd bepaald aan de hand van de vorm van de bijbehorende percelen landbouwgrond. Hieraan ligt een historie ten grondslag die in het navolgende uiteen wordt gezet.

In zijn beschouwingen geeft de oprichter van de Maatschappij van Weldadigheid, Johannes van den Bosch, het volgende aan:

"Een duurzaam middel om de armoede te bestrijden is ontginnen, vruchtbaar maken en bebouwen van een zekere hoeveelheid grond, omdat dit middel "uit zijnen aard productief" is".

Een en ander is te realiseren door een gezin van zes personen de beschikking te geven over drie morgen woeste grond. Op deze hoeveelheid grond zal het gezin het noodzakelijke levensonderhoud kunnen verdienen".

Hieruit blijkt, dat bij iedere woning ongeveer drie morgen (circa 2,5 ha.) grond gevoegd diende te worden.

Bij ondiepe percelen was de onderlinge afstand tussen de woningen groter dan bij de diepe percelen. Immers de maat werd bepaald door de hoeveelheid grond van circa 2 à 3 ha, die bij de woning kon worden gevoegd. Dit gegeven speelde ook een rol bij eenzijdige of tweezijdige bebouwing langs de weg. Aan de M.E. van de Meulenweg hadden de kolonisten de gronden aan de overzijde van de weg in gebruik, vandaar de eenzijdige bebouwing. Ditzelfde is het geval bij de achterlinten zoals Hooiweg en Vaartweg.

Duidelijk is dat de onderlinge afstand tussen de woningen per gebied kon verschillen door de beschikbare kavels, maar wat blijft, is de regelmaat die het beeld van de kolonie bepaald.

Om deze reden bestaat er geen noodzaak tot het veranderen van de afstanden tussen de koloniewoningen.

De toelichting is gecheckt op de genoemde uitgangspunten en waar nodig, vindt ter verduidelijking een aanpassing plaats.

Opmerking 1 = Ongegrond

Conform de gemeentelijke reactie wordt de toelichting, waar nodig, aangepast/aangevuld.

Opmerking 2

De appellant maakt bezwaar tegen de plaatsing van de houtsingel aan de westzijde van het perceel die hier nooit heeft gestaan. Deze houtsingel is precies voor de ramen van de woning gesitueerd.

Reactie 2

De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de houtsingel niet voor de woning van de appellant wordt gesitueerd. Het overige deel van de singel blijft gehandhaafd.

Opmerking 2 = Gegrond

De verbeelding (kaart 1) wordt aangepast

Inspreker F.

Opmerking 1

De appellant geeft aan dat tijdens een gesprek met de gemeente naar voren is gekomen dat de nieuwe koloniewoning inclusief uitbreiding ruim buiten de achterliggende zijgevel van haar huis komt te liggen. Echter, uit eigen metingen blijkt dat dit niet het geval is (een verschil van 2 m).

Gevraagd wordt het bouwblok van de tegenoverliggende nieuwe koloniewoning in zuidelijke richting op te schuiven.

Reactie 1

Ook liggen in de huidige situatie in verscheidene linten de koloniewoningen (deels) tegenover elkaar. Daarnaast zijn in andere linten de koloniewoningen juist niet tegenover elkaar gesitueerd. Dit verschil in ligging is één van de (historische) kenmerken van het gebied.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de situatie langs het betreffende deel van de M.A. van Naamen van Eemneslaan nogmaals bekeken. Geconcludeerd is dat de koloniewoningen in de huidige weergave op de verbeelding niet in gelijke mate verspringen. Om eenheid te creëren, wordt de nieuwe koloniewoning aan de overzijde van de woning van de appellant iets verplaatst in zuidelijke richting.

Opmerking 1 = Gegrond

Opmerking 2

De appellant merkt op dat de aangegeven bouwblokken op de verbeelding 4 mm breed zijn en daarmee, gezien de schaal, 8 m breed. De nieuwe koloniewoningen hebben echter een breedte van 6,04 m en de uitbreiding bedraagt 7,04 m (inclusief tussendeel). De appellant wil graag uitleg hierover.

Reactie 2

De bouwblokken van de nieuwe koloniewoningen hebben op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, een oppervlak van 112,5 m² gekregen (7 m breed en 15 m lang). Deze bouwblokken zijn iets ruimer genomen dan het oppervlak van de nieuwe koloniewoningen in werkelijkheid is. Dit om een kleine verschuiving binnen het bouwblok mogelijk te maken.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder opmerking 9 van appellant I.

Opmerking 2 = De opmerking van de appellant is voldoende uitgelegd.

Inspreker G.

Opmerking

Om redenen van privacy wordt bezwaar gemaakt tegen de situering van de nieuwe koloniewoning tegenover de woning van de appellant. Gevraagd wordt de woning 8 m tot 10 m richting Wilhelminaoord te verplaatsen.

Reactie

Teneinde de relatie in situering ten aanzien van de overige koloniewoningen langs deze straat te behouden, wordt het bouwblok niet in zuidelijke richting verplaatst. Gekozen is om het bouwblok van de nieuwe koloniewoning in noordelijke richting te verplaatsen.

Vanwege de milieuzonering rond het akkerbouwbedrijf is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen de nieuwe koloniewoning zo te plaatsen dat ze voldoet aan de richtafstand van 50 m tot milieugevoelige bebouwing (berekend van grens bijgebouwen toegestaan tot grens agrarisch bouwblok).

Voor akkerbouwbedrijven geldt echter geen milieufstand van 50 m, maar een afstand van 30 m. De tabel in paragraaf 6.6 van de toelichting wordt hierop aangepast.

Opmerking = Gegrond

Het verzoek van de appellant wordt niet ingewilligd, maar de verbeelding wordt gewijzigd conform de gemeentelijke reactie.

Inspreker H.

Opmerking

Geconstateerd is dat het bouwblok op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de huidige bebouwing van het hoofdgebouw met aangebouwd bijgebouw.

Verzocht wordt het hoofdgebouw te vergroten tot tweemaal de bestaande grootte, dan wel tot een andere redelijke grootte.

Reactie

De woning betreft een karakteristieke woning (geen koloniewoning zijnde). Om deze reden is de woning voorzien van een strak bouwblok. Het aangebouwde bijgebouw is niet opgenomen in het bouwblok. Deze valt onder de bijgebouwenregeling. In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 30 m² mag bedragen. Bij nader inzien werd dit oppervlak te krap gevonden, mede gelet op het oppervlak wat volgens het thans nog vigerende bestemmingsplan mag worden gebouwd. Voorgesteld wordt de oppervlakte van bijgebouwen van karakteristiek panden, geen koloniewoning zijnde, te verruimen tot maximaal 80 m².

Opmerking = Gegrond

Het verzoek zoals aangegeven door de appellant wordt niet ingewilligd. Wel vindt een aanpassing in de regels plaats conform de gemeentelijke reactie.

Inspreker I.

Appellant I heeft een groot aantal opmerkingen gemaakt die in de zienswijze elk apart zijn voorzien van een nummer.

Ten einde de overzichtelijkheid in de beantwoording van de zienswijzen te bewaren, is per opmerking aangegeven om welke opmerking van de zienswijze het gaat (zie nummering tussen haakjes achter de opmerking).

Opmerking 1 (1)

De appellant geeft aan dat het ontbreken van nieuwe recreatiewoningen in strijd is met het rapport 'Een monument in beweging' (juni 2005) en vrijwel alle documenten die in het verlengde daarvan zijn verschenen (inclusief de toelichting van het bestemmingsplan).

Reactie 1

Het klopt dat de bouw van recreatiewoningen een uitgangspunt is van de genoemde documenten. Echter, de initiatiefnemer heeft, afgezien van de bouw van 15 nieuwe recreatiewoningen aan de Vaartweg, zodat dit uitgangspunt inmiddels is achterhaald. In het plangebied zijn geen voorname-ns meer om recreatiewoningen te bouwen.

Het is de bedoeling om op de locatie van de vakantiekoloniewoningen negen permanent te bewonen koloniewoningen te bouwen. Het aantal te bouwen woningen op deze plaatse neemt derhalve met zes af.

Opmerking 1 = Ongegrond

Opmerking 2 (1.1)

De appellant geeft aan dat het merendeel van de koloniewoningen rondom de Hoeve Koning Willem III in Frederiksoord naar zijn mening de bestemming Recreatiewoning moet krijgen.

Daarbij wordt verwezen naar de positieve invloed op de lokale economie en de geringe noodzaak van nieuwe woningen (gezien krimpregio en de ontwikkelingen rond het plan Résidence Frederiksoord).

Ook wordt, met oog op cultuurhistorie, door appellant aangegeven dat een recreatiewoning niet groter hoeft te zijn dan een koloniewoning, waardoor het betreffende gebied gevrijwaard kan blijven van (nog meer) aanbouwen en bijgebouwen.

Reactie 2

Zoals in de reactie op opmerking 1 van deze appellant reeds is beschreven, is het niet de bedoeling om in het plangebied recreatiewoningen te realiseren. Op de locatie rondom Hoeve Koning Willem III is daar ook nooit sprake van geweest. Daarnaast wordt volledigheidshalve nog gewezen op het feit dat de inmiddels achterhaalde plannen voor de bouw van recreatiewoningen aan de Vaartweg uitgingen van een grotere oppervlakte dan de oppervlakte van de oorspronkelijke koloniewoningen.

Daarnaast houdt de Maatschappij van Weldadigheid vast aan het standpunt dat als er geen kandidaten zijn voor de woningen deze niet zullen worden gebouwd. De behoefte voor woningen is namelijk op dit moment moeilijk aan te geven. Dit uitgangspunt is mede terug te vinden in de aangebrachte fasering van de woningen; niet alle woningen worden in één keer op de markt gebracht. Hoogstens zullen de, in het Uitvoeringsplan opgenomen werken en werkzaamheden waarvan het de bedoeling is deze te financieren uit de opbrengsten die de bouw van de koloniewoningen genereert, later worden uitgevoerd dan de bedoeling is.

Opmerking 2 = Ongegrond

Het verzoek zoals aangegeven door de appellant wordt niet ingewilligd. Wel vindt aanvulling in de toelichting plaats conform de gemeentelijke reactie.

Opmerking 3 (1.2)

De appellant merkt op dat het gebied rondom de Hoeve Koning Willem III in aanmerking komt voor de status UNESCO werelderfgoed. De appellant vindt het van belang dat daarop wordt geanticipeerd en een 'buffergebied', dat de UNESCO als voorwaarde stelt, rondom het betreffende gebied te creëren.

Reactie 3

Het gehele plangebied is in november 2010 op de Voorlopige Lijst Werelderfgoed geplaatst en de hoop is om in 2018 de definitieve status van UNESCO werelderfgoed te krijgen, een lang gekoesterde wens van de Maatschappij van Weldadigheid. De bufferzone, zoals benoemd in de voorwaarden van UNESCO, geldt voor de gebieden rondom het plangebied. De opvatting van appellant dat met de huidige plannen binnen de plangrenzen deze aanwijzing mogelijk wordt bemoeilijkt, wordt niet gedeeld.

Opmerking 3 = Ongegrond

Opmerking 4 (1.3)

De appellant maakt bezwaar tegen de nieuwe bestemming van het Kiemhuis (rijksmonument) om deze in gebruik te nemen ten behoeve van groen- en werkvoorzieningen.

Reactie 4

De in het kader van het project 'Leegstand herbestemming' opgestelde plannen voor het Kiemhuis zijn in oktober 2010 door de monumentencommissie goedgekeurd. Op deze manier wordt het pand voorzien van een zinvolle invulling en worden de middelen gegenereerd om het pand voor de toekomst te behouden. Tevens heeft in november 2010 de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed positief gereageerd op de nieuwe plannen voor het Kiemhuis.

Opmerking 4 = Ongegrond

Opmerking 5 (1.4)

De appellant is van mening dat het belvédèreproject te weinig is gericht op de ontwikkeling van cultuurtoerisme.

Reactie 5

Op dit moment wordt, met betrekking tot de verbetering van het recreatief-toeristisch product in het plangebied, nagedacht over mogelijkheden tot het upgraden van de Koloniehof en het creëren van een toeristische verbinding tussen het plangebied en het nabijgelegen Nationaal Park 'Drents-Friese Wold' (zie eveneens paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).¹ Daarnaast is het plangebied, zoals reeds is aangegeven, in november 2010 op de Voorlopige Lijst Werelderfgoed geplaatst. Vanwege de bovenlokale en zelfs (inter)nationale belangen die in het

gebied (gaan) spelen, zullen ook nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme plaatsvinden. Op dit moment zijn echter nog geen concrete plannen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het cultuurtoerisme nu en in de toekomst zeker de aandacht krijgt.

Opmerking 5 = Wordt voor kennisgeving aangenomen

Opmerking 6 (2)

In het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat de Welstandsnota ten aanzien van de koloniewoningen op enkele ondergeschikte punten zal worden aangepast. Het is geen goede gang van zaken dat het ontwerpbestemmingsplan wordt gebaseerd op een document dat nog door de gemeenteraad moet worden vastgesteld en dat het vooralsnog onduidelijk is om welke punten het gaat.

Reactie 6

In de nog geldende Welstandsnota zijn voor koloniewoningen (bestaand en nieuw te bouwen) criteria opgenomen met betrekking tot de ligging, de oriëntatie, de massa en de vorm. Deze vier onderwerpen zullen nu in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit betekent dat in de herziene Welstandsnota voor de koloniewoningen alleen nog criteria ten aanzien van detaillering, materiaalgebruik en erfinrichting noodzakelijk zijn.

Uiteindelijk resulteert deze 'knip' in een voldoende borging van de karakteristieke uitstraling van de koloniewoningen.

Daarbij wordt het nieuwe deel van de Welstandsnota wat betreft de koloniewoningen uiterlijk in dezelfde raadsvergadering vastgesteld als waarin het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierdoor is de zorg van appellant ongegrond. Voor een nadere toelichting wordt eveneens verwezen naar de reactie onder opmerking 9 van de appellant.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de herziening van de Welstandsnota niet alleen betrekking heeft op koloniewoningen. Naast de bestaande en nieuwe koloniewoningen wordt in deze herziening ook ingegaan op:

- Overige monumenten en karakteristieke bebouwing;
- Bebouwing in de kern Wilhelminaoord;
- Bebouwing in het gebied niet behorende tot de kern Wilhelminaoord.

Opmerking 6 = De zorg is ongegrond

Opmerking 7 (2.1)

Aangegeven wordt dat in ieder geval de welstandsnota zodanig dient te worden aangepast dat de plaatsing van zonnepanelen wordt tegengegaan.

Reactie 7

Alhoewel de herziening van de Welstandsnota inhoudelijk is afgestemd op onderhavig bestemmingsplan, is deze bij de bestemmingsplanprocedure geen onderwerp van discussie. Daarvoor geldt, gezien de inspraakverordening, een afzonderlijk traject.

Het concept van de partiële herziening van de welstandsnota heeft, in het kader van inspraak, met ingang van 8 december 2010 voor een periode van drie weken ter inzage gelegen.

Bij reactie 6 is reeds opgemerkt, dat de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en de herziening van de welstandsnota in dezelfde raadsvergadering plaatsvindt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de herziening van de welstandsnota voor koloniewoningen (bestaand en nieuw) en overige monumenten en karakteristieke bebouwing met betrekking tot de plaatsing van zonnepanelen het volgende is opgenomen: zonnepanelen op de gebouwen zijn niet toegestaan. Zonnepanelen kunnen wel op het erf wordt geplaatst echter uitsluitend in het deel wat op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven voor de bouw van bijgebouwen en mits inpasbaar binnen de erfinrichting.

Opmerking 7 = Ongegrond

Opmerking 8 (2.2)

Door de appellant worden een aantal suggesties gegeven ter aanpassing van de welstandsnota, waaronder:

- het bijgebouw aan dezelfde zijde plaatsen als de aanbouw;
- het uitsluiten van de mogelijkheid tot spiegeling van de koloniewoningen.

Reactie 8

Verwezen wordt naar de reactie onder opmerking 6 (en 9) van de appellant.

Opmerking 8 = Ongegrond

Opmerking 9 (3)

De appellant merkt op dat de regels omtrent de koloniewoningen voorzien in de mogelijkheid tot een aanbouw ter grootte van de koloniewoning zelf en een vrijstaand bijgebouw ter grootte van de koloniewoning.

Reactie 9

Het is niet mogelijk een vrijstaand bijgebouw en een aanbouw ter grootte van de koloniewoning te realiseren.

Ondermeer naar aanleiding van de reactie van de appellant is kritisch gekeken naar artikel 24 van de regels die betrekking heeft op de karakteristieke panden inclusief de bestaande en nieuw te bouwen koloniewoningen. Dit om te bepalen of voldoende recht wordt gedaan aan hetgeen wordt nagestreefd en of de mogelijkheden die de verschillende woningen hebben duidelijk zijn weergegeven.

Uit deze nadere beoordeling van het artikel is geconcludeerd dat het artikel, wat betreft de voornoemde punten, niet voldoende duidelijk is.

Met het oog hierop wordt voorgesteld de verschillende typen woningen een gedetailleerde, aparte bestemming te geven. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- karakteristieke woningen (artikel 24);
- koloniewoningen; (rijks)monument, bestaand en nieuw (artikel 25).

Voorgesteld wordt de regels en verbeelding (de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan) te baseren op de definitieve bouwtekeningen van de nieuwe koloniewoningen. De maten en massa van deze woningen (waaronder ook de oppervlakten) en de mogelijkheden tot de realisatie van bijgebouwen inclusief bijbehorende maten (eveneens voor karakteristieke panden niet zijnde koloniewoningen en bestaande koloniewoningen), worden in deze juridisch bindende delen van het bestemmingsplan vastgelegd. Dit om de eenheid en kwaliteit in het gebied te bewaken.

Ook de toelichting wordt aangevuld met de nieuwe bouwtekeningen en in de juridische toelichting wordt duidelijk uiteengezet wat de bouw mogelijkheden zijn bij de verschillende soorten woningen.

Tevens wordt de bestemming Wonen tussen de koloniewoningen (met de aanduiding 'geen bijgebouwen toegestaan') vervangen door de bestemming Agrarisch. Dit mede om duidelijker te maken dat deze gronden geen deel uitmaken van het woonperceel, maar worden bestemd conform het huidige gebruik.

Opmerking 9 = Gegrond

De regels, de verbeelding en de toelichting worden aangepast aan de nieuwste bouwtekeningen.

Opmerking 10 (3.1)

De appellant maakt bezwaar tegen het feit dat de nieuwe basis-koloniewoning hetzelfde volume heeft als de originele koloniewoningen. Dit strookt niet met het gemeentelijk argument dat het volume van een koloniewoning niet voldoet aan 'de maatstaven van deze tijd'.

Reactie 10

De grootte van het basismodel van de nieuwe koloniewoningen sluit aan bij de grootte van de originele koloniewoningen. Hierdoor is de instap laagdrempelig. Daarnaast worden voldoende mogelijkheden geboden om de woningen uit te breiden en hiermee te voldoen aan de 'maatstaven' van deze tijd. Deze mogelijkheden betreffen onder meer de realisatie van een bijgebouw.

Opmerking 10 = Ongegrond

Opmerking 11 (4 en 4.1)

Gevraagd wordt een toelichting te geven waarop de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' betrekking heeft. Tevens maakt de appellant bezwaar tegen deze aanduiding, omdat hierdoor een potentiële doorkijk vanaf het grondgebied van De Koloniehof op de rijksmonumentale Bosbouwschool kan worden belemmerd. Deze doorkijk kan op dusdanige wijze worden gerealiseerd dat bewoners hiervan geen hinder ondervinden.

Reactie 11

De aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' heeft betrekking op de mogelijkheid tot het terugbrengen van een cultuurhistorisch preeel die tot de jaren zestig/zeventig van de vorige eeuw op deze plaats heeft gestaan.

Op dit moment is geen sprake van het creëren van een doorkijk van De Koloniehof naar de voormalige Bosbouwschool en dit wordt, vanwege de bestaande bebouwing en groenstructuren die in de huidige situatie reeds deze zichtrelatie verstoren, in zijn geheel niet wenselijk geacht.

Opmerking 11 = Ongegrond

Opmerking 12 (4.2)

De appellant geeft aan dat artikel 24, lid 3 van de regels verduidelijkt dient te worden, omdat potentiële kopers van nieuwe koloniewoningen aan de M.E. van de Meulenweg en de Hooiweg ten onrechte tot de conclusie kunnen komen dat zij een tweede vrijstaand bijgebouw kunnen realiseren.

Reactie 12

Verwezen wordt naar reactie 9 en reactie 6 van deze appellant.

Opmerking 12 = Gegrond

Opmerking 13 (5)

De appellant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan inconsistent is vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Aan de ene kant wordt aangegeven dat de nieuwe koloniewoningen aan de Hooiweg pas kunnen worden gerealiseerd na voltooiing van de overige koloniewoningen (dit omdat de oorspronkelijke bebouwing in dit lint vrijwel geheel is verdwenen), aan de andere kant voorziet het bestemmingsplan bij recht in de realisatie van negen woningen aan de Vaartweg in de eerste/tweede fase (grootste, visuele impact).

Reactie 13

Op grond van aantallen en de onwenselijkheid de woningen tegelijk op de markt te brengen, is gekozen voor een fasering. Na een bestuurlijke afweging is gekozen om de woningen aan de Hooiweg op het eind van de fasering te realiseren (verwezen wordt in dit geval naar de inspraaknota in het kader van het voorontwerp).

De bouw van woningen aan de Vaartweg was, hoewel het daarbij ging om recreatiewoningen, reeds in de eerste fase voorzien. Het nu nog vigerende bestemmingsplan biedt bij recht de mogelijkheid tot de bouw van deze woningen. Het benodigde milieutechnische en planologische onderzoek ter onderbouwing van deze locatie was derhalve reeds verricht. Het enkele feit dat het nu gaat om permanent te bewonen woningen heeft geen invloed op de fasering.

Opmerking 13 = Ongegrond

Opmerking 14 (6)

De appellant merkt op dat de bouwvlakken van de koloniewoningen aan de Vaartweg in Frederiksoord niet in het midden van de percelen liggen. Dit is in strijd met de Welstandsnota.

Reactie 14

De Welstandsnota wordt op dit punt aangepast en in het bestemmingsplan wordt de regeling met betrekking tot de bouw van de koloniewoningen aangescherpt en verduidelijkt.

Verwezen wordt naar reactie 9 van deze appellant.

Opmerking 14 = Ongegrond

Opmerking 15 (7)

Aangegeven wordt dat in de toelichting wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing kolonievakantiewoningen Frederiksoord. Gevraagd wordt in hoeverre dit gedateerde document onderdeel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie 15

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de onderzoeken weergegeven die zijn verricht voor de gehele nieuwbouwlocatie en onafhankelijk van het bouwplan kunnen worden gebruikt (onder andere ecologie, bodem en archeologie). Deze verwijzing heeft een pragmatische reden.

Opmerking 15 = Ongegrond

Opmerking 16 (8)

Opgemerkt wordt dat, ten behoeve van de bouw van de vakantiekoloniewoningen, een terugrooiing ten opzichte van de bestaande koloniewoning noodzakelijk was (in verband met de nieuwe afwateringssloot en de nutsleidingen). De nieuwe woningen op deze locatie liggen echter in dezelfde lijn als de bestaande koloniewoning. Gevraagd wordt wat hier de reden van is; waarom dit nu wel kan.

Reactie 16

Bij de ontwikkelingen van de plannen voor de bouw van de vakantiewoningen is destijds afgesproken dat, vanwege het natte terrein, een sloot voor de woningen zou worden aangelegd (vandaar de terugrooiing ten opzichte van de reeds bestaande koloniewoning). Ten aanzien van de nieuwe koloniewoningen wordt niet vastgehouden aan dit punt, maar zal een goede drainage worden aangelegd.

Opmerking 16 = Ongegrond

Opmerking 17 (8.1)

Opgemerkt wordt dat de situering van de nieuwe koloniewoningen aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan niet strookt met één van de speerpunten van het belvédèreproject. Volgens de verbeelding liggen namelijk de bouwvlakken van de nieuwe koloniewoningen achter die van de bestaande koloniewoning.

Reactie 17

De koloniewoningen waarnaar in de opmerking wordt verwezen, liggen op locatie van het verplaatste, agrarische bedrijf aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan. Deze woningen zijn echter geen koloniewoningen, maar gewone woningen. De terugrooiing ten opzichte van de bestaande koloniewoning heeft tot doel de karakteristieke koloniewoning in het oog te laten springen.

Opmerking 17 = Ongegrond

Opmerking 18 (9)

De appellatant betreurt dat bij de keuze van de bouwlocaties voor de nieuwe koloniewoningen geen rekening is gehouden met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Hierbij wordt verwezen naar de kadastrale kaart van circa 1832.

Reactie 18

Bij de bepaling van de nieuwbouwlocaties zijn diverse historische bronnen geraadpleegd. Er is niet gestreefd naar het exact herstellen van het bebouwingsbeeld in een bepaald tijdvak. Het is derhalve geen uitgangspunt geweest uitsluitend op de exacte kavels van voormalige koloniewoningen terug te bouwen.

Tevens wordt verwezen naar de reactie onder opmerking 1 van appellatant E.

Opmerking 18 = Ongegrond

Opmerking 19 (10)

De appellatant merkt op dat langs de Koningin Wilhelminalaan in Frederiksoord, op circa 100 m ten noorden van het pompstation, één potentiële bouwlocatie onbenut blijft.

Ten behoeve van de reconstructie van de Koningin Wilhelminalaan pleit de appellatant voor de bouw van een nieuwe 'basis-koloniewoning' op deze locatie.

Reactie 19

Vanwege de aanwezige massaliteit van de bestaande bebouwing van het pompstation en de naast liggende bebouwing is gekozen om deze locatie vrij te laten van bebouwing. Hierdoor wordt het doorzicht in tact gelaten. Tevens wordt verwezen naar de reactie onder opmerking 1 van appellatant E.

Opmerking 19 = Ongegrond

Opmerking 20 (11)

De appellatant maakt bezwaar tegen besluit van de stuurgroep Belvédèregebied om geen bouw van de koloniewoningen aan de Hooiweg (zuidzijde) toe te staan (anders dan de woningen die via een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen). De oorspronkelijke woningen zijn verloren gegaan en de bouwlocaties zijn geleidelijk met bos beplant (door de Maatschappij van Weldadigheid).

Reactie 20

Het klopt dat de oorspronkelijke woningen op deze plaats zijn verdwenen.

De stuurgroep Belvédère heeft geconcludeerd en besloten dat de mogelijke (terug)bouw van koloniewoningen op deze locatie niet wenselijk is. Dit naar aanleiding van uitvoerig overleg met de betrokken (cultuurhistorische) partners vanuit het Rijk, de provincie en het Drents Plateau.

Één van de redenen hiervoor was het verdwijnen van het bestaande bos. Dit bos geeft namelijk een bepaalde tijdlaag in de historie van het gebied weer. Bij de kap van de bomen gaat dit stuk historie verloren. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat bebouwing in het betreffende bosgebied niet past binnen het Bosbeleid.

Een andere reden die meespeelde in de beslissing van de stuurgroep was het feit dat de bebouwing is verdwenen ten behoeve van de toenmalige opschaling van de landbouw. Dit is eveneens een onderdeel van de geschiedenis van de Maatschappij van Weldadigheid en geeft in dat opzicht ook een tijdlaag weer die door de bouw van woningen verloren zou gaan.

Opmerking 20 = Ongegrond

Opmerking 21 (12)

De appellant vraagt zekerheid te geven dat ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 32 van de regels, bezwaar en beroep kan worden ingediend.

Reactie 21

Ook plannen die mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid kennen een voorgeschreven wettelijke procedure met de daarbij behorende rechtsmiddelen.

Opmerking 21 = Ongegrond

Opmerking 22 (13)

De appellant maakt bezwaar tegen de ligging van de koloniewoningen aan de Molenlaan en andere in het plangebied waarbij de nieuwe koloniewoningen recht tegenover elkaar zijn geprojecteerd. De appellant verwijst naar de kadastrale kaart van 1832, waarop de stedenbouwkundige structuur anders staat weergegeven.

Reactie 22:

Verwezen wordt naar de reactie behorende bij opmerking 18.

Opmerking 22 = Ongegrond

Opmerking 23 (14)

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over 77 nieuwe koloniewoningen. Van dit aantal zijn echter tien woningen niet als koloniewoning aan te merken.

Reactie 23

Ter verduidelijking wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast om onduidelijkheden over het aantal te bouwen (kolonie)woningen weg te nemen.

Opmerking 23 = Gegrond

Opmerking 24 (14.1)

De appellant merkt op dat de afstand tussen de nieuwe woningen aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan (locatie voormalig agrarisch bedrijf) niet strookt met het patroon van de onderlinge afstand tussen de koloniewoningen.

Reactie 24

Deze woningen zijn niet aangemerkt als koloniewoning, waardoor het patroon van de afstand tussen de koloniewoningen niet van toepassing is. Tevens wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 17.

Opmerking 24 = Ongegrond

Opmerking 25 (14.2)

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de kaart Bebouwing in de bijlage 1. Hierover wordt gezegd dat 'de naast de aanwezige bebouwing, ook de nieuw te realiseren koloniewoning zijn weergegeven'.

Opgemerkt wordt dat hierop slechts de oorspronkelijke en huidige bebouwing is weergegeven.

Reactie 25

Ter verduidelijking wordt de verwijzing naar de kaart in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

Opmerking 25 = Gegrond

Opmerking 26 (15)

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een gedateerde kaart van Interra waarop aan de M.E. van der Meulenweg slechts zeven woningen zijn ingetekend in plaats van het werkelijke aantal van 13.

Reactie 26

De tabel met betrekking tot de fasering die is opgenomen in paragraaf 5.4 van de toelichting dient samen te worden gelezen met deze kaart.

De opmerking van de appellant is correct in die zin dat op de kaart in de bijlagen van het bestemmingsplan de koloniewoningen niet juist zijn ingetekend. Tevens klopt het aantal nieuw te realiseren niet. Dit zijn er inderdaad zeven.

In de bijlagen van de toelichting wordt een nieuwe kaart opgenomen. Tevens wordt de tabel met fasering aangepast, omdat deze aantallen zijn gebaseerd op het oude kaartmateriaal.

Opmerking 26 = Gegrond

Opmerking 27 (15.1)

De appellant merkt op dat op 15-10-2009 een bestemmingsplan is getoond op een informatieavond in het dorpshuis van Wilhelminaord. Hij geeft aan dat op 5-1-2010 advies aan het Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is gevraagd met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan en dat terwijl planmatige wijzigingen in de orde van grootte, zoals genoemd onder opmerking 26, redelijkerwijs na 15-10-2009 niet meer hebben kunnen plaatsvinden (toehoorders moedwillig op het verkeerde been zetten).

Reactie 27

Op 15-10-2009 is op verzoek van de Dorpsvereniging Frederiksoord-Wilhelminaord een informatieavond gehouden. Op deze avond is geen bestemmingsplankaart getoond, omdat deze toen nog niet klaar was. Wel is ander kaartmateriaal getoond.

Opmerking 27 = Ongegrond

Opmerking 28 (15.2)

De appellant merkt op dat de beoogde nieuwbouw van koloniewoningen aan de M.E. van de Meulenweg haast een verdubbeling is van het oorspronkelijke aantal. Hierbij wordt verwezen naar een kadastrale kaart.

Reactie 28

Verwezen wordt naar de reactie onder opmerking 26 van de appellant.

Opmerking 28 = Gegrond

Opmerking 29 (16)

De appellant vindt het dubieus dat voor de uitvoering van het plan de medewerking van burgers noodzakelijk is (onder andere afstaan land). De burgers dienen hun recht te behouden het niet eens te zijn met de plannen.

Reactie 29

De burgers hebben geen verplichtingen ten aanzien van het wel of niet meewerken aan de plannen (bijvoorbeeld het afstaan van grond); hiervoor worden slechts mogelijkheden gecreëerd. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt, maar het kan en zal niet worden afgedwongen.

Opmerking 29 = Ongegrond

Opmerking 30 (17, 17.1 en 17.2)

In de toelichting wordt de suggestie gewekt dat de nieuwe koloniewoningen op de feitelijke 'footprint' van de verdwenen koloniewoningen zullen herrijzen.

Reactie 30

Zoals eerder is opgemerkt is het terugbouwen op de exacte plaats van voormalige koloniewoningen geen uitgangspunt geweest bij de planvorming.

Verwezen wordt naar de reactie onder opmerking 1 van appelland E.
De toelichting wordt aangepast waar nodig.

Opmerking 30 = Gegrond

De toelichting wordt aangepast conform de gemeentelijke reactie

Opmerking 31 (17.3)

De appelland geeft aan dat hem eerder is verweten dat zijn ideeën historiserend zijn. Gezien het feit dat het bestemmingsplan wel voorziet in de reconstructie van de draaikom in de Westerbeek-sloot wil het bestemmingsplan hier opeens wel historisch exact zijn waar ze dat met de bouwlocaties van de koloniewoningen niet wil zijn.

Reactie 31

Wat betreft de plaatsing van de koloniewoningen wordt verwezen naar de reactie bij opmerking 18 van deze appelland.

Daarnaast is in het Uitvoeringsprogramma Belvédère een project opgenomen ten behoeve van de herinrichting van de Westerbeek-sloot (waaronder het terugbrengen van de zwaikom). Vanuit dit oogpunt is deze ontwikkeling meegenomen in het bestemmingsplan.

Opmerking 31 = Ongegrond

Opmerking 32 (17.4)

De appelland geeft aan een klacht te hebben ingediend ten aanzien van de gebreken in de plaatsing van het ontwerpbestemmingsplan.

De appelland geeft aan dat hij hierdoor te weinig tijd had het bestemmingsplan grondiger te besturen en de zienswijze heeft moeten beperken.

Reactie 32

Opgemerkt wordt dat naast de correcte en tijdige plaatsing van het plan op www.ruimtelijkeplannen.nl, het plan ook op de gemeentelijke website is geplaatst en in het gemeentehuis in Diever (analoog) ter visie heeft gelegen.

Voorts wordt opgemerkt dat de periode van het indienen van zienswijzen bijna een week duurde nadat de appelland zijn zienswijze had ingediend.

Opmerking 32 = Ongegrond

1.3 Niet-ontvankelijk

Zoals eerder reeds aangegeven, heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 september 2010 zes weken ter visie gelegen. Tot en met 19 oktober 2010 hadden belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Zienswijzen die buiten deze termijn zijn binnengekomen bij de gemeente zijn niet-ontvankelijk. Dit houdt in dat de appellanden geen recht hebben op nadere procedurele stappen op grond van de Awb en/of andere wetgeving.

Twee appellanten hebben een reactie gegeven die buiten de termijn van de tervisielegging viel. Ondanks de termijnoverschrijding zijn de zienswijzen voorzien van een reactie. Dit om te bepalen of het bestemmingsplan nog op een enkel punt gewijzigd dient te worden. Echter, zoals is genoemd, kunnen de appellanten in kwestie geen rechten ontlenen aan deze beantwoording.

Inspreker J.

De reactie van deze persoon is gedateerd op 20 oktober 2010 en op 21 oktober 2010 bij de gemeente binnengekomen.

Opmerking 1

De appellant merkt op dat de perceelsgrenzen van zijn koloniewoning niet overeenkomen met de perceelsgrenzen, zoals weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1

De perceelsgrenzen, zoals weergegeven in de verbeelding, zijn ontleend aan de meest recente kadastrale ondergrond.

Opmerking 2

Aangegeven wordt dat aan de linkerzijde van het perceel een slootje ligt (soort overstort van een poel c.q. wel). Deze watergang en overige waterpartijen (een nabijgelegen poel) zijn niet aangegeven op de verbeelding.

Reactie 2

De genoemde waterelementen liggen binnen de agrarische bestemming en de woonbestemming. Na het bekijken van de regels is naar voren gekomen dat het aspect water niet concreet wordt benoemd in de bestemmingsomschrijving.

Deze opmerking wordt als ambtshalve wijziging meegenomen; de regels worden op dit punt aangepast.

Opmerking 2 = Ambtshalve wijziging

Opmerking 3

De appellant merkt op dat de hogedrukgasleiding nabij zijn perceel niet wordt aangegeven.

Reactie 3

In het plangebied liggen geen gasleidingen die, met oog op het aspect externe veiligheid, op de verbeelding aangegeven hoeven te worden.

De bedoelde leiding maakt deel uit van het leidingnet dat slechts via een Klic-melding inzichtelijk hoeft te worden gemaakt.

Inspreker K.

De zienswijze van deze persoon is per e-mail op 22 oktober 2010 binnengekomen.

Opmerking

De appelllant merkt het volgende op ten aanzien van de nieuwe koloniewoningen aan de Hooiweg (te realiseren via een wijzigingsbevoegdheid):

- zorgen voor een verstening van het landelijk gebied, terwijl dit niet is om te wonen maar om agrarische dan wel recreatieve activiteiten te ontplooiën;
- de historische kaart van 1935 geeft aan dat op deze plaats slechts één woning stond;
- de nieuwbouw valt buiten de rode contouren die door de provincie Drenthe zijn aangegeven;
- de woningen zijn niet ontworpen in authentieke stijl;
- het uitzicht wordt beperkt.

Reactie

Naast het feit dat deze zienswijze buiten de termijn van indiening is binnengekomen, gaat de toelichting van het bestemmingsplan voldoende in op de geschiedenis en afweging die aan deze keuze ten grondslag liggen.

1.4 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. De toelichting wordt aangevuld met een duidelijke uitleg over de uitstraling van de nieuwe koloniewoningen (aansluitend bij de historische uitstraling).
2. De terminologie van de Wabo wordt in de toelichting doorgevoerd.
3. De motivatie van de hogere grenswaardenprocedure wordt toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Het gehele besluit wordt vastgesteld in dezelfde raadsvergadering als het bestemmingsplan, waarmee deze in het raadsbesluit komt te staan.
4. Het aantal nieuwe koloniewoningen aan de Hooiweg is op de kaart 'ruimtelijk kader' in de bijlage van de toelichting niet juist weergegeven. De kaart wordt ook op dit punt aangepast.
5. In de bijlagen van het bestemmingsplan wordt, ter verduidelijking, een lijst van monumentale bebouwing dat in bezit is van de Maatschappij van Weldadigheid opgenomen.
6. De aanwezigheid en functie van het onverharde pad langs de Koningin Wilhelminalaan wordt in de toelichting beschreven.

7. In de toelichting wordt de melding gemaakt van de vroegere aanwezigheid van de molen.

Regels

1. De bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Wonen en Agrarisch worden aangevuld met Water.
2. De terminologie van de Wabo wordt in het bestemmingsplan doorgevoerd.
3. Aan de Majoor van Swietenlaan 2 is een huisartsenpraktijk gevestigd met een bedrijfsoppervlak van 200 m². Dit oppervlak is groter dan is toegestaan in de regels. Binnen de bestemming Wonen - Karakteristiek wordt een regeling voor deze functie opgenomen in de vorm van een aanduiding.
4. Ten behoeve van de mogelijkheid tot realisatie van één van twee varianten voor de woningen aan de Vaartweg worden de regels ten aanzien wijzigingsbevoegdheid 2 aangepast.
5. Om de mogelijkheid te creëren om op de plaats waar voorheen de molen stond wonen mogelijk te maken, is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels.
6. In artikel 23.2, sub b, lid 2 wordt toegevoegd dat de totale oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen voor rijenwoningen (minimaal drie-onder-een-kap) maximaal 50 m² bedraagt.

Verbeelding

1. De wijzigingsbevoegdheid van de woningen aan de Vaartweg wordt over de gehele breedte gelegd (ten behoeve van de realisatie van de twee varianten). Daarnaast speelt mee dat hierdoor het mogelijk is de kavels zo te verschuiven dat heel nauwkeurig rekening kan worden gehouden met de positie van de bouwblokken ten opzichte van de karakteristieke bomen.
2. Aan de Majoor van Swietenlaan 2 is een huisartsenpraktijk gevestigd met een bedrijfsoppervlak van 200 m². Het bouwblok wordt voorzien van een aanduiding.
3. De begraafplaats aan de Oranjelaan beslaat in de huidige situatie een groter oppervlak dan nu is aangegeven op de verbeelding. De verbeelding wordt aangepast door de bestemming van de begraafplaats uit te breiden in westelijke richting.
4. Op de hoek Molenlaan - Burgemeester Wynoldyweg stond in verleden een molen. Deze molen is in de loop der tijd verdwenen en op de locatie is een schuur gebouwd die nog steeds aanwezig is. Vanwege de cultuurhistorische waarde die de molen heeft en om nieuwe ontwikkelingen op deze locatie te kunnen laten plaatsvinden, wordt een wijzigingsbevoegdheid

opgenomen om wonen mogelijk te maken met als voorwaarde dat de nieuwbouw de uitstraling van een molen krijgt.

5. De Westerbeekslot ligt voor een deel langs de Koningin Wilhelminalaan (van Wilhelmina-oord tot de Friese grens, aan de rechterzijde van de weg). Parallel aan de sloot ligt, vanaf de kruising Oranjelaan tot en met Hoeve Prinses Marianne, een onverhard pad die dient als toegang/ontsluitingsweg van de aanwezige woningen aan deze zijde van de weg. Ter hoogte van het gebied waar de bedrijven zijn gesitueerd, houdt dit pad op.
In het kader van de ontwikkeling van de nieuwe woningen aan de Koningin Wilhelminalaan is het plan daar dit onverharde deel, vanaf het noorden van de bedrijven, door te trekken naar de Friese grens.
Op de verbeelding wordt het bestaande deel en het nieuw aan te leggen deel van dit onverharde pad door middel van een specifieke bestemming weergegeven.
6. Gebleken is dat het voorhuis van het agrarische bedrijf aan de Koningin Wilhelminalaan 64 niet als rijksmonument is aangemerkt. Dit wordt aangepast op de verbeelding. Tevens is recent een bouwvergunning verleend voor een aanbouw aan de woning. Met oog hierop wordt het bouwblok iets vergroot, zodat de aanbouw ook hierin wordt meegenomen.
7. Aan het Dirk de Ruiterspad is recent een woning gerealiseerd (nummer 2). Deze woning krijgt op de verbeelding een bouwblok conform de huidige situatie. Tevens wordt het bouwblok van het perceel Dirk de Ruiterspad 4 uitgebreid vanwege de recent opgerichte schuur.

20 december 2010