

Aan de raad.

Raadscommissie :
Extern uitnodigen :
Raadsvergadering : 5 juli 2012
Agendapunt : (A / B stuk)
Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan "Buitengoed Blanckenbergh"
Portefeuillehouder : K. Smidt
Afdeling/team : Leefomgeving
Adviseur : H. ter Beeke
Registratienummer : 12/11211

Beslispunten:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform het gestelde in de bij dit raadsbesluit behorende reactienota "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengoed Blanckenbergh".
2. het bestemmingsplan "Buitengoed Blanckenbergh" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP00000000550-0003, met de daarbij behorende toelichting, digitaal en analoog vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan "uitbreidingsmogelijkheden woningen Blanckenbergh" vaststellen.
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen voor het bestemmingsplan "Buitengoed Blanckenbergh".

Raadsvoorstel

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 maart t/m 9 mei 2012 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door een bewoner van het appartementengebouw. De zienswijze is (grotendeels) gelijkloidend aan de inspraakreactie en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Om de mogelijke uitbreidingen van de woningen te reguleren voor wat betreft de verschijningsvorm, dient tevens een beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld

2. Gevraagde beslissing (advies)

Het bestemmingsplan "Buitengoed Blanckenbergh" vaststellen, conform genoemde beslispunten.

3. Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan waarin de als recreatiewoningen en –appartementen gerealiseerde gebouwen een bestemming krijgen die recht doet aan het bestaande en toekomstige gebruik.

4. Argumenten

Het park is in 1995 gebouwd als hoogwaardig accommodatie die in eerste instantie was gericht als verblijfsrecreatie in de "golf"-sfeer. In de loop der jaren is, mede door deze hoogwaardige opzet, het park naast het recreatieve gebruik verworden tot een woonwijk, in die zin dat een groot gedeelte van de recreatiewoningen als permanente woning worden gebruikt. Het gebied is en blijft openbaar toegankelijk. De gemeenteraad heeft dit ook erkend door in het woonplan de recreatiewoningen op Blanckenbergh als "gewone" woningen te beschouwen.

Door een bewoonster van het appartementengebouw is een zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt verwezen naar de eerder ingediende inspraakreactie, met de toevoeging dat de beantwoording hiervan niet correct is. In de bijlage/reactienota "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan buitengoed Blanckenbergh" wordt inhoudelijk op de zienswijze ingegaan.

GS van de provincie Drenthe hebben in het kader van de omgevingsverordening Drenthe ontheffing verleend voor het permanent bewonen van het buitengoed Blanckenbergh.

beeldkwaliteit

In dit bestemmingsplan is per woning een bouwvlak opgenomen waar het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. Daarnaast is, door Morsink architecten, een plan opgesteld met uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen (binnen het bouwvlak). Voorgesteld dit plan als kader te gebruiken voor de maximale uitbreidingsmogelijkheden. Het beeldkwaliteitsplan zal, tegelijkertijd met het bestemmingsplan, door de gemeenteraad vastgesteld moeten worden. Op deze wijze zullen toekomstige uitbreidingsplannen door welstand moeten worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan voor Blanckenbergh.

5. Kanttekeningen

geen.

6. Aanpak – uitvoering - communicatie

Het bestemmingsplan heeft de reguliere procedure ingevolge de Wro/Bro doorlopen. Degene die een zienswijze heeft ingediend, heeft de nota van zienswijzen ontvangen. Samen met de begeleidende brief moet dit beschouwd worden als het antwoord op de ingediende zienswijze.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd (zowel digitaal als analog). Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan beroep en schorsing worden aangevraagd bij de Raad van State.

7. Financiën (kosten, baten, dekking)

De initiatiefnemer neemt alle kosten met betrekking voor wat betreft de producten (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) en procedure(legesverordening) op zich. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor de gemeente gevrijwaard blijft van eventuele planschadeclaims. Omdat dit bestemmingsplan ten opzichte van de "oude" planologische regeling geen veranderingen met zich mee brengt in de openbare ruimte, zijn nadere afspraken over kosten, inrichting of aanleg niet nodig. Omdat de plankosten van het plan anderszins verzekerd zijn, hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Dit moet een afzonderlijk beslispunt zijn.

8. Bijlagen:


- nota van zienswijzen (meegezonden)
- zienswijzen(ter inzage)
- beeldkwaliteitsplan (ter inzage)
- bestemmingsplan (ter inzage)

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,
N.L.N.J. Dusink

de burgemeester,
H. Jager

Besluit raad: 5^e juli 2012

conform voorstel bestuur 

Zienswijzen notitie Bestemmingsplan “Buitengoed Blanckenbergh”

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengoed Blanckenbergh” heeft op grond van artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 29 maart 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend door E. J. Balkenende, Kolonieweg 3-01, ingekomen 24 april 2012.

Zienswijze

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ingediend. De beantwoording hiervan wordt als teleurstellend ervaren. De inspraakreactie wordt hierbij tevens opnieuw ingezonden (zie bijlage) en kan worden beschouwd als zienswijze.

Reactie Gemeente

De inspraaknotitie, waarin uitgebreid en zorgvuldig wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties, is ter beantwoording op deze inspraakreacties toegevoegd.

Zienswijze

In de inspraaknotitie staan, onder sub 2, enkele gegevens die niet stroken met de werkelijkheid. In de inspraaknotitie staat aangegeven dat de weg tussen het eigen perceel en de recreatiewoning 5 meter breed is. De weg is echter geen 5 meter breed maar slechts 3,25 meter, wat impliceert dat de afstand van de gevel van het appartement 3-01 tot de nieuwe aanbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan 10% korter zal worden en daarmee nog meer het uitzicht en woongenot aanpassen. Verzocht wordt het plan zo aan te passen dat woning 5 alleen de mogelijkheid krijgt voor een uitbreiding met lange kap.

reactie gemeente

Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt dat de bestemming “Verkeer” een breedte heeft van 5 meter. Het is correct dat de werkelijke breedte van de weg (asfalt) 3,25 meter bedraagt. Dit doet echter niets af aan de afstanden zoals genoemd in de inspraaknotitie. De afstand tussen de gevel van appartement 3-01 tot de nieuwe bouwmogelijkheid in dit bestemmingsplan bedraagt dan 13 meter en de afstand van de perceelsgrens van het appartement tot de nieuwe bouwmogelijkheid in dit bestemmingsplan 8 meter.

Conclusie

Omdat de planologische bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende plan niet worden verslechterd zien wij geen noodzaak om een uitzondering op de algemene bouwregel op te nemen voor bedoelde situatie. Op grond van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

Bijlage:

Inspraak- en overlegnotitie “bestemmingsplan Buitengoed Blanckenbergh”

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengoed Blanckenbergh” heeft ter inzage gelegen voor inspraak en is in het kader van vooroverleg verzonden naar de overlegpartners. In deze notitie wordt ingegaan op de ingediende overleg- en inspraakreacties.

Vooroverleg

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

- Provincie Drenthe;
- Waterschap Reest en Wieden;
- VROM-Inspectie Regio Noord
- Hulpverleningsdienst Drenthe;

Van alle overlegpartners is een inhoudelijke reactie ontvangen. Ondergaand reageert de gemeente Westerveld inhoudelijk op de overlegreacties.

Provincie

Provincie geeft aan dat het plan voor omzetting naar een woonbestemming past binnen haar eigen beleid en landelijk beleid. De 86 woningen maken deel uit van de bestaande woningvoorraad en worden niet ten laste van het contingent, zoals berekend voor de woningbehoefte, gebracht. Opgemerkt wordt dat elders in de gemeente bij een nieuwe vraag naar recreatiewoningen zonder meer voorzien zou kunnen worden. Een ongebreidelde “verstening” wil ze voorkomen. Hier zal in de toelichting aandacht aan besteed moeten worden. Daarnaast dient in de toelichting de relatie met de regionale woonvisie gelegd te worden.

Er dient een ontheffing aangevraagd te worden op basis van de provinciale verordening.

Reactie gemeente

Zoals de provincie zelf aangeeft heeft de omzetting naar permanente bewoning geen effect op de woningmarkt (vraag/aanbod). De woningen behoren niet tot de categorie woningen waarvoor afstemming wordt gevraagd in regionaal verband. Ze maken onderdeel uit van de bestaande woningvoorraad. Dit houdt in dat bij de aantallen waarover in regionaal verband afgestemd wordt (het overleg tussen de vier gemeenten loopt goed en er wordt gewerkt aan een regionale visie) de woningen van Blanckenbergh geen rol spelen.

Nieuwe vragen naar het nieuwe recreatiewoningen worden uiteraard zorgvuldig afgewogen. Wij zien op dit moment geen relatie met de jarenlange permanente bewoning op Blanckenbergh en de vraag naar nieuwe recreatiewoningen. Bovendien blijft recreatief gebruik volgens het nieuwe bestemmingsplan mogelijk. De toelichting van het bestemmingsplan zal bij “gemeentelijk en provinciaal beleid” aangevuld worden.

De ontheffing in het kader van de provinciale verordening is inmiddels in gang gezet.

Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met het bestemmingsplan.

VROM-inspectie, regio Noord

Inspectie geeft aan geen opmerkingen te hebben.

Hulpverleningsdienst Drenthe

Zij adviseert voor het plan geen aanvullende maatregelen.

Inspraak

Het voorontwerp heeft naast de verplichte kennisgeving (artikel 1.3.1. Bro) van 14 september 2011 tot en met 11 oktober 2011 ter visie gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend. Hieronder volgt geanonimiseerd een korte weergave van de inspraakreactie en onze reactie hierop.

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

1. Inspraakreactie 11/20827

door dit bestemmingsplan wordt het belang om het karakter van het park te handhaven, zoals in de inleiding wordt gesteld, geweld aangedaan. Het karakter wordt immers bepaald door de openheid die wordt bereikt doordat het middengebied tussen de woningen door zichtbaar is. Deze doelstelling blijft niet overeind omdat:

- de geplande mogelijke uitbreidingen van de woningen 35 t/m 49 die openheid minder groot maken;
- de openheid vanaf de kolonieweg tussen de woningen 5 t/m 49 minder groot maken;
- bij de enige ingang van het park, de nu al smalle toegang naast woning 5, de openheid niet meer ervaren zal kunnen worden bij een uitbreiding

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het huidige Buitengoed Blanckenbergh een ruimtelijke opzet heeft die is gebaseerd op de het parkachtige beeld van de golfbaan, met een karakter dat sterk wordt bepaald door de openheid. Voor wat betreft de toekomstige situatie wordt verwezen naar het schetsplan (Morsink). Dit plan ziet nadrukkelijk toe op het behoud van de openheid van het park en het groene karakter hiervan. De openheid (het grote middengebied) wordt dus niet aangetast, evenals het groene karakter.

2. Inspraakreactie 11/20827

door dit bestemmingsplan kan een zijgevel van woning 5 ruim 4 meter dichter bij de bestaande bebouwing van het appartementencomplex. Dit betekent dat voor Kolonieweg 3-01 het woongenot aanmerkelijk wordt beperkt. Het zicht vanuit de woonkamer en de tuin wordt hiermee beperkt door de gesloten zijgevel en pannendak.

Daarnaast zal de geplande kap de zon (in de namiddag) wegnemen uit de tuin en woonkamer van appartement 3-01.

Beantwoording gemeente

Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie wordt de mogelijkheid geboden dicht bij de perceelsgrens te bouwen. Ten opzichte van de huidige planologische situatie wordt de bebouwingmogelijkheid, voor wat betreft situering, echter ingeperkt. In het huidige bestemmingsplan zijn geen bouwvlakken opgenomen. Theoretisch kan woning 5 daarmee op de perceelsgrens worden gebouwd.

De afstand van de perceelsgrens van appartement 3-01 tot de uiterste bouwgrens voor de recreatiewoning in het nieuwe bestemmingsplan bedraagt 8 meter, waartussen een weg is gelegen met een breedte van 5 meter.

Een afstand van 8 meter van de perceelsgrens respectievelijk 13 meter van de gevel van appartement 3-01 tot de nieuwe bouwmogelijkheid in dit bestemmingsplan achten wij ruim voldoende en zal het uitzicht niet onevenredig aantasten en zal ook geen grote invloed hebben op de zoninval.

3. Inspraakreactie 11/20827

Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat geen uitbreiding van woning 5 mogelijk is tussen woning 5 en het appartementengebouw of alleen een mogelijkheid toe te staan voor een uitbreiding met een lage kap.

Beantwoording gemeente

Omdat de planologische bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende plan niet worden verslechterd zien wij geen noodzaak om een uitzondering op de algemene bouwregel op te nemen voor bedoelde situatie.

Gevolgen overleg- en inspraakreacties voor het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie zal de toelichting van het bestemmingsplan enigszins worden aangepast. De inspraakreactie geeft geen directe aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtelijke wijzigingen

Tijdens de inspraak- en overlegronde is gebleken dat het plan Morsink nog onvoldoende is geborgd in het bestemmingsplan. In artikel 3, lid 3.2.1 en 3.2.2 zijn aanvullingen gedaan waarmee de uitgangspunten van plan Morsink beter zijn vastgelegd door het beperken van de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.