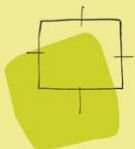


**Bestemmingsplan Correctieve herziening
Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-
Wilhelminaoord**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

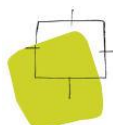
**Bestemmingsplan Correctieve herziening
Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-
Wilhelminaoord**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

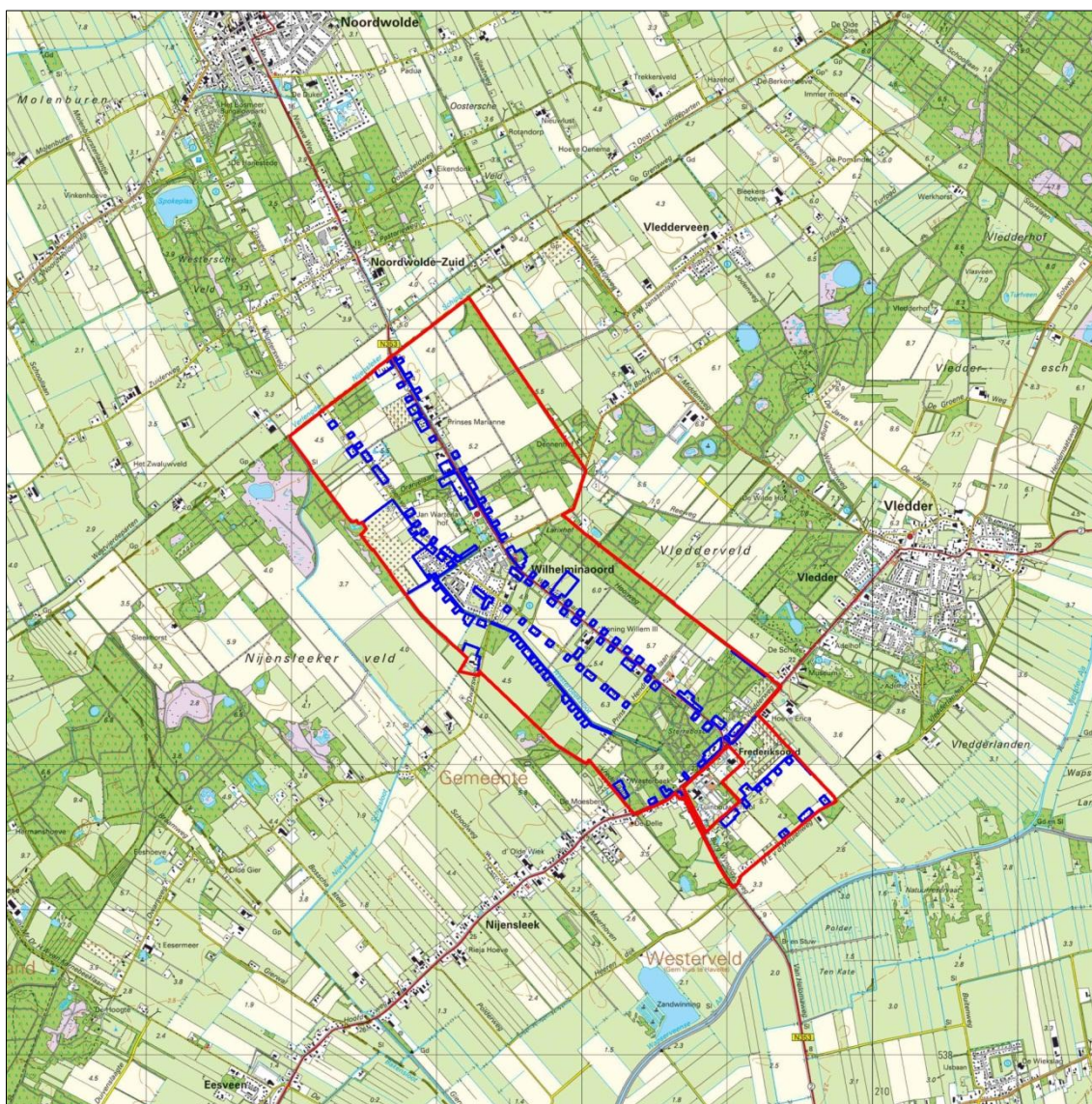
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

31 maart 2015
Projectnummer 268.00.12.32.13



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Toelichting	9
1.1	Voorgeschiedenis	9
1.2	Aanleiding tot herziening bestemmingsplan	9
1.3	Planopzet	10
1.4	- Herzieningen	12
	1.4.1 Herzieningen verbeelding en regels als gevolg van omissies	13
1.5	Overige herzieningen	13
	1.5.1 Herziening verbeelding voor meerdere woonpercelen	18
2	Economische uitvoerbaarheid	19
3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
3.1	Inspraak	21
3.2	Overleg	24
3.3	Ambtshalve wijzigingen	26

Toelichting



1.1

Voorgeschiedenis

De kernen Frederiksoord en Wilhelminaord en een gebied rondom zijn, door hun karakteristieke kenmerken, op 6 november 2009 aangewezen als 'beschermd dorpsgezicht' in het kader van de Monumentenwet 1988. Dit gebied is sociaal-historisch en ruimtelijk gezien van belang vanwege de systematische ontginningen van de woeste gronden die in een voor dit gebied karakteristieke, ruimtelijke structuur hebben geresulteerd.

De aanwijzing als 'beschermd dorpsgezicht' brengt beschermende regels met zich mee die sturend zijn bij ruimtelijke ingrepen. De gemeente heeft de plicht voor een dergelijk gebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit is gebeurd door de vaststelling van het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord op 25 januari 2011.

1.2

Aanleiding tot herziening bestemmingsplan

Het is wenselijk het op 25 januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord op een aantal onderdelen te herzien.

Ondanks het feit dat de vaststelling van vrij recente datum is, bleken herzieningen op de regels, de toelichting en de verbeelding noodzakelijk. Geconstateerd is dat enkele omissies in het vigerende bestemmingsplan voorkomen, welke noodzaken tot aanpassing van dit recent vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast heeft de Maatschappij van Weldadigheid verzocht de regeling en de verbeelding op enkele onderdelen te herzien. De herzieningen hebben grotendeels betrekking op de woonpercelen bestemd als Wonen - Koloniewoningen en de woonpercelen bestemd als Wonen - Karakteristiek. De verbeelding is als gevolg hiervan op ongeveer 30 onderdelen herzien. De herzieningen beogen de karakteristiek van deze woontypen, vanwege het feit dat het gebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, beter te beschermen.

Een andere omstandigheid welke eveneens noodzaakt tot aanpassing van het bestemmingsplan is het feit dat een onlangs uitgevoerd archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er voor de onderzochte delen op onderdelen geen onderzoek meer nodig is, omdat uit die onderzoeken is gebleken dat die on-

derdelen al verstoord zijn. Voor deze gebieden is de noodzaak voor het toekennen van een dubbelbestemming archeologie dan ook niet meer aanwezig.

Voor nadere informatie en onderzoeken, wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het op 25 januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord.

De herzieningen en aanvullingen hebben al met al een meer dan incidenteel karakter. Met het oog hierop is een nieuwe inspraakronde georganiseerd en heeft tegelijkertijd het gebruikelijke overleg met instanties plaatsgevonden. Dit is in hoofdstuk 3 nader beschreven.

In paragrafen 1.4 en 1.5 zijn alle aanpassingen, welke betrekking hebben op deze planherziening opgenomen.

1.3

Planopzet

Het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord, partiële herziening 2013 is een aanvulling op het vastgestelde bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord. In verband met de aard van de wijzigingen en wijziging in opzet van het plan, zoals in het navolgende nader wordt verduidelijkt, wordt de naamgeving van het plan gewijzigd in bestemmingsplan Correctieve herziening Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord. Deze term wordt dan ook verder in voorliggende toelichting gehanteerd.

Voorliggend bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord. Het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord blijft van kracht. Het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord, correctieve herziening 2013 is een aanvulling op het vastgestelde bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord. Deze aanvulling bestaat uit een verbeelding en een set regels. De regels zijn in tegenstelling tot het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord, partiële herziening 2013 volledig uit het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord overgenomen. De aanvullingen en aanpassingen op het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord zijn ter verduidelijking vetgedrukt of met doorhalingen aangegeven. De regels zijn van toepassing op het totale gebied van het bestemmingsplan. Om deze reden valt het hele plangebied ook onder deze correctieve herziening; de planbegrenzing van de correctieve herziening valt dus samen met de begrenzing van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord. De regels vervangen de regels van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord en

kunnen worden gelezen in samenhang met de verbeelding van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord en de verbeelding van deze correctieve herziening.

De verbeelding bevat, naast de plancontour die het gehele plangebied omvat, een aantal bestemmingen die ook in het Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord zijn opgenomen en aanduidingen en een bestemming die deels nieuw zijn. De bestemmingen en aanduidingen geven de veranderingen op de verbeelding weer ten opzichte van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord van 25 januari 2011. Ter plaatse van een (gekleurde) bestemming op de verbeelding wordt de bestemming uit het bestemmingsplan van 25 januari 2011 vervangen door deze bestemming, inclusief nieuwe aanduidingen, waar deze aan de orde zijn.

De aanduidingen die op de verbeelding van deze herziening zijn opgenomen, zijn slechts een aanvulling op de vigerende verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord. Voor de volledigheid zijn de onderliggende bestemmingen en (gebieds)aanduidingen die voor deze percelen gelden ook in de verbeelding opgenomen, hieraan is echter niets veranderd.

In de regels van dit bestemmingsplan is artikel 37 toegevoegd, waarin het voorgaande juridisch als volgt is verwoord en vastgelegd. Vanwege de standaardiseringseisen (digitalisering) is het artikel opgenomen onder 'Overige regels', in hoofdstuk 3 'Algemene regels'.

37. Van toepassing verklaring

Het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord van de gemeente Westerveld, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2011, blijft van toepassing, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de in het bestemmingsplan Correctieve herziening Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord opgenomen bestemmingen, de verbeelding van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2011, volledig inclusief alle ter plaatse geldende aanduidingen wordt vervangen, met uitzondering van het bepaalde onder 3;
2. de regels van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord van de gemeente Westerveld, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2011, als volgt worden gewijzigd:
 - a. de tekstdelen welke in dit plan met 'vet' zijn weergegeven, worden aan de regels van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord van de gemeente Westerveld toegevoegd;

- b. de tekstdelen welke in dit plan zijn 'doorgehaald', worden uit de regels van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord van de gemeente Westerveld verwijderd;
3. de verbeelding van dit plan een aanpassing is op de verbeelding van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord van de gemeente Westerveld, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2011, in de zin dat de dubbelbestemmingen Leiding - Water aan dat bestemmingsplan wordt toegevoegd;
4. voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' de regels uit het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord van de gemeente Westerveld, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2011, zoals deze gelden voor de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' van overeenkomstige toepassing zijn;
5. voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de regels uit het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord van de gemeente Westerveld, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2011, zoals deze gelden voor de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' van overeenkomstige toepassing zijn.

Het voorgaande regelt dat:

- de verbeelding van de correctieve herziening de verbeelding uit het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord volledig vervangt;
- in de regels door middel van doorhalingen is aangegeven welke regelingen uit het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord als gevolg van de herziening zijn komen te vervallen;
- in de regels door middel van de vet gedrukte tekst is aangegeven welke aanvullingen ten opzichte van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord in de correctieve herziening zijn opgenomen.

1.4 -

Herzienen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de herzieningen welke ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan integraal in het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen.

1.4.1

Herzieningen verbeelding en regels als gevolg van omissies

Achttien woningen aan de Kooimanstraat

VERBEELDING

- Het bouwrecht voor de herinrichtingslocatie aan de Kooimanstraat wordt aan dit plan toegevoegd.

Drie koloniewoningen aan de Vaartweg

- Voor drie nieuw te bouwen koloniewoningen aan de Vaartweg was per abuis de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouwlocatie' niet opgenomen.

Nieuwbouwlocaties aan de Vaartweg

- Voor de nieuwbouwlocatie voor (starters)woningen aan de Vaartweg is één bouwvlak op de verbeelding aangegeven waarbinnen of ten hoogste vijf vrijstaande woningen of ten hoogste drie twee-aaneen gebouwde woningen mogen worden gebouwd. Deze aanpassing is nodig gebleken omdat naar aanleiding van een beroep tegen de onjuiste vermelding op verbeelding van het aantal woningen, betrekking hebbende op deze starterwoningen, de Afdeling Bestuursrechtspraak van 20 juni 2012 appellanten in het gelijk hebben gesteld. De bouw van de starterwoningen is nodig om hiermee de kosten van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan 13 mede te kunnen financieren. De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Voormalige schietbaan

- Uit een bezwaarprocedure omtrent het herstel van de voormalige schietbaan is naar voren gekomen dat de betreffende inrichting een regeling in het bestemmingplan behoeft. Aan deze wens is tegemoetgekomen door op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voormalige schietbaan' op te nemen.

1.5

Overige herzieningen

Naast de in paragrafen 1.3 en 1.4 vermelde herzieningen worden de volgende herzieningen aangebracht. Deze zijn ingegeven vanuit een oogpunt van verbetering, dan wel uit een oogpunt van actualisering.

Wijze van meten

Het gaat hier om de wijze waarop de oppervlakte van een bouwwerk wordt bepaald. In dit plan is gekozen om aansluiting te zoeken bij NEN 2580.

Inhoudelijk gaat het om het volgende. De oppervlakte van een gebouw is nu bepaald door te meten tussen de buitenwerkse muren; hierdoor tellen overstekken (hoe groot ook) niet mee. In de NEN 2580 is bepaald dat wanneer het

overstek groter is dan 70 cm, of de oppervlakte aan overstekken groter is dan 4 m², dit bij de bepaling van de oppervlakte wel meetelt. Bepaald is dat overstekken groter dan 70 cm, dan wel met een oppervlakte groter dan 4 m² meetellen bij de bepaling van de oppervlakte.

Hoogte terreinafscheidingen

Bepaald is dat de hoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevel van het gebouw ten hoogste 1 m bedraagt en in de overige gevallen ten hoogste 2 m. Met deze regeling wordt aangesloten bij andere binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

Evenementen

Bepaald is dat voor weekmarkten, jaarmarkten, festiviteiten en dergelijke voor zover daarvoor kan worden volstaan met een melding, dan wel op basis van een schriftelijk voorschrift een vergunning is vereist en deze is verleend, geen sprake is van een strijdig gebruik met deze bestemming.

Bed and breakfast

De aanduiding 'bed and breakfast' is vervallen, omdat in het geldende bestemmingsplan dit middels een aanduiding alleen bij de bestemming Wonen was toegestaan. Nu kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid deze mogelijkheid bij meerdere bestemmingen worden gerealiseerd.

Productiegerichte detailhandel

Omwille van het reguleren van productiegerichte detailhandel bij boomteelt-bedrijven en kwekerijen is in de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming Agrarisch opgenomen dat productiegerichte detailhandel is toegestaan.

Maatschappelijk

1. Het perceel Hoeve Boschoord, gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan nrs. 2 en 4 is in het vastgestelde bestemmingsplan bestemd als Wonen. Omdat sprake is begeleid wonen voor verzorgingsbehoefigen, is de bestemming Maatschappelijk meer op haar plaats. Deze aanpassing betreft zowel aanpassing van de verbeelding als van de regels.
2. De voormalige aardappelpoterbewaarpplaats (het Kiemhuis) aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan is geheel gerestaureerd, waardoor de bestemming van Agrarisch met de aanduiding 'maatschappelijk' is gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk. Hier komt bij dat het bijbehorende terrein intussen ook is ingericht. Het gebouw kan worden gebruikt ten behoeve van sociale werkvoorzieningen en vergaderruimte. Deze aanpassing betreft zowel aanpassing van de verbeelding als van de regels.
3. De aanduiding 'karakteristiek', betrekking hebbende op het dorps huis aan de Linthorst Homanstraat, is verkleind tot uitsluitend het karakteristiek.

ristieke deel van het dorps huis. De aanpassing betreft uitsluitend een aanpassing van de verbeelding.

4. Het oude kerkgebouw, gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan 53, is bestemd als Maatschappelijk. Het bouwvlak is strak om het gebouw gelegd. Om de gebruiksmogelijkheden te vergroten, is de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd, zodat maximaal 80 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht. De aanpassing betreft zowel aanpassing van de verbeelding als van de regels.
5. Het bouwvlak Maatschappelijk, betrekking hebbende op de buitenschool aan de Koningin Wilhelminalaan 24, is verkleind met het oog op een betere waarborging van het karakteristieke hoofdgebouw. De aanpassing betreft uitsluitend een aanpassing van de verbeelding.

Gemengd

1. De bestemming Wonen van de percelen aan de Koningin Wilhelminalaan 20 tot en met 22 (voormalige mandenmakerij) is veranderd in de bestemming Gemengd om aan de panden meer gebruiksmogelijkheden te geven. Tevens is in de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van maximaal 10 appartementen en/of de verbouw van een gedeelte van de gebouwen tot twee herenhuizen. De aanpassing betreft zowel een aanpassing van de verbeelding als van de regels.
2. In de bestemming Gemengd is aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat op het adres Majoor van Swietenlaan 14-16 ondergeschikte horeca-activiteiten die gerelateerd zijn aan de detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan. De aanpassing betreft een aanpassing van de regels.

Boomteelt, kwekerij en fruitkwekerij

Naar aanleiding van de opmerkingen van een tweetal (boomteelt)kwekerijen op het voorontwerpbestemmingsplan, zijn alle agrarische percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' opnieuw nader bekeken. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen regeling is vergeleken met de rechtsvoorganger zijnde het bestemmingsplan Wilhelminaoord boomteelt (vastgesteld d.d. 27 september 1994 en goedgekeurd d.d. 3 januari 1995). Geconstateerd is dat het vorige bestemmingsplan en het nu geldende regime nogal van elkaar verschillen. Een vrij ruime regeling is vervangen door een veel beperktere. Gelet daarop en rekening houdende met het feit dat de bedrijfsvoering onder andere wordt beïnvloed door maatschappelijke ontwikkelingen, is besloten de feitelijke situatie opnieuw te beoordelen. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende bedrijfstypen: boomteelt, kwekerij en fruitkwekerij. Per bedrijfstype zijn specifieke regels opgenomen. Daarmee wordt meer recht gedaan aan de feitelijke situatie.

Dit heeft geresulteerd in de volgende wijzigingen:

Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -bomenteelt'

Feitelijk vinden op de volgende adressen voornamelijk boomteeltactiviteiten inclusief containerteelt plaats: M.A.V. van Naamen van Eemneslaan 12a, Dirk de Ruiterpad 2 en Dirk de Ruiterpad 4. Deze percelen zijn dan ook voorzien van een passende aanduiding 'bomenteelt'.

Betreffend het perceel M.A. van Naamen van Eemneslaan 12a is het bouwvlak verruimd, zodat er meer ruimte binnen het bouwvlak bestaat om gebouwen op te richten. Voor percelen met de aanduiding 'bomenteelt' geldt dat binnen het bouwvlak maximaal 500 m² aan kassen mag worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 6 m. De maximale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 600 m². Voor het perceel M.A.V. van Naamen van Eemneslaan 12a geldt specifiek dat buiten en in het verlengde van het bouwvlak een gebied nader is aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen hoog' waar met een maximum van drie maanden voorzieningen ter voldoening aan een tijdelijke teeltbehoefte in totaal maximaal 2.500 m² aan teeltondersteunende voorzieningen van maximaal 2,5 m zijn toegestaan. In het plan is het onderscheid gemaakt tussen dat kassen en teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van containerteelt. Voor de boomteeltbedrijven aan Dirk de Ruiterpad 2 en Dirk de Ruiterpad 4 geldt dat in per bedrijf maximaal 2.500 m² aan teeltondersteunende voorzieningen mogen worden opgericht van maximaal 1,5 m hoog. De maximale gezamenlijke oppervlakte van de kassen binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 500 m² en de gronden mogen tevens tot een oppervlakte dan 1,5 ha in gebruik worden genomen als containervelden ten behoeve van containerteelt. De aanpassing betreft zowel aanpassing van de verbeelding als van de regels.

Aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' en 'fruitteelt'

De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' betrekking hebbende op de percelen aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan is verwijderd, omdat het niet wenselijk wordt geacht dat kwekerijen tussen de woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit geldt tevens voor:

- de gronden aan de Prins Hendriklaan (ongenummerd), omdat feitelijk geen kwekerijactiviteiten ter plaatse plaatsvinden;
- het perceel aan de Koningin Wilhelminalaan 6/8 waar een fruitteeltbedrijf gevestigd. De gronden zijn dan ook als zodanig aangeduid ('fruitteelt') en de bestaande bebouwing ten behoeve van het fruitteeltbedrijf wordt voorzien van passende maatvoering.

Het bouwvlak voor gebouwen op het perceel aan de Koningin Wilhelminalaan 77A is, gelet op de discrepantie tussen het geldende bestemmingsplan en hetgeen feitelijk aanwezig is, vergroot, zodat meer ruimte voor de bouw van gebouwen ontstaat. De gemeente streeft in verband met landschappelijke inpassing meer naar een compact bebouwingsbeeld achter de bestaande be-

bouwing op het perceel. Het gebied waar kassen tot een bouwhoogte van 5 m zijn toegestaan, zijn daarom voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen hoog'. De aanpassing betreft zowel aanpassing van de verbeelding als van de regels.

Wijziging bestemming Agrarisch in de Groen - Park

In verband met de feitelijke activiteiten op het perceel aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan 5a, is geconstateerd dat hiervoor de bestemming Groen - Park een meer geëigende bestemming is. Voor het perceel is een specifieke bestemming opgenomen, namelijk Groen - Park, waarbij de volgende activiteiten zijn toegestaan:

- een siertuin met bijbehorende educatieve voorzieningen;
- bamboekwekerij-activiteiten;
- horeca en detailhandel, voor zover ondergeschikt aan de bestemming en direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

Gelet op de discrepantie tussen het geldende bestemmingsplan en hetgeen feitelijk aanwezig is, is het bouwvlak voor gebouwen op het perceel gewijzigd. Het gebied waar teeltondersteunende voorzieningen tot een bouwhoogte van 5 m zijn toegestaan, zijn daarom voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen hoog'. De aanpassing betreft zowel aanpassing van de verbeelding als van de regels.

Wijziging bestemming Park in de bestemming Agrarisch

De bestemming Park op twee percelen aan de Majoor van Swietenlaan is gewijzigd in de bestemming Agrarisch. De aanpassing betreft uitsluitend een aanpassing van de verbeelding.

Aanduiding 'boomgaard'

Aan een perceel aan de Molenlaan is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard' toegevoegd. De aanpassing betreft uitsluitend een aanpassing van de verbeelding.

Nieuwbouwlocatie

Het aantal te bouwen woningen op de nieuwbouwlocatie aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan (voormalige bedrijfslocatie) is teruggebracht tot drie te bouwen woningen. Tevens is op de verbeelding een maximum breedte van 8 m aangegeven.

Bos

De bestemming van het perceel, gelegen op de hoek Molenlaan en de Graaf van Limburg Stirumlaan, dat in het vigerend bestemmingsplan bestemd was als 'agrarisch' is in dit plan van reparatie gewijzigd in de bestemming 'bos'.

Aan huis verbonden beroep

De oppervlaktemaat is van 45 m² vergroot tot 50 m².

1.5.1

Herziening verbeelding voor meerdere woonpercelen

De meest ingrijpende herziening betreft de herziening van de woonpercelen, bestemd als Wonen - Koloniewoningen en de woonpercelen bestemd als Wonen - Karakteristiek. De verbeelding is als gevolg hiervan op ongeveer 30 onderdelen herzien. Op verzoek van de Maatschappij van Weldadigheid en de wens van de gemeente tot het nastreven van uniformiteit met andere bestemmingsplannen zijn deze herzieningen aangebracht. Hierbij speelt ook de noodzaak de omvang van de percelen aan te passen om deze in overeenstemming te brengen met het uitgiftebeleid voor de erfpacht zoals dat door de stuurgroep waarin de provincie, de gemeente en de Maatschappij van Weldadigheid vertegenwoordigd zijn in het Belvédèreproject is afgesproken.

De herzieningen betreffen deels de vergroting van de bestemming Tuin en de aanpassing van de aanduiding 'bijgebouwen'. In het vigerende bestemmingsplan zijn meerdere woonpercelen bestemd als Wonen - Onbebouwd. Om inzichtelijk te maken dat het hier uitsluitend het voorerf, namelijk de tuin betreft, is de verbeelding op deze onderdelen gewijzigd.

Daarnaast heeft de Maatschappij van Weldadigheid verzocht de aanduiding 'bijgebouwen' beter te laten aansluiten bij de bebouwingskarakteristiek van de karakteristieke woningen en de koloniewoningen. De verbeelding is daarom ook op dit onderdeel herzien.

Een aantal koloniewoningen is gehersitueerd in verband met de reconstructie van de ontsluiting via een onverhard pad aan de Koningin Wilhelminalaan en aan de Vaartweg.

Toegevoegd zijn de regels met betrekking tot de nieuwe bestemming Wonen - Vrijboerhoeve in verband met de wens tot handhaving van de relatief grote, maar wel karakteristieke bijgebouwen.

De regels, betrekking hebbend op de bestemming Wonen - Koloniewoningen zijn op enkele onderdelen herzien om uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk te maken. Ingeval een aanbouw bij een hoofdgebouw is gebouwd in strijd met de karakteristiek van de koloniewoningen, mag het hoofdgebouw worden uitgebreid indien deze aanbouw is gesloopt. Daarnaast is uitbreiding van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen en bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 200 m² mogelijk. Indien in bestaande situaties door de aanwezigheid van meerdere bijgebouwen deze gezamenlijke oppervlakte wordt overschreden, dient eerst een aantal bijgebouwen te worden gesloopt, alvorens tot uitbreiding van het hoofdgebouw kan worden overgegaan.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

2

De aanpassingen die in deze correctieve herziening worden gedaan op het bestemmingsplan hebben voornamelijk betrekking op het vastleggen van feitelijk bestaande situaties.

De mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn in dit plan dus beperkt en zijn bovendien van dusdanige aard dat hiervoor geen gemeenschapsgelden moeten worden aangesproken; de gronden zijn veelal in particulier eigendom en gemeente voert niet uit, maar is uitsluitend voorwaardenscheppend. Kostenverhaal in het algemeen en in het kader van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is mede daarom ook niet aan de orde.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

3

3.1

Inspraak

Het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord, partiële herziening 2013 heeft in de versie van voorontwerp van 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 op het gemeentetehuis te Diever ter inzage gelegen. Ook is het bestemmingsplan op de gemeentelijke website geplaatst. Tijdens deze periode bestond voor geïnteresseerden en belanghebbenden de mogelijkheid inspraakreacties in te dienen.

De volgende gemotiveerde inspraakreacties zijn ingediend:

1. De heer B. Veldman, Antiekbedrijf, Majoor van Swietenlaan 14-16, Frederiksoord.
2. Boomkwekerij Havo, M.A.V. van Naamen van Eemneslaan 12a, Wilhelminaord;
3. Kwekerij Arborealis, Dirk de Ruiterpad 2, Wilhelminaord;
4. Stichting Trajectum; Boijlerstraat 4, Boschoord;
5. Bureau B+O namens inspreker Koningin Wilhelminalaan 85, Frederiksoord.

In het navolgende zijn de gemaakte opmerkingen kort samengevat en voorzien van een inhoudelijke, gemeentelijke reactie. Middels nummering is aangegeven welke van vorenstaande indieners de opmerking hebben gemaakt. Uit de reactie blijkt dat de inspraak in enkele gevallen aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord, partiële herziening 2013 aan te passen. Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerp van het bestemmingsplan voor overleg aan de provincie Drenthe en het Waterschap Reest en Wieden toegezonden die betrokken zijn bij het plan. In paragraaf 2 wordt ingegaan op de overlegreacties. Er zijn ook ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze komen ter verduidelijking in paragraaf 3 in dit plan aan de orde. Vooruitlopend hierop wordt bijvoorbeeld de naamgeving van het plan in verband met de aard van de wijzigingen en wijziging in opzet van het plan, zoals in het navolgende nader wordt verduidelijkt, gewijzigd in bestemmingsplan Correctieve herziening Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord.

Opmerking (1)

Op het adres Majoor van Swietenlaan 14-16 bevindt zich een antiekbedrijf, gespecialiseerd in inkoop, verkoop en restauratie van exclusieve klokken, horloges en overige antieke instrumenten. Eigenaar geeft aan in verband met het laagdrempeliger maken van de winkel, tevens koffie en gebak te serveren aan klanten. Gezien de huidige (bedrijfseconomische) ontwikkelingen verzoekt eigenaar op korte termijn ook lunches en kleine gerechten tijdens openingsuren van de winkel te willen serveren. Daarnaast zal deze uitbreiding volgens eigenaar ook goed te combineren zijn met de lezingen en rondleidingen die eigenaar reeds geeft.

Reactie

Op grond van dit voornemen is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan het serveren van lunches en kleine gerechten tijdens openingstijden van het bedrijf. In verband met een goed woon- en leefklimaat van omliggende percelen, stemt de gemeente in met de ondergeschikte horeca-activiteiten die gerelateerd zijn aan de detailhandelsactiviteiten.

De regels worden aangepast, zodanig dat binnen de bestemming Gemengd de bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met de passage dat ter plaatse van de Majoor van Swietenlaan 14-16 de ondergeschikte horeca-activiteiten die gerelateerd zijn aan de detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan.

Opmerking (2)

Indiener geeft aan dat met het 'oude' bestemmingsplan de bedrijfsgerichte toekomstplannen van de boomkwekerij geen probleem vormen. Gezien de huidige ontwikkelingen binnen de boomkwekerij van initiatiefnemer, is men genoodzaakt meer planten op pot te gaan kweken (containerteelt). Daarom heeft indiener de wens binnen enkele jaren een containerveld aan te leggen. Ook bestaat de wens tunnels te bouwen die tevens het gehele jaar aanwezig zijn. Het huidige bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord en het voorontwerpbestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord, partiële herziening bieden geen enkele mogelijkheid tot aanleg van containervelden en tunnels hoger dan 1,5 m.

Boomkwekerij Havo wenst, zoals aangetoond middels een situatieschets met toekomstgerichte plannen op het perceel, minimaal 10.000 m² aan containerveld op zijn perceel, plus een deel op het perceel waar de tunnels zijn beoogd.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van twee (boomteelt)kwekerijen (inspraakreacties 2 en 3), zijn alle agrarische percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' opnieuw nader bekeken. Om recht te doen aan de rechten die zijn ontstaan naar aanleiding van het bestemmingsplan Wilhelminaord boomteelt (vastgesteld d.d. 27 september 1994 en goedgekeurd d.d. 3 januari 1995) is de regeling die voor de kwekerijen in het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord, correctieve herziening

2013 is opgenomen, aangescherpt en meer in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Feitelijk vinden op de volgende adressen voornamelijk boomteeltactiviteiten inclusief containerteelt plaats: M.A.V. van Naamen van Eemneslaan 12a, Dirk de Ruiterspad 2 en Dirk de Ruiterspad 4. Deze percelen zijn dan ook voorzien van een passende aanduiding 'bomenteelt'.

Betreffend het perceel M.A. van Naamen van Eemneslaan 12a is het bouwvlak verruimd, zodat er meer ruimte binnen het bouwvlak bestaat om gebouwen op te richten. Binnen het bouwvlak mag maximaal 500 m² aan kassen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 6 m. De maximale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 600 m². Buiten en in het verlengde van het bouwvlak is een gebied nader aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen hoog' waar in de maanden november, december en januari in totaal 2.500 m² aan teeltondersteunende voorzieningen van maximaal 2,5 m zijn toegestaan. In het plan is het onderscheid gemaakt tussen kassen en teeltondersteunende voorzieningen. Een nadere uiteenzetting hiervan is toegevoegd aan paragraaf 1.5 van deze toelichting.

Opmerking (3)

Indiener verzoekt om het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' voor de percelen 963, 964 en 1423 te Wilhelminaoord ongedaan te maken, aangezien het huidige bestemmingsplan deze activiteiten wel toestaat. Indiener geeft aan dat het niet langer mogelijk maken van kwekerijactiviteiten op de genoemde gronden mogelijk problemen zal veroorzaken met betrekking tot het plaatsen van lage overwinteringstunnels op deze percelen.

Reactie

De door indiener aangegeven gronden zijn (verwijzend naar de reactie op inspraakreactie 2) alsnog nader bekeken en dit heeft geresulteerd in een meer toegesneden regeling voor onder andere de genoemde percelen 963, 964 en 1423 te Wilhelminaoord. De percelen zijn dan ook voorzien van een passende aanduiding 'bomenteelt'.

Binnen het bouwvlak mag maximaal 500 m² aan kassen worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 6 m. De maximale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 600 m². In totaal mogen per bedrijf maximaal 2.500 m² aan teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht van maximaal 1,5 m hoog. Een nadere uitleg hiervan is toegevoegd aan paragraaf 1.5 van deze toelichting.

Opmerking (4)

Verzocht wordt om het bouwblok van perceel Hoeve Boschoord, gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan 2 en 4, aan de zuidwestelijke zijde, conform het meegezonden kaartje aan te passen.

Reactie

Gezien de reeds gerealiseerde situatie op het perceel, zal het bouwvlak in overeenstemming worden gebracht met de reeds aanwezig bebouwing en dus worden aangepast. Het verzoek wordt gehonoreerd.

Opmerking (5)

Verzocht wordt om de verbeelding aan te passen zodat het bouwplan met betrekking tot een berging/carport aan de Koningin Wilhelminalaan 85 te Frederiksoord kan worden gerealiseerd. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het perceel een vlak 'bijgebouwen' opgenomen, waarin het bouwplan precies zou passen.

Reactie

De lijn waarop wordt gedoeld, betreft de lijn die de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 2 in de verbeelding aangeeft. De grens van het gebied waarvoor de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, is ongewijzigd gebleven. In de regels van de dubbelbestemming is opgenomen dat bij het oprichten, dan wel vervanging van bestaande bebouwing met een omvang groter dan 1.000 m² een onderzoeksverplichting bestaat op het gebied van archeologie. Aangezien de bouwplannen van indiener niet van deze omvang zijn, heeft indiener bij recht de mogelijkheid bijgebouwen op te richten op de met de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven gronden.

3.2

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan voor overleg aan de provincie Drenthe en het Waterschap Reest en Wieden toegezonden die betrokkenheid hebben bij het plan.

Aanleiding om opmerkingen op het plan te maken, blijkt er alleen te zijn bij de provincie Drenthe.

In het navolgende zijn de gemaakte opmerkingen samengevat en voorzien van een reactie. De gehele reactie van de provincie is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe vraagt in het advies van 16 oktober 2013 op het voorontwerpbestemmingsplan aandacht voor de volgende punten aan te passen: cultuurhistorie, archeologie en ruimte voor ruimte.

Opmerking

Cultuurhistorie

De provincie geeft aan op het gebied van cultuurhistorie geen op- of aanmerkingen te hebben.

Archeologie

De provincie geeft aan dat ten tijde van haar schrijven nader overleg plaatsvindt over archeologie tussen de archeoloog van de gemeente en de provinciaal archeoloog over de doorwerking in het bestemmingsplan.

Ruimte voor ruimte

De provincie gaat in op de Ruimte voor Ruimte-regeling en geeft aan dat het bestemmingsplan ruimte geeft aan een tweetal compensatiewoningen. Op grond van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) is deze ruimte niet langer aanwezig. In artikel 3.24 van de verordening is bepaald dat bij afbraak van vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden ter compensatie maximaal één woning is toegestaan. De provincie attendeert de gemeente erop dat in het kader van de actualisering van de POV de Ruimte voor Ruimte-regeling opnieuw een wijziging zal ondergaan. De provincie stelt voor de mogelijkheid te benutten dat eventuele wijzigingen in de regeling nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan mee te nemen.

Reactie

De gemeente neemt kennis van de opmerkingen van de provincie aangaande cultuurhistorie en archeologie zonder dat dit verder nadere gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de opmerking van de provincie over 'Ruimte voor Ruimte' wordt opgemerkt dat bij het opstellen van het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord, vastgesteld op 25 januari 2011, dezelfde discussie is gevoerd over het opnemen van de nieuwbouwlocaties aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan en de Vaartweg. De betrokken opmerking van de provincie op het voorliggend bestemmingsplan (herziening) ziet op de nieuwbouwlocaties aan de Vaartweg. In de destijds gevoerde discussie is uitvoerig ingegaan op het lange totstandkomingsproces voor de nieuwbouw en de achtergronden hiervan.

Gelet op deze uitvoerige voorgeschiedenis waarin alle betrokken belangen zijn afgewogen en alle betrokken instanties hun inbreng hebben gehad, ziet de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Het bestaande recht uit het vastgestelde bestemmingsplan wordt overgenomen in voorliggend plan, met dien verstande dat naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 20 juni 2012 voor de nieuwbouwlocatie voor (starters)woningen aan de Vaartweg één bouwvlak in de verbeelding is aangegeven waarbinnen of ten hoogste vijf vrijstaande woningen of ten hoogste drie twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Zoals reeds vermeld, is de bouw van de starterwoningen nodig om hiermee de kosten van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan 13 mede te kunnen financieren.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de motivering inzake deze inspraakreactie uit bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord, vastgesteld op 25 januari 2011.

3.3

Ambtshalve wijzigingen

1. Wijziging systematiek van het plan

De systematiek wat betreft de koppeling van het vigerende bestemmingsplan met de correctieve herziening wordt aangepast. Ook de naamgeving van het plan wordt daardoor gewijzigd. In paragraaf 1.3 van de toelichting wordt nader ingegaan op deze onderwerpen.

2. Productiegerichte detailhandel binnen de bestemming Agrarisch

Omwille van het reguleren van productiegerichte detailhandel bij boomteeltbedrijven en kwekerijen, wordt in de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming Agrarisch geregeld dat productiegerichte detailhandel is toegestaan. Het begrip productiegerichte detailhandel is wel in het bestemmingsplan opgenomen.

3. Bouwregels Agrarisch

In de bestemming Agrarisch wordt in de bouwregels verwijderd dat kassen mogen worden opgericht met een maximale omvang van 500 m², aangezien agrarische bedrijven waarbij feitelijk kassen aanwezig zijn, percelen betreft die zijn voorzien van een specifieke aanduiding ('bomenteelt' of 'kwekerij') en zijn voorzien van specifieke bouwregels.

4. Prins Hendriklaan (ongenummerd)

De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' op de agrarisch bestemde gronden aan de Prins Hendriklaan (ongenummerd) wordt verwijderd. In paragraaf 1.5 is een nadere uitleg gegeven over deze wijziging.

5. Koningin Wilhelminalaan 6/8

Op het perceel aan de Koningin Wilhelminalaan 6/8 is een fruitteeltbedrijf gevestigd. De gronden worden als zodanig aangeduid als 'fruitteelt'. In paragraaf 1.5 van de toelichting is een nadere uitleg gegeven over de wijziging.

6. Dirk de Ruiterspad 4

Het perceel Dirk de Ruiterspad 4 worden nader aangeduid als 'bomenteelt' binnen de bestemming Agrarisch. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 1.5.

7. Koningin Wilhelminalaan 77 A

In samenhang met de naar aanleiding van de opmerking van twee (boomteelt)kwekerijen (inspraakreacties 2 en 3), is ook voor het perceel aan de Koningin Wilhelminalaan 77A de feitelijke situatie opnieuw bekeken en beoordeeld. In paragraaf 1.5 wordt een nadere uitleg gegeven over de wijzigingen voor het betreffende perceel.

8. M.A. van Naamen van Eemneslaan 5a

In verband met de feitelijke activiteiten op het perceel aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan 5a is geconstateerd dat hiervoor de bestemming Groen - Park een meer geëigende bestemming is. In paragraaf 1.5 is een nadere uiteenzetting gegeven van deze aangebrachte wijziging in het bestemmingsplan.