

INSPRAAKNOTA BESTEMMINGSPLAN 'DARP'.

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Darp' heeft vanaf 3 mei tot en met 13 juni 2018 ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode een inspraakreactie indienen. Er zijn 4 reacties ingediend.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Drenthe. Idem aan Actium Wonen.

Doel van deze nota.

Deze inspraak- en overlegnota bij het bestemmingsplan 'Darp' bestaat uit de samenvatting van de inspraakreacties en overlegreactie met daarbij de beantwoording.

De nota vormt een separate bijlage bij het bestemmingsplan en geeft een verantwoording van de verschillen tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan.

Leeswijzer.

In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Daarbij wordt aangegeven of het bestemmingsplan wel/niet wordt aangepast.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de van de provincie Drenthe ontvangen overlegreactie.

In hoofdstuk 4 worden de redenen voor twee ambtshalve wijzigingen gegeven.

Hoofdstuk 2. Inspraakreacties.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van een particuliere indiener van een inspraakreactie. Reactienummer 2 is daarom geanonimiseerd opgenomen in deze nota.

Er zijn inspraakreacties ontvangen van de volgende instanties, bedrijven en personen:

1. Dorpsgemeenschap Darp/Havelterberg/Busselte.
2. Privé persoon.
3. Vitens.
4. Gasunie.

Inspraakreactie 1.

Reactie.

Een perceel aan de Schoolerve, ten oosten van nummer 16, is bestemd tot Groen. Hierop is, op grond van het nog geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid woningen te bouwen. Voor het behoud van de nog aanwezige voorzieningen is het van belang dat er voor jonge gezinnen een mogelijkheid is om te bouwen. De voorkeur wordt gegeven aan 2 twee-onder-een kap woningen. Gevraagd wordt de bestemming Groen te wijzigen in Wonen.

Beantwoording.

De constatering is juist. In het nog geldende bestemmingsplan is, om woningbouw mogelijk te maken, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Een aantal geïnteresseerden in een bouwkael heeft contact opgenomen met de eigenaar van de grond, Actium Wonen. Actium is in principe bereid de grond te verkopen. Er is een aantal malen overleg geweest tussen de potentiële kopers, Actium en de gemeente. Gelet daarop zal de bestemming Groen worden gewijzigd in Wonen. Op het moment dat onderhavig bestemmingsplan in werking treedt is er een bouwmogelijkheid bij recht.

Conclusie.

Gegronnd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De bestemming Groen wordt gewijzigd in Wonen.

Reactie.

Voor de woningen Linthorst Homanstraat 7 en 9 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit maakt het mogelijk, dat er 2 vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd en een voetpad kan worden aangelegd tussen de Linthorst Homanstraat en de Schoolerve. De bestaande woningen dateren uit 1948, de periode van de wederopbouw van Darp. Afbraak verstoort het historisch straatbeeld. Dit wordt niet wenselijk gevonden. Gevraagd wordt de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Beantwoording.

De wijzigingsbevoegdheid is abusievelijk opgenomen. Dit wordt, mede gelet op de beantwoording van de volgende reactie, ongedaan gemaakt.

Conclusie.

Gegron. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt.

Reactie.

Separaat is toegestuurd de publicatie 'Trots op Darp'. Het document verschaft waardevolle informatie over de wederopbouw van het dorp na de 2^e Wereldoorlog. Het is bekend waar de nog kenmerkende woningen uit de periode van de wederopbouw staan. Het gevelbeeld en straatbeeld uit de periode van de wederopbouw moet behouden worden en zou een plek moeten krijgen in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij vooral om de woningen aan de Linthorst Homanstraat, Schoolweg en de Klincke.

Beantwoording.

De publicatie is met 'Trots op Darp' is met veel belangstelling gelezen. Het bevat inderdaad veel waardevolle informatie.

Het opnemen ervan in het bestemmingsplan kan op 2 manieren.

1. In de toelichting. Deze heeft echter geen juridische waarde. Het is geen instrument om dwingend te sturen.
2. Die juridische waarde is er wel door de betreffende woningen op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' te geven en in de regels te bepalen dat de hoofdvorm in tact moet blijven.

In de toelichting zal aandacht worden besteed aan de publicatie 'Trots op Darp'. Het is zinvol de beschrijving van de wederopbouw van Darp daarin op te nemen.

Optie 2 is besproken met zowel het bestuur van de dorpsgemeenschap als Actium. Van de 43 woningen zijn er namelijk 30 eigendom van Actium. De reden voor het overleg is het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak, in het bijzonder bij de eigenaren van de 43 woningen.

In het met de dorpsgemeenschap en Actium gevoerde overleg is door de gemeente aangegeven, dat het niet ondenkbaar is, dat de huidige eigenaren en de toekomstige kopers de wens zullen uiten het aantal m² aan woongenot te vergroten. Daarom is voor de 6 verschillende woningtypes een voorstel gemaakt hoe het hoofdgebouw uitgebreid kan worden. Tevens is de bereidheid uitgesproken de uitbreidingsmodellen op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan. Daarmee ontstaat er een bouwtitel bij recht. M.a.w. er hoeft t.z.t. geen speciale procedure meer te worden gevolgd. De bedoeling hiervan is een evenwicht te krijgen tussen enerzijds het opleggen van een beperking en anderszins het bestemmingsplan technisch bieden van uitbreidingsmogelijkheden.

Actium heeft op 16 april 2019 schriftelijk aangegeven begrip te hebben voor de wens van de bewoners om de cultuurhistorische aspecten veilig te stellen. De voor de verschillende woningtypes gemaakte uitbreidingsmodellen kunnen potentiële kopers ondersteunen bij eventuele verbouwplannen. Dit wordt positief gevonden. De reactie op het voornemen van de gemeente de betreffende woningen aan te duiden als 'karakteristiek' is positief.

Het voornemen is op 18 maart 2019 besproken met het bestuur van de dorpsgemeenschap. Toen is de afspraak gemaakt het voornemen te presenteren en sonderen in de jaarvergadering van de dorpsgemeenschap op 17 april 2019. Dit is gebeurd. Na afloop is door het bestuur de wens uitgesproken het voornemen nader te bespreken met de 13 privé eigenaren. De toegezegde schriftelijke terugkoppeling is op 3 juni 2019 ontvangen. Hieruit blijkt, dat het bestuur hetgeen is gepresenteerd graag op een tweetal punten gewijzigd wil zien. Dit betreft het volgende:

- a. het loslaten van de maximale hoogte die gekoppeld is aan de bestaande plafondhoogte;
- b. vrije keuze voor uitbreiden woning aan de zijkant (linker + rechterzijde).

Daarnaast is aandacht gevraagd voor mogelijke negatieve effecten wanneer één helft van een dubbele woning wordt uitgebouwd. De uitbouw kan nadelig zijn voor bewoner van de andere helft. Gedacht wordt aan lichtinval en schaduwwerking in de achtertuin.

Ad. a. Wij vinden het om esthetische redenen wenselijk, dat de maximale hoogte van de uitbreiding aan de zijkant van de woning gekoppeld blijft aan de plafondhoogte van het bestaande hoofdgebouw. Wordt een pand alleen aan de achterkant uitgebreid dan behoeft die koppeling niet te worden gemaakt/voorgeschreven. Uiteraard moet een bouwplan voor de achterzijde qua hoogte voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Ad. b. Een vrije keus bij uitbreiding van de woning aan de zijkant niet in alle gevallen wenselijk. Op/bij hoeksituaties is het niet acceptabel om een uitbreiding aan de 'buitenzijde' te realiseren. De reden daarvoor is dat het straatbeeld wordt aangetast. Het is juist de bedoeling dat te voorkomen. Er is geïnterviewd om welke panden het gaat. Dat zijn er 4. Door middel van een aanduiding wordt voor die panden op de verbeelding aangegeven aan welke zijkant de woning uitsluitend mag worden uitgebreid. In de andere gevallen heeft de bewoner (wel) de vrije keus.

De opmerking over negatieve effecten bij het uitbreiden van één helft van een dubbele woning is begrijpelijk. Het is echter geen zwaarwegende reden om geen ruimte te bieden. Ook in andere bestemmingsplannen wordt namelijk uitbreidingsruimte bij halfvrijstaande woningen geboden. Daarnaast kan in veel gevallen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om vergunning vrij een en ander te realiseren.

Conclusie.

Gegronde. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De 43 woningen krijgen de aanduiding 'karakteristiek'. In de regels wordt vastgelegd, dat de hoofdvorm in tact moet blijven. De voor de 6 bouwstromen gemaakte uitbreidingsmodellen worden op de verbeelding en in de regels bij recht mogelijk gemaakt, met in achtname van het nuance die bij ad a. en ad. b. zijn aangegeven.

Inspraakreactie 2.

Reactie.

In 2010 is vergunning verleend voor een uitbouw aan de noordzijde van de woning. Geconstateerd is dat hiermee geen rekening is gehouden. De uitbouw is op de verbeelding zichtbaar binnen de bestemming Tuin. Gevraagd wordt het vlak met de bestemming Wonen te vergroten zodat de gehele woning bestemd wordt als Wonen.

Beantwoording.

Abusievelijk is met de verleende vergunning geen rekening gehouden. Excuses daarvoor. Dit zal worden gecorrigeerd.

Conclusie.

Gegronde. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De verbeelding wordt aangepast.

Inspraakreactie 3.

Reactie.

De gronden van Vitens waarop in 2011 aan de zuid- en westzijde van Darp een wadi is aangelegd zijn waterwinterrein. Deze bestemming dient opgenomen te worden op de plankaart en in de regels. Dit kan middels een enkelbestemming waterwinterrein. Wellicht passend is een dubbelbestemming, waarbij de bestemming waterwinterrein voor gaat op de onderliggende bestemming. Aangeboden wordt voorbeeldregels beschikbaar te stellen.

Beantwoording.

De wadi's zijn bestemd tot Groen. Aan deze bestemming zal de gebiedsaanduiding 'milieuzone-waterwingebied' worden toegevoegd. In de bestemming Groen wordt een beschermende regeling gekoppeld aan deze gebiedsaanduiding. Van het aanbod voorbeeldregels beschikbaar te stellen wordt gebruik gemaakt.

Conclusie.

Gegronde. Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd. De gebiedsaanduiding 'milieuzone-waterwingebied' wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels bij artikel 5, de bestemming Groen.

Reactie.

De gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' is terug te vinden in artikel 17. Die redactie is zodanig dat het als het ware een dubbelbestemming is. De zinsnede 'bestemd voor' is

niet correct. Bouwregels horen er niet in thuis. De formulering 'uitsluitend' zorgt in feite voor een bouwverbod. De redactie van artikel 17.1 lijkt op die van artikel 13 in het geldend bestemmingsplan. Belangrijk verschil is echter dat lid b (er mag alleen worden gebouwd mits de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad) niet is opgenomen. De bedoeling van een gebiedsaanduiding is het geven van (rand)voorwaarden voor bepaalde activiteiten.

Beantwoording.

Met de opgenomen gebiedsaanduiding en de daar aan in artikel 17.1.1 gekoppelde regeling wordt beoogd de drinkwatervoorziening te beschermen. Dat de regeling geformuleerd is op een wijze die vaak wordt gebruikt bij dubbelbestemmingen is niet relevant. Het gaat om het doel. Het opnemen van bouwregels is in dit verband gebruikelijk. Deze zullen, gezien de reactie, worden versoepeld.

Conclusie.

Deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd. Artikel 17.1.2 wordt gewijzigd en luidt als volgt: 'Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan, mits de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) worden gesteld. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden'.

Reactie.

Zowel in het geldende als het toekomstige bestemmingsplan ontbreken gebruiksbeperkingen. Op basis van de POV gelden er beperkingen voor het gebruiken van gronden gelegen binnen waterwin- en grondbeschermingsgebieden. Deze moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Beantwoording.

De opvatting, dat het geldende en toekomstig bestemmingsplan gebruiksbeperkingen ontberen, wordt niet gedeeld. Gewezen wordt op de artikelen 13 en 19 in het (nog) geldende bestemmingsplan en 16 en 17 in het voorontwerp-bestemmingsplan. Op grond van de POV strekt een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gebied dat een grondwaterwinningfunctie heeft, mede tot bescherming van die functie als grondwaterwingebied. Om deze reden zijn/worden gebiedsaanduidingen met beschermende regelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Om te borgen dat ook vanuit het gebruik voldoende bescherming wordt geboden, zullen aan de regelingen behorende bij de gebiedsaanduidingen specifieke gebruiksregels worden toegevoegd, overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Westerveld 2018.

Conclusie.

Gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De volgende specifieke gebruiksregels worden opgenomen:

Tot een strijdig gebruik van gronden, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het oprichten van inrichtingen die staan vermeld op een bij de Provinciale Omgevingsverordening 2010 behorende lijst;
- b. nieuwe woonhuizen, niet zijnde het vervangen van bestaande woonhuizen;
- c. nieuwe infrastructurele werken (wegen, parkeerplaatsen, spoorwegen, buisleidingen en dergelijke), tenzij bedoeld voor ontsluiting van woningbouw;
- d. ondergrondse opslag van vloeistoffen, anders dan voor schoon water;
- e. opslag van afvalstoffen op of in de bodem;
- f. lozing van huishoudelijk afvalwater in de bodem daar waar aansluiting is op riolering;
- g. nieuwe begraafplaatsen of terreinen waar verstrooiing plaatsvindt;
- h. industriële en grootschalige recreatieve ontwikkelingen;
- i. het gebruik van zwarte lijst bestrijdingsmiddelen, compost, zwarte grond, zuiveringsslib, reststoffen als meststoffen en bouwstoffen die vallen onder de reikwijdte van het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterenbescherming;
- j. nieuwe (grootschalige) ontgroningen;
- k. nieuwe delfstoffenwinning;
- l. het roeren van de grond dieper dan 2,00 m;
- m. duurzame energiebronnen die negatieve invloed hebben op of gevaar opleveren voor de kwaliteit van het grondwater;
- n. verkeersaantrekkende voorzieningen.

Reactie.

Vorenstaande aanpassingen gelden ook voor de toelichting. Een verwijzing naar de provinciale omgevingsverordening is op zijn plaats. In de waterparagraaf wordt niet ingegaan op de grondwaterbescherming en de beperkingen die er t.a.v. het gebruik zijn.

Beantwoording.

De toelichting zal op bepaalde punten worden aangevuld en/of gewijzigd.

Conclusie.

Gegronnd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De toelichting wordt aangevuld en/of gewijzigd.

Inspraakreactie 4.

Reactie.

In het plangebied ligt geen hoofd gastransportleiding maar een regionale. Gevraagd wordt de toelichting en artikel 13 aan te passen.

Beantwoording.

Het verzoek wordt gehonoreerd.

Conclusie.

Gegronnd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De toelichting wordt gecorrigeerd. Idem artikel 13.

Reactie.

Gevraagd wordt artikel 13 op bepaalde punten aan te passen. Deze zijn de volgende:

- 13.2.2 toevoegen, dat er bouwwerken t.b.v. de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan;
- 13.3 het woord 'onevenredige' schrappen en opnemen het volgende toetsingskader:
dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;
dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- 13.3 biedt een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14, 3^e lid, Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt toegestaan;
- 13.4 het opslaan van goederen is strijdig met de bestemming, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- 13.5 schrappen i.v.m. het eerder genoemde artikel 14, 3^e lid Bevb;
- 13.6 aan te vullen met: het rooien van diepwortelende beplanting en bomen en het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Beantwoording.

De voorgestelde aanpassingen worden overgenomen.

Conclusie.

Gegronnd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De redactie van artikel 13 wordt conform gewijzigd.

Reactie.

Gevraagd wordt de term 'risicogevoelig object' te wijzigen in 'kwetsbaar object' of de eerste term nader te definiëren in artikel 1.

Beantwoording.

Er is voor gekozen om conform het Bevi te spreken van 'kwetsbaar object'. Dit begrip wordt bovendien als begripsbepaling in artikel 1 van de regels opgenomen.

Conclusie.

Gegronnd. In de toelichting en de regels wordt het begrip 'risicogevoelig object' vervangen door 'kwetsbaar object'. In artikel 1 wordt de volgende begripsbepaling opgenomen: 'kwetsbare objecten zoals bedoeld onder artikel 1 lid 1 onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)'.

Hoofdstuk 3. Overlegreactie.

Het bestemmingsplan is gestuurd naar de provincie Drenthe en, gelet op het woningbezit, naar Actium Wonen. Van de provincie is een reactie ontvangen. Van Actium niet.

Reactie.

Van provinciaal belang is Water (waterwingebied). De wadizone is niet gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied maar in het waterwingebied Havelterberg. De bestaande planologische bescherming is niet meer opgenomen. Gevraagd wordt dit te herstellen.

Beantwoording.

De toelichting zal worden gecorrigeerd. De bestaande bescherming zal in de regels worden opgenomen.

Conclusie.

Gegronde. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie van Vitens (inspraakreactie 3).

Hoofdstuk 4. Ambtshalve wijzigingen.

In hoofdstuk 3.2.1. van de toelichting is ingegaan op de Omgevingsvisie Drenthe, versie juli 2014. Provinciale staten hebben op 3 oktober 2018 echter een geactualiseerde omgevingsvisie vastgesteld. Die visie is verder vertaald naar een verordening. Ook de verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de toelichting zal worden ingegaan op het nu geldende beleid.

In de toelichting zal een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen. De meest relevante ruimtelijke aspecten staan in de regels en op de verbeelding. De regels bieden niet voor alle aspecten, die bevorderlijk zijn voor het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit, voldoende mogelijkheden. Denk daarbij aan architectuur, duurzaamheid en uitstraling van woningen qua materialisatie en de kleuren van gevels en daken. Daarom zal in een beeldkwaliteitsparagraaf een aantal beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd.