

## **Zienswijzennota Bestemmingsplan 'Dwingeloo'.**

### **1. Inleiding.**

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Dwingeloo' heeft met ingang van 9 november 2017, gedurende een periode van 6 weken, in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Tijdens de periode van ter inzage bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn ingediend door:

1. Wiechers Wonen en Bij Wiecher & Rolf;
2. Omgevingsrecht Zuidema.

De zienswijzen zijn zowel tijdig ingediend als gemotiveerd. Ze zijn daarom ontvankelijk.

De argumenten in de zienswijzen worden in deze nota, bij punt 2, kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Per argument wordt aangegeven of deze gegrond of ongegrond is. De nota wordt als bijlage bij het (vastgestelde) bestemmingsplan gevoegd.

Bij punt 3 wordt voorgesteld het ontwerp-bestemmingsplan op 6 onderdelen ambtshalve aan te passen.

Bij punt 4 zijn de consequenties voor het bestemmingsplan vermeld.

## **2. Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.**

### **Ad. 1. Wiechers Wonen en Bij Wiecher & Rolf.**

#### **Argument.**

De in het bestemmingsplan voor de panden/percelen Entingheweg 15 en 15A opgenomen bestemming is gebaseerd op het nu nog geldende bestemmingsplan respectievelijk de in april 2015 verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een woon- en werkruimte.

Het feitelijk gebruik van het voormalige ACM gebouw is gewijzigd. Er wordt sinds kort alleen nog maar gewoond. De werkruimte wordt niet meer bedrijfsmatig gebruikt. De bedrijfsactiviteiten zijn naar elders verplaatst. De bestemming Bedrijf-Opslag, met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf-woon-werk locatie, wordt daarom niet meer juist geacht.

Dit is besproken met Wiechers Wonen. Gezamenlijk is geconcludeerd dat de bestemming Wonen recht doet aan de feitelijke situatie en dit geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van Wiechers Wonen.

Wiechers Wonen zou graag zien, dat de bestemming van het huidige magazijn/kantoor ('de oude melkfabriek') wordt gewijzigd in Detailhandel. De functies van magazijn en kantoor kunnen binnen die bestemming worden uitgeoefend. Op die manier krijgen de panden en gronden van Wiechers Wonen één bestemming.

Resumerend wordt verzocht het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

nummer 15: detailhandel;

nummer 15A: wonen;

bouwwlakken: conform bestaande bebouwing.

#### **Reactie.**

Tegen het wijzigen van het bestemmingsplan zijn geen bezwaren. Het doet recht aan de feitelijke situatie op dit moment. De verbeelding zal worden aangepast.

**Conclusie. Gegrond. Het bestemmingsplan wordt conform het verzoek gewijzigd.**

### **Ad. 2. Omgevingsrecht Zuidema.**

#### **Argument.**

De exploitant van café De Dubbeldekker, Moleneinde 16, heeft een inspraakreactie ingediend. Die heeft, voor wat betreft het verzoek de bouwmogelijkheden te vergoten, niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het verruimen van de bouwmogelijkheden had betrekking op uitbreiding van het pand aan de achterzijde. Deels bovengronds en deels ondergronds.

Het voornemen het bestaande pand uit te breiden t.b.v. de realisatie van een bowlingbaan is nog steeds actueel. De uitbreiding omvat een ondergronds deel (kelder) welke deels wordt voorzien van een bovengronds deel. De te bouwen kelder wordt 35 meter lang en 13,5 meter breed (472,5 m<sup>2</sup>). Daarop komt een bovengrondse bouwlaag van 20 meter lang en 13,5 meter breed (270 m<sup>2</sup>). Om deze uitbreiding te verbinden met de bestaande bebouwing wordt een tussenlid gerealiseerd.

De voorgenomen uitbreiding van het horecapand zal plaatsvinden op gronden die zijn bestemd tot Centrum en Tuin. Van het bovengrondse deel, groot 270 m<sup>2</sup>, kan binnen het bouwvlak van de bestemming Centrum een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Dit betekent dat 180 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Buiten dat vlak mogen aanbouwen, uitbouwen etc. tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Dit betekent dat een verruiming van 130 m<sup>2</sup> vereist is. De uitbreiding ondergronds is ongeveer 203 m<sup>2</sup>. Gevraagd wordt om een verruiming van de

bouwmogelijkheden van in totaliteit 333 m<sup>2</sup>. Dit kan door het bestemmingsvlak Centrum te verruimen en het bouwvlak te vergroten. Een andere optie is het opnemen van een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan.

In een bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is het verzoek tot verruiming getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Hierin wordt nagegaan of er i.v.m. de aspecten milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie, water, ecologie en parkeren belemmeringen zijn. Reclamant concludeert dat deze er niet zijn.

### **Reactie.**

Uit hoofdstuk 1 van de plantoelichting blijkt, dat het voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is. Het bestemmingsplan beoogt de bestaande planologische situatie en wijzigingen daarop gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Dwingeloo 1995 vast te leggen in een actuele juridisch-planologische regeling.

Het conserverende karakter van het plan houdt concreet het volgende in:

- consolidatie van de bestaande situatie;
- actualisatie van hetgeen verouderd is;
- het verweken van verleende vrijstellingen/ontheffingen gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Dwingeloo 2005
- rekening houden met actueel ruimtelijk beleid en nieuwe wet- en regelgeving;
- grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, waarvan de ruimtelijke inpasbaarheid moet worden onderbouwd en aangetoond, vragen om een ontwikkelgericht bestemmingsplan of kunnen middels een Projectbesluit procedure mogelijk worden gemaakt.

De voorgenomen uitbreiding van Café De Dubbeldekker met een bowlingbaan past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het geldende en ontwerpbestemmingsplan voor de Kern Dwingeloo. Het betreft een forse vergroting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Moleneinde 16 en wordt beschouwd als een 'grootschalige ruimtelijke ontwikkeling'. Gelet op het bovenstaande wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast.

In het antwoord op de inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is al medegedeeld dat de gemeente niet onwelwillend tegenover de voorgenomen uitbreiding van Café De Dubbeldekker, met een bowlingbaan, staat. Enerzijds kan deze ontwikkeling het voorzieningenniveau en de aantrekkelijkheid van het dorpscentrum van Dwingeloo versterken. Anderzijds moet er, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, beoordeeld worden of er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De betrokken belangen dienen afgewogen te worden. De belangen van Café Dubbeldekker versus de belangen van omwonenden. Bij de afzonderlijk te volgen planologische procedure zal worden beoordeeld of uit de bij de zienswijze gevoegde ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op voorhand wordt opgemerkt, dat het opvangen van de extra parkeerbehoefte van de gewenste ontwikkeling onvoldoende is onderbouwd. De toenemende parkeerbehoefte kan niet zondermeer worden afgewenteld op de omliggende omgeving. Uitgangspunt is, dat deze op eigen terrein wordt gerealiseerd. Nader overleg is noodzakelijk.

### **Conclusie. Ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd**

### **Argument.**

In bijlage V zijn de horecabedrijven in categorieën onderverdeeld. Het gebruik t.b.v. bowling is hierin niet specifiek benoemd. Gevraagd wordt de bijlage aan te vullen zodat het exploiteren van een bowlingbaan is toegestaan.

**Reactie.**

Tegen het verduidelijken van de lijst met horecabedrijven zijn geen bezwaren. Een bowlingbaan kan op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden gekwalificeerd als een milieucategorie 2 inrichting met een richtafstand ten opzichte van andere functie van 30 meter op basis van mogelijke geluidshinder. De functie kan verder de volgende mogelijke effecten met zich meebrengen: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting en geluidsoverlast vertrekende bezoekers. Gelet op het voorgaande wordt de functie 'bowlingbaan' toegevoegd aan horeca-categorie VI.

**Conclusie. Gegrond. Het bestemmingsplan wordt conform verzoek gewijzigd****Argument.**

In relatie tot de bestemming Tuin wordt opgemerkt, dat er geen definitie is opgenomen wat onder tuin en/of erf moet worden verstaan. Het is niet duidelijk welk (horeca)gebruik is toegestaan op de gronden aangeduid als Tuin. Het achter het pand liggende perceel wordt hobbymatig als weide gebruikt. De bestemming Tuin wordt daarom niet correct gevonden. Gevraagd wordt de het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het perceel t.b.v. horeca gebruikt mag worden.

**Reactie.**

De betreffende gronden met de bestemming Tuin worden, zoals in de zienswijze aangegeven, hobbymatig als weide gebruikt. De bestemming Tuin faciliteert dit gebruik binnen de bebouwde kom het beste. Het doel van de bestemming is dat gronden kunnen worden gebruikt als tuin en erf bij een aangrenzende bestemming, in dit geval een centrumfunctie. Op de gronden mag, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gebouwd. Gebruik van de gronden voor horeca-activiteiten is, gelet op de bestemmingsomschrijving van Tuin, niet mogelijk en wenselijk. Dit kan leiden tot overlast voor de omgeving.

Zoals hierboven reeds is aangegeven wordt niet onwelwillend gestaan tegenover de realisatie een ondergrondse bowlingbaan gedeeltelijk binnen de bestemming Tuin.

**Conclusie. Ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd****Argument.**

In de bestemming Centrum zijn in artikel 9.2 bouwregels opgenomen. Achter het bestaande hoofdgebouw mag de dakhelling maximaal 30 graden bedragen. Er is geen minimale dakhelling aangegeven. Nu de algemeen gestelde minimale dakhelling meer bedraagt is het aannemelijk dat er geen minimale dakhelling of te wel een dakhelling van 0 graden geldend is. Gevraagd wordt dit aspect te verduidelijken.

**Reactie.**

Omdat voor de betreffende gronden geen minimale dakhelling is aangegeven is de minimale dakhelling niet geregeld en vrij in te vullen. Feitelijk komt het erop neer dat hier gebouwen met een platte afdekking (dakhelling 0 graden) zijn toegestaan.

**Conclusie. Ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd**

### **3. Ambtshalve aanpassingen.**

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de volgende punten ambtshalve te wijzigen.

#### **1. Nijstad 15.**

Tijdens de inspraakprocedure is verzocht het bouwblok achterop op het perceel Nijstad 15 (kant Egbert Nijstadlaan) te verschuiven. Daarop is positief besloten. Helaas moet worden geconstateerd, dat dit besluit niet in het ontwerp-bestemmingsplan is verwerkt. Toegezegd is deze omissie bij de vaststelling te corrigeren zoals is aangegeven in hoofdstuk 4, onderdeel Verbeelding.

#### **2. Nijverheidsweg.**

Het tracé van de Nijverheidsweg sluit niet aan op het tracé van de weg aangelegd in de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het is daarom noodzakelijk de bestemming Groen te wijzigen in Verkeer zoals is aangegeven in hoofdstuk 4, onderdeel Verbeelding.

#### **3. Heuvelenweg 40.**

Het pand Heuvelenweg 40 is bestemd tot Maatschappelijk. Bij de gereformeerde kerk staat een woning die niet meer als dienstwoning wordt gebruikt. Het gebruik als reguliere woning is strijdig met het ter plaatse nog geldende bestemmingsplan. Die strijdigheid kan worden opgeheven door de voormalige dienstwoning te bestemmen tot Wonen zoals is aangegeven in hoofdstuk 4, onderdeel Verbeelding. Op verzoek van het kerkbestuur wordt dit voorgesteld.

#### **4. Bruges 17-17a.**

Het pand Bruges 17-17a is bestemd tot Maatschappelijk. Deze bestemming voorziet niet in een (in pandige) woning voor een derde die feitelijk aanwezig is. Het strijdig gebruik kan worden opgeheven door op de verbeelding het pand te voorzien van de functieaanduiding 'wonen', zoals is aangegeven in hoofdstuk 4, onderdeel Verbeelding, en dit in artikel 15 op te nemen. Op verzoek van de eigenaar wordt dit voorgesteld.

### **5. Klimaatgebieden/DeltaPlan Ruimtelijke Adaptatie.**

#### *Aanleiding.*

De klimaatscenario's van het KNMI geven aan dat, het door klimaatverandering harder gaat regenen en dat de zomers droger en warmer worden. Dit gaat overlast geven.

Het Deltaprogramma voor 2018 is op Prinsjesdag 2017 verschenen en bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA), een plan dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingen versnelt en intensificeert. Inzicht in de kwetsbaarheid voor weersextremen is de basis voor klimaatadaptatie. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is opgenomen dat gemeenten, waterschappen en provincies uiterlijk in 2019 de kwetsbaarheid van Nederland voor weersextremen met stresstesten in beeld hebben gebracht en in 2020 komen met een maatregelprogramma.. Doelstelling van het Deltaplan is om klimaatadaptatie te versnellen en te intensiveren zodat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht.

#### *Betrokkenen.*

De uitvoering van het DPRA ligt hoofdzakelijk bij gemeenten en waterschappen. Ook de provincies en het rijk hebben een verantwoordelijkheid als het gaat om gevolgen voor landbouw, natuur en rijkswater.

Klimaatadaptatie vraagt een bredere samenwerking met meer invalshoeken dan alleen de waterketen.

Ook de verschijnselen van temperatuurstijging, meer zonneschijn en wind vallen onder klimaatverandering.

Zeker binnen het werkveld Ruimtelijke Ordening moeten klimaatopgaven geïmplementeerd worden.

Het Deltaplan geeft expliciet aan dat er een belangrijk deel van de opgave vanuit de ruimtelijke invalshoek moet worden opgepakt. Ook via bouwvoorschriften kan ingespeeld worden op de veranderingen door bijvoorbeeld groene daken, waterbuffers en betere isolatie voorschriften.

#### *Wateropgave.*

In het bestaand stedelijk gebied is vooral de toename van het aantal hevige buien een probleem. Een gemiddeld rioolstelsel is er op gebouwd om 20 tot 30 mm per uur af te voeren. Bij extremere buien (bijvoorbeeld 20 mm in 0,5 uur of 60 mm in 1 uur) kan er op bepaalde plekken water op straat komen te staan of nog erger, woningen of bedrijven binnenstroomt.

Waterschap Drents en Overijsselse Delta heeft in 2017 door middel van een digitale atlas inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van klimaatverandering in bebouwd gebied kunnen zijn (<https://wdodelta.klimaatatlas.net/>), zoals wateroverlast, begaanbaarheid van wegen, bereikbaarheid van belangrijke gebouwen als verzorgingstehuizen, medische posten e.d. en mogelijke hittestress.

De verwachting is dat binnen de gemeente Westerveld de invulling van de wateropgave voor een groot deel is te vinden in de inrichting van de (bestaande) openbare ruimte.

Het creëren van tijdelijke waterbergingen in groenstroken in het openbaar gebied geeft de mogelijkheid om met relatief geringe maatregelen te voorkomen dat water in woningen en gebouwen komt te staan. Daarnaast kunnen maatregelen gaandeweg de klimaatverandering worden uitgevoerd c.q. aangepast, vaak samen met herinrichtingen van de openbare ruimte.

Van belang is dan wel om vroegtijdig bepaalde groenhoeken in de openbare ruimte te behouden voor het nemen van eventuele toekomstige klimaatmaatregelen op het gebied van wateroverlast, droogte of hitte. Door een aanduiding 'mogelijke klimaatmaatregelen' op te nemen wordt klimaatadaptatie ook een toetsingsonderdeel in het bestemmingsplan.

In Dwingeloo is geïnventariseerd welke groenhoeken in de openbare ruimte, dus eigendom van de gemeente, een functie kunnen vervullen voor het nemen van toekomstige maatregelen. Door deze te voorzien van een gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen' wordt voorkomen, dat de nu geschikte groenhoeken ongeschikt worden.

In de toelichting zal een paragraaf 'Klimaat en duurzaamheid' worden opgenomen. Daarin wordt beschreven hoe het bestemmingsplan inspeelt op zowel de toekomstige klimaatopgave als initiatieven op gebied van kleinschalige duurzame energiewinning.

De geïnventariseerde percelen worden voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen', zoals is aangegeven in hoofdstuk 4, onderdeel Verbeelding.

In artikel 11 (Groen), artikel 17 (Sport) en artikel 22 (Verkeer-parkeerterrein) zijn regels opgenomen ten behoeve van mogelijke klimaatmaatregelen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4, onderdeel Regels.

#### **6. Kleinschalige duurzame energiewinning.**

In het recent voor de kernen Lhee/Eemster/Geeuwenbrug vastgestelde bestemmingsplan is in de bestemmingsomschrijving van veel regels opgenomen, dat de gronden (ook) zijn bestemd voor 'kleinschalige duurzame energiewinning'. Wat daaronder wordt verstaan is in artikel 1 'Begrippen' gedefinieerd.

Voorgesteld wordt dit ook in onderhavig bestemmingsplan te doen.

De uitwerking daarvan staat vermeld in hoofdstuk 4, onderdeel Regels.

#### 4. Gevolgen voor het bestemmingsplan.

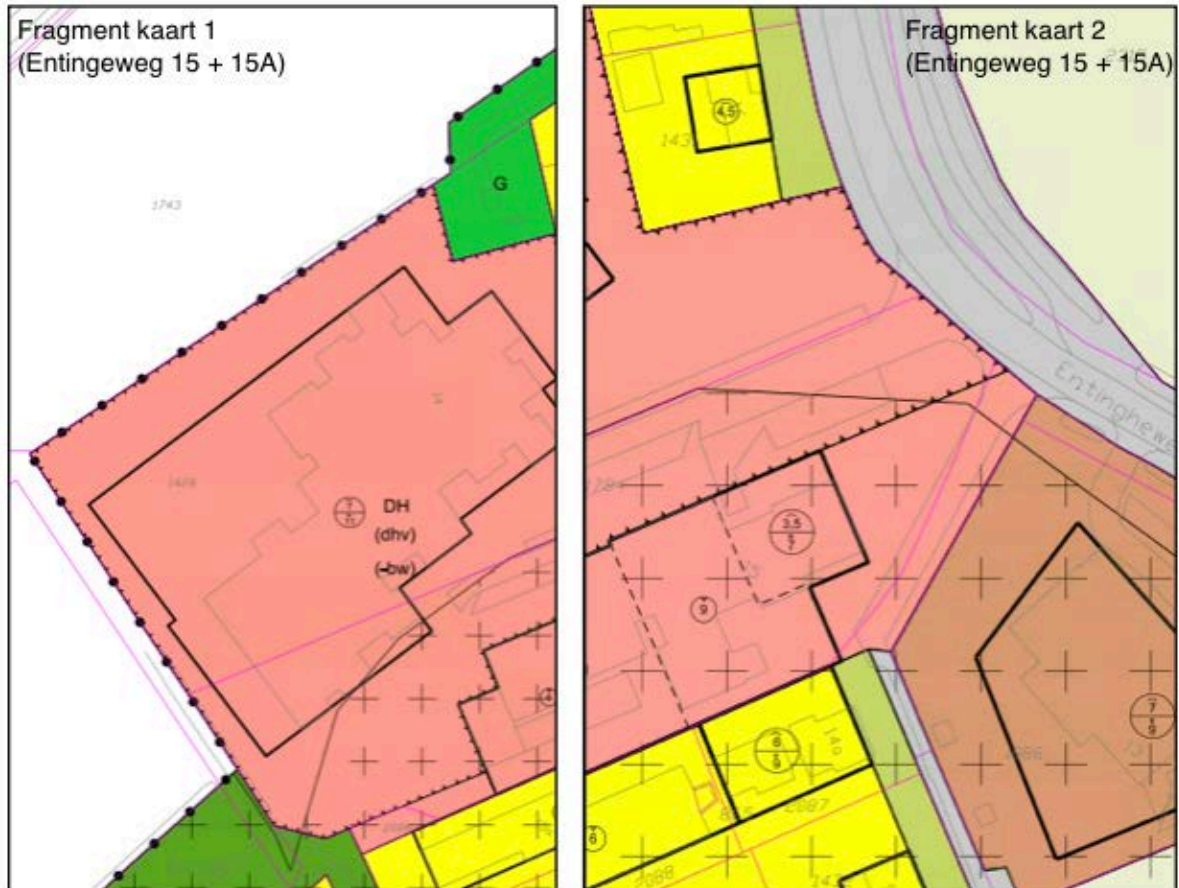
##### Toelichting.

Toevoegen paragraaf Klimaat en duurzaamheid.

##### Verbeelding.

De legenda wordt aangepast: geschrapt wordt de bestemming 'Bedrijf-opslag' en toegevoegd worden de functieaanduiding 'wonen' en gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen'.

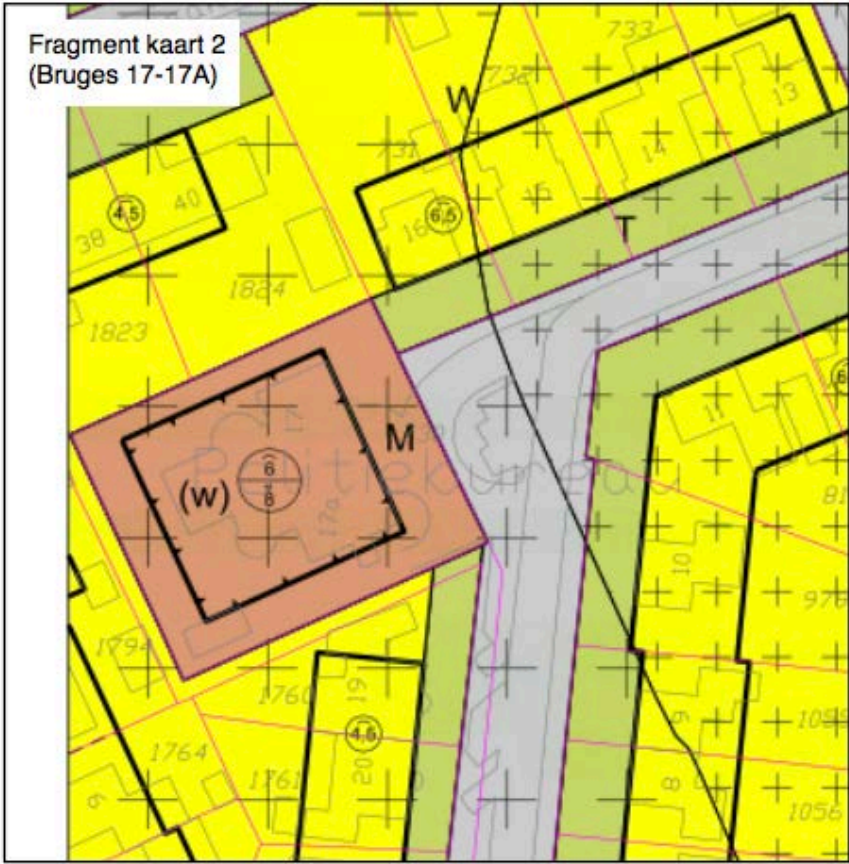
Entingheweg 15+15A: De verbeelding is op onderstaande wijze aangepast



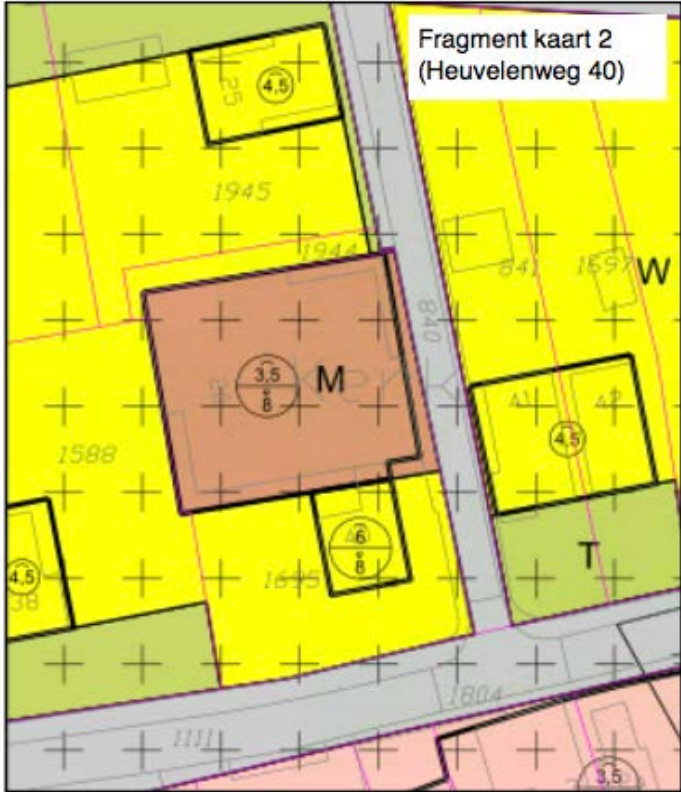
Nijstad 15: de verbeelding is op onderstaande wijze aangepast.



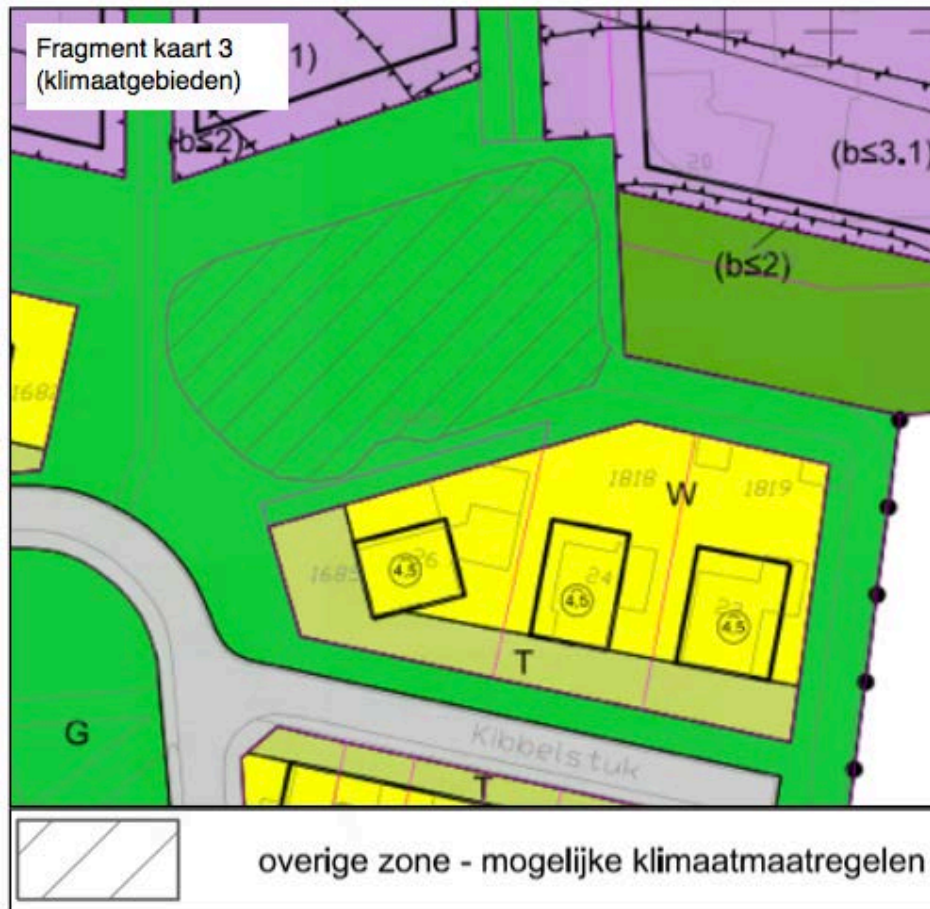




Heuvelenweg 40: de verbeelding is op onderstaande wijze aangepast.



Diverse percelen worden voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - mogelijke klimaatmaatregelen'. Hieronder is een fragment van de verbeelding opgenomen waar gronden voorgenoemde gebiedsaanduiding voorkomen.



### Regels

Artikel 1 'Begrippen'. Toegevoegd wordt de volgende definitie van 'kleinschalige duurzame energiewinning': kleinschalige duurzame energiewinning: energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, win, water, biomassa aard- en omgevingswarmte.

In de bestemmingsomschrijving van artikelen 4, 5, 6, 8, 9,10, 12, 13, 14, 15, 18, 23 en 24 wordt toegevoegd 'kleinschalige duurzame energiewinning'

Artikel 6 'Bedrijf-opslag' wordt geschrapt.

Artikel 15 'Maatschappelijk'. Toegevoegd wordt een regel waarmee ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' één woning van derden is toegestaan.

In artikel 11 (Groen), artikel 17 (Sport) en artikel 22 (Verkeer-parkeerterrein) zijn regels opgenomen ten behoeve van mogelijke klimaatmaatregelen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – mogelijke klimaatmaatregelen'.

Bijlage V. De functie 'bowlingbaan' wordt toegevoegd aan horeca-categorie VI.

Versie: Definitief/20 februari 2018.