

INSPRAAKNOTA BESTEMMINGSPLAN "DWINGELOO"

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan voor de kern Dwingeloo heeft met ingang van 9 maart tot en met 20 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze termijn 12 inspraakreacties op het plan ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord in hoofdstuk 2.

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan tevens aan een aantal vaste overleg- en adviespartners toegezonden. Twee instanties hebben op het plan gereageerd. De ingebrachte overlegreacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2. BEANTWOORDING REACTIES

Inspraakreactie 1. Entingheweg 24

Inspreker verzoekt om het bestemmingsvlak 'Wonen' te vergroten, conform weergegeven op de meegestuurde tekening.

Uit de nagestuurde motivatie, opgevraagd door de gemeente, blijkt het volgende:

- Het bestaande bijgebouw dient als opslag/werkplaats voor het aldaar gevestigde hoveniersbedrijf. Gesteld wordt dat een eventuele uitbreiding van de bestaande bijbehorende bouwwerken niet mogelijk is zonder het langgerekte 'woongedeelte' van de kavel meteen 'dicht' te bouwen.
- Een toekomstige mogelijke verlenging van het bestaande bijgebouw zou praktisch, bouwkundig en beeldbepalend de beste oplossing zijn. De kenmerkende open west-oostzichtlijn vanaf de Entingheweg naar de Brinkweg kan gehandhaafd blijven.

Beantwoording

De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 80 m² danwel de bestaande maatvoering. Gelet op de aanwezige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is een uitbreiding van enige omvang op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen het bestaande bestemmingsvlak is voldoende ruimte aanwezig voor een beperkte uitbreiding. Tevens is een uitbreiding van het woonperceel conform voorstel ongewenst vanwege het achter het perceel gelegen waardevolle 'beekdal', zoals beschreven en weergegeven in de paragraaf 'Cultuurhistorie' van het bestemmingsplan.

Tevens geldt dat het oppervlakte van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen met een maximum van 50 m². De aanwezige bedrijfsactiviteiten dienen dan ook binnen deze kaders te blijven.

De inspraakreactie wordt niet overgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Inspraakreactie 2. Entingheweg 21

Inspreker verzoekt om het bestemmingsvlak 'Wonen' te vergroten, conform weergegeven op de meegestuurde tekening.

Uit de nagestuurde motivatie, opgevraagd door de gemeente, blijkt het volgende:

- Het huidig vlak voor te bebouwen erven geeft weinig tot geen mogelijkheid om nog een bijgebouw te realiseren zonder de tuin achter/naast het hoofdgebouw 'dicht' te bouwen.
- Door het bouwvlak te verruimen tot aan het zuid-oostelijke hoekpunt ontstaat er wel ruimte voor het bouwen van een bijgebouw. De achtergrens voor de bebouwing blijft binnen de huidige lijn van de begroeiing en boswal met de percelen nummer. 22 en 23 en verstoort daarmee in de toekomstige situatie niet het beeld naar omwonenden.

Beantwoording

De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 80 m² dan wel de bestaande maatvoering. Gelet op het bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is een uitbreiding van enige omvang op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen het bestaande bestemmingsvlak is voldoende ruimte aanwezig voor een beperkte uitbreiding. Tevens is een uitbreiding van het woonperceel conform voorstel ongewenst vanwege het achter het perceel gelegen waardevolle 'beekdal', zoals beschreven en weergegeven in de paragraaf 'Cultuurhistorie' van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie wordt niet overgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Inspraakreactie 3. Brink 27, 28 en 29

Inspreker, de Hervormde gemeente Dwingeloo, verzoekt om de volgende wijzigingen door te voeren.

1. In verband met het voornemen de pastorie en aangrenzend koetshuis af te stoten is er behoefte aan een nieuw bijgebouw bij de St. Nicolaaskerk (Brink 29). Het bijgebouw zal worden gebruikt als vergaderruimte, eenvoudige uitgeefplaats voor koffie/thee e.d. en als sanitaire voorzieningen. Verzocht wordt om het bouwvlak aan de noordzijde van het huidige bouwvlak, over de gehele lengte, te vergroten tot aan de perceelgrens.
2. Het kerkgebouw en het te realiseren bijgebouw te bestemmen tot 'Centrum'.
3. De bestemming van de pastorie en koetshuis te wijzigen naar 'Centrum'.
4. Verzocht wordt om het parkeerterrein, aan de oostzijde van De Steegde en ten zuiden van de pastorie en koetshuis, te bestemmen als 'parkeerterrein'.

Beantwoording

1. De gronden ter plaatse van de voorgestelde bouwvlakvergroting maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht en zijn aangemerkt als 'karakteristiek terrein', zoals weergegeven in de paragraaf 'Cultuurhistorie' van het bestemmingsplan. Tevens is de kerk aangemerkt als rijksmonument. Op zich wordt niet onwelwillend gestaan tegenover de realisatie van een faciliterend bijgebouw ten behoeve van de kerk. Het toekennen van een bouwmogelijkheid bij recht wordt niet correct gevonden. Eerst zal door middel van bouwplan moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische/monumentale waarden van het kerkgebouw en de omgeving. Na goedkeuring daarvan zal worden bekeken welke ruimtelijke procedure doorlopen zal moeten worden. De gevraagde aanpassing wordt daarom niet overgenomen.
2. Het kerkgebouw is bestemd tot 'Centrum'. Abusievelijk staat op de verbeelding niet de letter C. Dit zal worden gecorrigeerd.
3. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' van Brink 27 en 28 wordt gewijzigd in de bestemming 'Centrum'. Door deze functiewijziging wordt de mogelijkheid voor een duurzame vervolgfunctie van de bebouwing vergroot, hetgeen ten goede komt aan de instandhouding en onderhoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand. Het bouwvlak blijft ongewijzigd. De bescherming van de cultuurhistorische waarde van het pand en terrein is gewaarborgd middels het bestemmingsplan (aanduiding 'cultuurhistorische waarden'). Tevens is de cultuurhistorische waarde van het pand gewaarborgd via de Erfgoedwet (rijksmonumentenstatus).

4. De voorgestelde aanpassing wordt eveneens overgenomen. Het bestaande parkeerterrein is gelegen binnen het gebied aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Echter zijn de gronden niet aangemerkt als bijzonder karakteristiek of element, zoals weergegeven in de paragraaf 'Cultuurhistorie' van het bestemmingsplan. Teneinde de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, krijgt het bestaande parkeerterrein binnen de bestemming 'Tuin' de aanduiding 'parkeerterrein'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- letter C op verbeelding, deel kerk e.o.;
- bestemming Brink 27 + 28 wordt Centrum;
- parkeerterrein krijgt aanduiding.

Inspraakreactie 4. Batingheweg 8

Inspreker verzoekt de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

1. Het bouwvlak af te stemmen op de uitbreiding van het hoofdgebouw.
2. De groenstrook aan de achterzijde van de woning deels te laten vervallen, zodat daar in de toekomst nog een carport / overkapping kan worden gemaakt.
3. Het bestaande bijgebouw betreft een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw. Het voornemen bestaat om dit bijgebouw – dat direct achter de woning staat – te slopen en twee kleinere volumes terug te bouwen. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te verhogen naar een oppervlakte van 110 m², waarvan 80 m² ten behoeve van privégebruik en 30 m² ten behoeve van het klussenbedrijf van inspreker (eigenaar perceel).

Beantwoording

1. De uitbreiding van het hoofdgebouw is vergund. Het voorstel wordt daarom overgenomen. Het bouwvlak wordt verschoven en vergroot conform de verleende vergunning. De ruimte voor het vergroten van het hoofdgebouw aan de westzijde wordt geschrapt.
2. De bestemming van de gronden 'Tuin', voor zover gelegen achter het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw, wordt gewijzigd in 'Wonen'.
3. De voorgestelde aanpassing wordt eveneens overgenomen. Het vervangen van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw direct achter de woning door twee bijgebouwen zorgt voor een verbeterde erfopbouw van het woonperceel. Aangezien het in casu gaat om een voormalige agrarisch erf, de locatie buiten het beschermd dorpsgezicht is gelegen en verzoeker een klussenbedrijf heeft wordt bij recht een oppervlakte van maximaal 110 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- bouwvlak hoofdgebouw wordt afgestemd op vergunde situatie;
- bestemming Tuin wordt gedeeltelijk gewijzigd in Wonen;
- de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt vastgesteld op 110 m².

Inspraakreactie 5. De Kampen 36

Verzocht wordt om duidelijkheid te geven over het al dan niet ontwikkelen van het kadastraal perceelnummer 1704. Aangegeven wordt, dat bij de aankoop van de grond in 2015 is aangegeven dat op het betreffende perceel niet gebouwd zal worden. Tevens geven insprekers aan dat het betreffende perceel niet op ruimtelijkeplannen.nl staat ingetekend.

Beantwoording

Beleidsmatig is een functieverandering van het huidig agrarisch gebruik van het perceel met nummer 1704 al geruime tijd mogelijk.

In de rechtsvoorganger van de in 2010 vastgestelde (provinciale) Omgevingsvisie, het POP II (provinciaal omgevingsplan vastgesteld in juli 2004), was de locatie reeds omkaderd door de zogenaamde rode contour.

De rode contour gaf de begrenzing van ruimtelijke ontwikkeling in kernen aan. Gronden liggende binnen die contour waren beoogd/bedoeld voor een functie voor de kern Dwingeloo.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2014 is het perceel 1704 aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. Vanuit rijks- en provinciaal beleid moet ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk worden gezocht in of aansluitend bij bestaand bebouwd gebied. Daarvan is in dit geval sprake, waarbij wordt opgemerkt dat er ook voornemens bekend zijn voor herontwikkeling van locaties die liggen binnen zogenaamd bestaand stedelijk gebied. In dit verband wordt korthedshalve ook verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie nummer 8.

De gemeenteraad heeft in november 2013 de ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Die visie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen. Beleidsmatig is de uitbreiding van de kern Dwingeloo in oostelijke richting al langere tijd voorzienbaar. Daarom kan niet gegarandeerd worden, dat de huidige functie c.q. de geldende bestemming van het betreffende perceel nimmer wijzigt. Voor een functieverandering is echter een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het perceel ligt binnen de plangrens van het bestemmingsplan buitengebied en wordt bij het inloggen op dat plan op ruimtelijke plannen zichtbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Inspraakreactie 6. Nijstad 15

Verzocht wordt om het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' nabij de Nijstad 15 (aan de zijde van de Egbert Nijstadlaan) circa 5 meter te verschuiven richting de Egbert Nijstadlaan. Reden daarvoor is dat de beoogde situatie beter aansluit bij de bouwvlakken en bebouwing in de omgeving.

Beantwoording

De gevraagde aanpassing wordt overgenomen. Het betreft een nog niet geëffectueerd bouwvlak dat qua stedenbouwkundige situering geen onderdeel is van een groter geheel. Door de verschuiving van het bouwvlak kan de voorgevel van de woning vóór het verlengde van het bijgebouw (Nijstad 19) worden gerealiseerd, waardoor stedenbouwkundig een meer passende invulling ontstaat. Wel wordt opgemerkt dat de situering van parkeerhaven, tussen de Egbert Nijstadlaan en het betreffende bouwvlak, ongewijzigd blijft. M.a.w. die wordt niet verplaatst.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- het bouwvlak wordt verschoven.

Inspraakreactie 7. Entingheweg 14a

Het pand Entingheweg 14a is binnen de bestemming 'Bedrijf-Opslag' een bedrijfswoning. Gevraagd wordt de bestemming te wijzigen in een burgerwoning, c.q. de bestemming 'Wonen'. Reden daarvoor is dat de noodzaak voor een bedrijfswoning in de loop van de jaren is komen te vervallen. Inspreker is van mening dat de beoogde wijziging de bedrijfsvoering niet zal aantasten en betoogd dat de woning goed aansluit op de reguliere woningen ten zuiden van het betreffende perceel.

Beantwoording

Voor de beoordeling is de milieusituatie en de gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden van belang.

Binnen de bestemming 'Bedrijf-Opslag' is opslag van gevaarlijke stoffen niet toegestaan.

Aangezien de bedrijfswoning wordt 'afgesplitst' van het bedrijf, wordt de woning ook milieugevoelig voor de milieubelasting van het betreffende bedrijf. Voor overige milieubelastende activiteiten in de omgeving was de bedrijfswoning al milieugevoelig. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aangemerkt als 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'.

Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 2. Functies van milieucategorie 1 en 2 worden over het algemeen gezien als passend en kennen een zodanig beperkte milieubelasting dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare milieuhinder voor omliggende milieugevoelige objecten. Gelet op vorenstaande kan in dit geval worden gesteld dat ter plaatse van de af te splitsen woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn.

De opmerking dat de voorgestelde bestemming 'Wonen' uit functioneel oogpunt aansluit op de aan de zuidkant grenzende woonpercelen wordt gedeeld.

Gelet op vorenstaande wordt de voorgestelde aanpassing overgenomen. Het kadastraal perceel Entingheweg 14 wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het aantal toegestane bedrijfswoningen in de bestemming 'Bedrijf-Opslag' wordt bijgesteld naar maximaal één bedrijfswoning.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- de bestemming van het pand Entingheweg 14a wordt Wonen.

Inspraakreactie 8. Hogeweyselaan 221B 1382 JL Weesp

De intentie wordt uitgesproken om met een groep initiatiefnemers en de gemeente de oostkant van Dwingeloo uit te breiden. Met de gemeente zijn diverse gesprekken gevoerd om te onderzoeken welke randvoorwaarden er zijn en op welke manier een kleinschalige en bij Dwingeloo passende woningbouw mogelijk is. De gemeente heeft aangegeven dat er vraaggestuurd moet worden gebouwd, dat wil zeggen dat er aantoonbare interesse moet zijn van inwoners om in Dwingeloo te gaan wonen.

Gevraagd wordt rekening te houden met de toekomstige dorpsuitbreiding door voor een gebied van circa 6 hectare de bestemming Wonen-Uit te werken op te nemen. In de toekomst kan er nog 1,1 hectare aan worden toegevoegd. Het gebied waar het om gaat is op een kaart aangegeven. Het verzoek is onderbouwd met de volgende argumenten.

- A. Het huidige aanbod in Dwingeloo is uiterst beperkt. Er is een beperkt aantal ontwikkellocaties met een beperkte plancapaciteit.
- B. Bestemmingsplannen met een harde plancapaciteit komen niet tot ontwikkeling. De gemeente heeft aangegeven te willen nadenken over het uit de 'harde' voorraad halen van de woningaantallen.
- C. In de actualisatie van de Woonvisie zullen geen concrete locaties meer worden genoemd, maar zal worden aangegeven dat per locatie de behoefte/vraag moet worden aangetoond.
- D. Uit een eerste verkenning blijkt dat vraag is naar kleine woningen voor starters en gezinnen, levensloopbestendige woningen voor de seniorendoelgroep, alsmede kleine kavels (350-550 m²). Dergelijke woningen of kavels zijn noch in Dwingeloo, noch in de andere beschikbare woningbouwlocaties in voldoende mate aanwezig. Voorts blijkt uit gesprekken met de dorpsgemeenschap dat er weinig keuze is aan woningen. Er is aangegeven dat ouderen daardoor te lang in een te grote woning blijven wonen. Ook worden de (grote) woningen die zij achterlaten niet gekocht door starters op de woningmarkt. Er is geen vrije sector huur beschikbaar, en waarschijnlijk zullen senioren ook niet een vrije sector huurwoning voor €800-€900 willen. De vraag naar grote kavels is naar verwachting beperkt. Eerder zullen mensen willen doorstromen van een rijtjeswoning naar een kleine twee-onder-een kapwoning of een half-vrijstaande woning.
- E. Er worden kansen gezien te voorzien in de behoefte aan huurwoningen.

Beantwoording

Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord bij inspraakreactie nummer 5. Hieruit blijkt, dat beleidsmatig een functieverandering van het aangegeven gebied al geruime tijd mogelijk is. Desalniettemin wordt het verzoek, om de volgende redenen, niet gehonoreerd.

1. In de 2^e alinea van hoofdstuk 1.1 van de plandoelichting blijkt, dat het bestemmingsplan 'Dwingeloo' een conserverend actualiserend bestemmingsplan betreft waarbij geen grootschalige ontwikkelingen worden meegenomen.
2. Nog los van de restcapaciteit in het uitbreidingsplan De Valderse zijn er in het dorp Dwingeloo meerdere potentiële locaties voor woningbouw aanwezig. Het meest concrete is het bouwen op de locatie van de voormalige brandweerkazerne. De locatie van de voormalige Storkschool zal binnen

afzienbare tijd worden herontwikkeld. Daarbij is woningbouw een voor de hand liggende functie. Het initiatief bij inspraakreactie nummer 10 dient in dit verband te worden genoemd. Daarnaast zijn er gesprekken met een eigenaar gaande over de herontwikkelen van een bedrijfsmatige functie naar woningbouw.

3. De gemeente wenst te handelen conform het uitgangspunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent, dat benutting van beschikbare gronden binnen bestaand gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Dit betekent, dat wat woningbouw betreft de voorkeur wordt gegeven aan de onder punt 2 genoemde locaties. Pas na het bebouwd zijn van die locaties, of wanneer definitief vaststaat dat ze niet voor woningbouw worden benut, komt de locatie van inspreker in beeld mits deze onderbouwd kan worden door middel van een concrete vraag.
4. De Woonvisie 2014-2020 wordt momenteel geactualiseerd. In dat verband is nagegaan wat de behoefte aan woningbouw in de kernen van Westerveld is. Uit de behoefteberekening blijkt, dat er behoefte is in Diever en Havelte en niet in Dwingeloo. Daarom is de conclusie gerechtvaardigd dat met de onder punt 2 genoemde locaties ruimschoots in de behoefte aan woningen in Dwingeloo kan worden voorzien. Voor het ontwikkelen van de locatie van inspreker is geen enkele noodzaak.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Inspraakreactie 9. Lheeweg 9

Inspreker is van mening dat twee zaken niet juist zijn opgenomen.

1. De bebouwingslijnen van de bestaande bebouwing zijn aangehouden. In een brief van 17 december 2012 van het college van burgemeester en wethouders is erkend dat in het bestemmingsplan Dwingeloo 2005 abusievelijk niet de rechten in het bestemmingsplan De Valderse 2 van 2003 zijn overgenomen. Gevraagd wordt dit alsnog te doen en wel conform bijgevoegde tekening.
2. Ter plaatse is een paramedische praktijkruimte aanwezig. Het is de bedoeling de ruimte in het hoofdgebouw te verplaatsen naar een van de kassen die achter het hoofdgebouw staan. De kas zal worden verbouwd tot paramedische praktijkruimte.

Beantwoording

1. De gemaakte afspraken worden nagekomen, waarmee de voorgestelde aanpassing wordt overgenomen. Het bouwvlak wordt aangepast conform de tekening die is bijgevoegd bij de inspraakreactie.
2. Aangezien het uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing betreft en de milieubelasting van de paramedische praktijk conform de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering' lager is dan de milieubelasting van een hoveniersbedrijf, wordt de voorgestelde aanpassing overgenomen. De paramedische praktijk wordt uitsluitend binnen de bestaande bebouwing toegestaan middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paramedische praktijk', waarbij wordt vastgelegd dat een maximum oppervlakte van 250 m² voor deze functie mag worden gebruikt. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- bouwvlak wordt aangepast/vergroot;
- aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paramedische praktijk' wordt opgenomen met daaraan gekoppeld een maximale oppervlakte van 250 m².

Inspraakreactie 10. Brink 30 en Kerkpad 1

De eigenaren van de panden Brink 30 en Kerkpad 1 verzoeken de bestemming 'Maatschappelijk' op de locatie Kerkpad te wijzigen in een woonbestemming. Tevens is verzocht de bestemmingsgrens zodanig aan te passen, dat de nieuwe ontwikkeling, inclusief parkeren, past binnen de verzochte woonbestemming. Het verzoek is als volgt gemotiveerd.

1. Op 31 mei 2011 is het bestemmingsplan Dwingeloo - Brink 30 en Kerkpad 1 vastgesteld. Doel van dit bestemmingsplan was om een ontwikkeling met woon-zorgappartementen mogelijk te maken en tevens tot herbouw van een gedeelte van het hotel over te kunnen gaan. Door omstandigheden is de ontwikkeling en verbouw niet doorgedaan. De eigenaren wensen dit opnieuw op te pakken. Door voortschrijdend inzicht is de visie op de plannen echter gewijzigd.
2. Globaal behelst dit de ontwikkeling van acht appartementen met een grootte van ca. 110 m² en twee penthouses met een grootte tot 140 m². Door de appartementen in het hogere segment te realiseren, wordt verwacht dat de eis die in het verleden door de gemeente aan de ontwikkeling is gesteld, namelijk dat er een relatie met de dienstverlening van het hotel moet liggen, kan worden gehandhaafd. De beoogde ontwikkeling heeft niet de primaire intentie om zorgbehoevenden te huisvesten die specifieke medische verzorging behoeven.
3. De eerste uitwerking van het nieuwe programma van eisen past niet in het voorontwerpbestemmingsplan. Insprekers zijn bezig met het uitwerken van een integraal voorstel, met betrekking tot: het bouwvlak, oplossing voor het parkeren en het voorstel om het perceel te wijzigen naar een woonbestemming, zonder de verplichte zorgcomponent.

Beantwoording

Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend en wel om de volgende redenen.

1. Het bestemmingsplan 'Dwingeloo' betreft een conserverend actualiserend bestemmingsplan waarbij geen grootschalige ontwikkelingen worden meegenomen. Het toevoegen van 10 reguliere woningen aan de woningvoorraad wordt niet als kleinschalig gezien.
2. Het Kerkpad ligt binnen de grens van het beschermd dorpsgezicht. Daarom is de ruimtelijke kwaliteit extra van belang. De exacte bouwplannen zijn nog niet bekend. Niet getoetst kan worden of er architectonisch sprake is van een verantwoorde ontwikkeling.
3. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen erf plaats vindt en niet in het openbaar gebied. Met eigen erf wordt bedoeld de huidige eigendomssituatie van het perceel Kerkpad 1. Daaraan kan, gezien het verzoek, niet worden voldaan. Hierover is inmiddels een aantal malen overleg gevoerd. Dit heeft nog niet geleid tot overeenstemming.
4. Tussen Fame Dwingeloo B.V. en de gemeente Westerveld is op 17 februari 2011 een grondexploitatieovereenkomst getekend. In deze overeenkomst zijn afspraken o.a. gemaakt over het amoveren van de voormalige gymzaal en het huidige opslaggebouw en het creëren van parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is een clause zorgcomponent opgenomen. In de overeenkomst staat een aantal boetebepalingen. Een overeenkomst kan niet eenzijdig ter zijde worden geschoven. Dit betekent dat hierover overleg moet plaatsvinden.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat op zich niet onwelwillende wordt gestaan tegenover de gewijzigde inzichten. Voordat het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt gewijzigd moet er consensus zijn over de in de punten 2 tot en met 4 genoemde aspecten. Dit zal waarschijnlijk nog enige tijd vragen. Met onderhavig bestemmingsplan worden vele belangen gediend. Daarom is het tijdelijk stopzetten van de procedure geen optie. Daar komt nog bij dat niet wordt voldaan aan het bij punt 1 genoemde uitgangspunt. Op het moment dat bedoelde consensus er is, is er de bereidheid tot het in procedure brengen van een postzegelbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Inspraakreactie 11. Esweg 4

Verzocht wordt het plan op de volgende punten te wijzigen.

1. Het vlak met de aanduiding 'nevenactiviteit toegestaan' overnemen uit het vigerende bestemmingsplan Dwingeloo 2005.
2. Aan de Eswegzijde is een nog niet geëffectueerd bouwvlak gelegen voor een nieuw te realiseren woning. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsvlak 'Wonen' conform geldend bestemmingsplan schuin afgesneden aan de achterzijde, waar naar mening van de inspreker in de praktijk niets mee gedaan kan worden.

Gevraagd wordt om aan de achterzijde de mogelijkheid te bieden om een bijbehorend bouwwerk te realiseren en het bestemmingsvlak 'Wonen' conform de meegeleverde tekening te bestemmen.

Beantwoording

1. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen. Het betreft het herstellen van geldende planologische mogelijkheden.
2. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen. Het betreft een nog niet geëffectueerd bouwvlak waarbij het vanuit stedenbouwkundig beeld wenselijk is om de bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van het woonperceel te realiseren. Door de voorgestelde aanpassing ontstaan meer mogelijkheden om te komen tot een passende invulling van het perceel. De uitbreiding van het woonperceel heeft voor het overige onevenredige gevolgen voor de omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- de aanduiding 'nevenactiviteiten toegestaan' wordt opgenomen;
- het bestemmingsvlak Wonen wordt aangepast.

Inspraakreactie 12. Moleneinde 16

Inspreker verzoekt om de volgende wijzigingen door te voeren:

1. Inspreker is voornemens ter plaatse een café te exploiteren, met onder meer een bowlingbaan. Verzocht wordt om de aanduiding 'horeca' op te nemen, conform het geldend bestemmingsplan. Gelet op het voornemen is dit geïnterpreteerd als horecabedrijf, als genoemd in categorie I, III, IV, V en VI van de in Bijlage 5 opgenomen Lijst van horecabedrijven.
2. Inspreker is voornemens de bebouwing aan de achterzijde uit te breiden, conform de bij de inspraakreactie aangeleverde tekening. De uitbreiding bestaat uit een deel bovengronds en een deel ondergronds (ten behoeve van bowling).

Beantwoording

1. Geconstateerd is, dat in het (nog) ter plaatse geldende bestemmingsplan het pand Moleneinde 16 niet is voor zien van de aanduiding Horeca. Het pand Moleneinde 15 daarentegen wel. Dit is overgenomen in het voorontwerp. De voormalige gemeente Dwingeloo heeft in april 1992 vergunning verleend voor de verbouw van het pand Moleneinde 16 t.b.v. van de vestiging van een café. De meest recente Drank- en horecaverunning dateert van februari 2007. Er is daarom sprake van een kennelijke vergissing. Dit wordt gecorrigeerd.
2. Uit de toegestuurde tekening blijkt, dat het bestaande pand zal worden vergroot/uitgebreid. Door middel van een tussenlid zal een accommodatie worden gebouwd met een lengte van 35 meter en een breedte van 13,5 meter. Opgemerkt wordt, dat de tekening en de aangegeven maatvoering niet met elkaar overeenkomen. Bij de beantwoording is uitgegaan van de aangegeven maatvoering in meters. Het gaat in totaliteit om 472.5 m². Daarvan wordt een deel (15 x 13,5= 202.5 m²) ondergronds gerealiseerd. Van het bovengrondse deel, met een oppervlakte 270 m², kan ongeveer 1/3 deel worden vergund omdat het binnen het aangegeven bouwvlak ligt. Voor 2/3 deel, ongeveer 180 m², moet het vlak worden vergroot.
Het nieuwe bestemmingsplan 'Dwingeloo' betreft, zoals al eerder is opgemerkt, een conserverend actualiserend bestemmingsplan waarbij in principe geen (grootschalige) ontwikkelingen worden meegenomen. Het vergroten van een bouwvlak met 180m² staat daarmee op gespannen voet. Daar komt het volgende nog bij.
De milieutechnische uitvoerbaarheid (bijv. geluid) moet nog uitgezocht worden. Idem het parkeren. In principe moet dat op eigen erf. Het toevoegen van bijna 500m² voor horecadoeleinden vraagt globaal berekend 30 parkeerplaatsen.

Alhoewel niet onwelwillend wordt gestaan tegenover de voorgestelde nieuwe ontwikkelingen wordt de bij punt 2 gevraagde aanpassing niet overgenomen. Op het moment, dat de uitkomst t.a.v. milieu en parkeren positief is, is de bereidheid aanwezig het verzoek te faciliteren middels een projectbesluit procedure.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd¹.

3. Beantwoording overlegreacties

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan tevens aan een aantal vaste overleg- en adviespartners toegezonden. Twee instanties op het plan gereageerd.

Provincie Drenthe (brief d.d. 10 april 2017)

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het voorontwerpbestemmingsplan de kernkwaliteiten cultuurhistorie en archeologie en milieu- en omgevingskwaliteit van belang.

1. Het aspect archeologie behoeft voor zover provinciaal van belang op onderdelen nadere aandacht. De bescherming van AMK-terreinen en bijbehorende bufferzone, alsmede de aanwezige depressies / natte lagen is relevant. De aspecten moet op een meer adequate wijze worden opgenomen in de regels en op de verbeelding. Dit advies wordt overgenomen in dit plan.
2. Het bestemmingsplan dient te borgen dat er geen (zeer) kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden binnen het aandachtsgebied. Verwezen wordt naar het advies van de RUD d.d. 31 maart 2017. Voor de behandeling van dit advies wordt verwezen naar de overlegreactie van de RUD.

Beantwoording

1. Het separaat door de provinciaal archeoloog toegezonden advies wordt overgenomen.
2. Voor de behandeling van dit advies wordt verwezen naar de overlegreactie van de RUD.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- het advies van de archeoloog wordt verwerkt.

RUD Drenthe (brief d.d. 31 maart 2017)

Uit de reactie blijkt dat in verband met het aan de Valderseweg aanwezige LPG-tankstation de volgende aspecten van belang zijn.

1. Het opnemen van de PR-contouren op de verbeelding is niet verplicht.
2. Het opnemen van het brandaandachtsgebied op de verbeelding is niet verplicht.
3. Binnen het explosiegebied is een zeer kwetsbaar object mogelijk in de nabijgelegen bestemming 'Maatschappelijk'. In het bestemmingsplan dient te worden geborgd dat er geen (zeer) kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden binnen het explosieaandachtsgebied.
4. De hoogte van het groepsrisico geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording.

1. De punten 1, 2 en 4 zijn voor kennisgeving aangenomen.
2. Het bij punt 3 gegeven advies wordt overgenomen. Ter plaatse zijn de gronden aangeduid voor 'specifieke vorm van maatschappelijk – brandweerkazerne en ambulancepost' binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. In de daaraan verbonden regels wordt de uitsluiting van (zeer) kwetsbare objecten geborgd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- de regels worden aangepast.

¹ Na vaststelling van de inspraaknota door het college van burgemeester en wethouders is opgemerkt dat deze conclusie niet helemaal juist. Punt 1 van de inspraakreactie is wel aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Dit is gedaan, het perceel Moleneinde 16 heeft de aanduiding 'horeca' gekregen, de aanduiding 'horeca' op het naastgelegen perceel Moleneinde 15 is geschrapt.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- Nijverheidsweg 23/25/26/28
Aan de oostzijde wordt de grens van de bouwvlakken verlegd tot op de plangrens. Dit houdt verband met de in het bestemmingsplan 'De Valderse Dwingeloo, uitbreiding bedrijventerrein' opgenomen wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Bos' te wijzigen in een bedrijfsbestemming, zodat er een aaneengesloten bedrijfsterrein ontstaat.
- Tribune sportpark
Voor de tribune was abusievelijk geen bouwvlak opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd.
- Perceel 2183
Het bestemmingsvlak 'Agrarisch' van het perceel 2183, gelegen naast het parkeerterrein van de brede school, ligt binnen de plangrens van het op 27 juni 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, agrarisch gebied'. Daarom wordt het perceel buiten de plangrens van onderhavig bestemmingsplan gelaten.
- Heuvelenweg 25
Abusievelijk ontbrak het bouwvlak voor de woning Heuvelenweg 25. Dit wordt gecorrigeerd.
- Perceel 2031
Het perceel wordt gebruikt als parkeerterrein bij de vestiging van de Aldi en andere detailhandelsvoorzieningen. Daarom wordt de bestemming gewijzigd in Detailhandel (onbebouwd).
- Heuvelenweg 34g
De aanduiding H wordt geschrapt omdat de functie horeca ter plaatse al geruime tijd niet meer wordt uitgeoefend.
- Heuvelenweg 35
Abusievelijk ontbrak een juridisch-planologisch kader voor de al geruime tijd bestaande bedrijfsmatige sauna. Het bouwvlak wordt conform vergunning voor het bouwen opgenomen. De bedrijfsmatige sauna wordt uitsluitend binnen de bestaande bebouwing toegestaan middels de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – sauna'. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- Bestemmingsplan Aldi Valderseweg
In de toelichting zal worden vermeld, dat een bestemmingsplan in procedure is gebracht voor een locatie gelegen op de hoek Valderseweg-Weverslaan, naast de brandweerkazerne. Het plan is in procedure gebracht met als doel de bouw van een nieuw pand door de Aldi mogelijk te maken.
- Rotonde N855/Valdersewegweg
Ter plaatse van de kruising N855/Valderseweg wordt een rotonde aangelegd. Een deel van de gronden waarop deze rotonde wordt aangelegd is gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De verkeersbestemming wordt aangepast overeenkomstig de toekomstige situatie.