

Nota van zienswijzen

ontwerp bestemmingsplan Zwiggelte

Nota van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Zwiggelte

Aanleiding

Bij besluit van 24 november 2009 hebben Burgemeester en Wethouders het ontwerp-bestemmingsplan Zwiggelte vrijgegeven voor zienswijzen op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb.

Het ontwerp-bestemmingsplan Zwiggelte heeft, in het kader van zienswijzen, van 7 december 2009 tot en met 18 januari 2010 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast.

Schriftelijke zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Zwiggelte zijn ingekomen van de volgende instanties, verenigingen, bedrijven en personen:

1. Waterschap Reest & Wieden
2. Provincie Drenthe
3. Indiener 1
4. Indiener 2
5. Indiener 3
6. Indiener 4
7. Indiener 5
8. Indiener 6
9. Indiener 7
10. Indiener 8
11. Indiener 9

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk beschreven en beantwoord. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan zal dit direct onder de betreffende zienswijze worden aangegeven met de opmerking '**Aanpassingsvoorstel**'.

1. Waterschap Reest en Wieden

Op basis van het ontwerp bestemmingsplan Zwiggelte komt het waterschap tot het volgende advies: "De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoetsproces III. Het waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

2. Provincie Drenthe

De provincie Drenthe geeft het volgende advies:

"Wij hebben geconstateerd dat de door ons gemaakte opmerkingen voldoende in het plan zijn verwerkt c.q. zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

3. Indiener 1, Hoofdstraat 18, Zwiggelte

Indiener 1 geeft aan dat de reactie van de gemeente op hun inspraak op het voor-ontwerp bestemmingsplan niet toereikend is. De gemeente heeft besloten dat een kleine uitbreiding van Medex aan de achterkant verwezenlijkt zou kunnen worden, maar daar heeft Medex helaas niets aan, want:

1. de grond is niet van Medex
2. intern moet er zodanig gewijzigd worden dat ze er qua ruimte geen winst mee zouden behalen
3. zeer waarschijnlijk moet Medex binnen afzienbare tijd voldoen aan nieuwe hygiënische eisen voor hun laboratorium. Het liefst zou dit laboratorium op de huidige parkeerplaats moeten komen.

Samenvattend, graag overwogen of op een van hun eigen terreinen aangebouwd kan worden, dan wel nieuwbouw op het parkeerterrein aan de overkant.

Reactie gemeente

De reactie van de gemeente ten opzichte van het voor-ontwerp bestemmingsplan is ongewijzigd. Bij besluit van 30 januari 2007 heeft het College van B&W besloten dat eventuele uitbreiding hier slechts onder voorwaarden verantwoord is naar de achterzijde van de huidige bebouwing van Hoofdstraat 18 (besluit vermeld in brief d.d. 31-01-07). Uitbreiding aan de linkerzijde van het pand behoort dus niet tot de mogelijkheden.

Conform voornoemd besluit is tevens besloten dat een eventuele bedrijfsmatige ontwikkeling aan de oostzijde van de Hoofdstraat, gelegen ten noorden van het perceel Hoofdstraat 21 (de parkeerplaats), op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst is.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding het plan aan te passen.

4. Indiener 2, Ripkampenweg 23, Zwiggelte

Indiener 2 geeft de volgende reactie op de "Nota van vooroverleg en inspraak":

1. de op blz. 5, 12^e regel genoemde bijlage 1 ontbreekt;
2. de, op blz. 5, 6^e regel van "bewonersavond" genoemd bijlage 2 ontbreekt
3. op blz. 9, 2^e regel is sprake van "vijf problemen" terwijl op blz. 10, 3^e regel in de gemeentelijke reactie op paragraaf 9 sprake is van "zes problemen". Zijn de problemen genoemd in de (ontbrekende) bijlage 2?
4. Als het waterschap R&W stelt dat er "...onvoldoende nagedacht (is) over de toekomstige waterstructuur in de uitbreidingslocatie." Dan vind de familie Groot de gemeentelijke reactie op zijn opmerking m.b.t. mogelijke wateroverlast niet geruststellend.

Reactie gemeente

1. *de ontbrekende bijlage 1 zoals genoemd in de Nota van vooroverleg en inspraak, moet zijn bijlage 13 van het bestemmingsplan*
2. *de ontbrekende bijlage 2, zoals genoemd in de Nota van vooroverleg en inspraak, moet zijn bijlage 14 van het bestemmingsplan*
3. *Het betreft 6 problemen en deze worden benoemd in bijlage 14.*
4. *Het waterschap R&W heeft in een reactie op het ontwerp-bestemmingsplan Zwiggelte het volgende laten weten: "De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoetsproces III. Het waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies". Wij gaan er vanuit dat hiermee geen problemen met betrekking tot wateroverlast ontstaan.*

Aanpassingsvoorstel

De verwijzing naar de bijlagen in de Nota van vooroverleg en inspraak aanpassen en bijlage 1 veranderen in bijlage 13 en bijlage 2 veranderen in bijlage 14.

5. Indiener 3, Schoolweg 1, Zwiggelte

Indiener 3 geeft het volgende aan:

Zij willen niet nog meer “inklemming” van hun woongenot ervaren door de nieuwe kavel ten oosten van Schoolweg 1.

Met de mening van de gemeente dat het verplaatsen van het bouwvlak leidt tot een ongewenste planologische situatie, is Indiener 3 het oneens. Naast Schoolweg 2 is ook aan beide zijde meer dan 10 meter uit de perceelsgrens gebouwd. Volgens Indiener 3 zou het planologisch geen verschil maken als er meer ruimte tussen hun woning en de kavel ten oosten van Schoolweg 1 komt.

Toen Indiener 3 de woning heeft betrokken was er nog geen sprake van een bouwkevel aan de oostzijde van hun woning.

Zij hebben geen bezwaar tegen bebouwing naast hun woning, maar willen wel dat bebouwing minimaal 5 meter uit hun perceelsgrens wordt gebouwd.

Reactie gemeente

De bouwmogelijkheid naast de woning van Indiener 3 is een stedenbouwkundige afronding van de bebouwing aan de noordkant van de Schoolweg. De perceelsbreedte van de kavels zijn namelijk identiek. Dit betekent dat ook voor de nieuwe bouwkevel dezelfde afstanden en planologische regels zullen gelden.

De situering van de bebouwing aan de overzijde van de weg is niet vergelijkbaar, omdat er sprake is van twee verschillende bestemmingen. Omwille van geluidsoverlast van de school dienen woningen op een bepaalde afstand van deze voorziening gebouwd te worden. Daarnaast heeft destijds de eigendomsverhoudingen ook een rol gespeeld, waardoor de woning Schoolweg 2 als een solitaire eenheid ten opzichte van de rest van de straat is gerealiseerd.

Omwille van de eenduidigheid van onze bestemmingsplan systematiek kunnen we de afstandsmaat tot de zijdelingse perceelsgrens alleen voor deze bouwkevel niet veranderen. Het bouwvlak in oostelijke richting verplaatsen met 3 meter is een optie, maar geeft de toekomstige bewoner/bouwer nog de mogelijkheid om conform de bestemmingsplanregels te bouwen.

De zienswijze geeft daarom aanleiding het plan op dit onderdeel aan te passen.

Aanpassingsvoorstel

Het bouwvlak ten oosten van Schoolweg 1 te verbreden met 3 meter naar de oostelijke zijde van de Schoolweg.

6. Indiener 4, Schoolweg 7, Zwiggelte

Indiener 4 heeft de volgende zienswijzen over de uitbreiding Schoolweg/Ripkampenweg.

1. De familie geeft aan dat de uitbreiding Schoolweg direct is gesitueerd achter en naast hun perceel. En dat er zelfs voor hen geen enkele groenstrook is. Zij vinden dat ze onnodig gedupeerd worden door het plan en dat het uitzicht verdwijnt en dat er een grote kans bestaat dat zij tegen een schutting aan mogen kijken.

Zij geven aan dat ze onnodig planschade hebben en sterk verminderd woongenot, doordat er geen fatsoenlijke groenstrook van 5-10 meter wordt aangelegd. En het argument van de gemeente dat het plan niet kostendekkend zou zijn met minder woningen, gaat in hun ogen niet op, want de gedeerde inkomsten kunnen gecompenseerd worden doordat er minder planschade uitgekeerd hoeft te worden.

2. De familie heeft een stukje grond gelegen achter de woning gekocht (Sectie U, nummer 662) en direct grenzend aan het uitbreidingsplan. Nu is het verzoek om de bestemming te veranderen van "agraris" naar "tuin".

Reactie gemeente

Ad. 1;

Voor wat betreft de groenstrook aan de achterzijde is een aanbieding gedaan aan indiener 4 om één meter grond te verkrijgen, waarop een erfafscheiding geplaatst mag worden naar wens. De eigenaar van de woning krijgt de feitelijke beschikking over de grond en kan gebruik maken van het gemeentelijke aanbod met betrekking tot de erfafscheiding. Deze aanbieding is gedaan, aan de bewoners grenzend aan de uitbreiding, omdat het opnemen van een bredere groenstrook in het plan veroorzaakt, dat het aantal te verkopen kavels afneemt, ook al omdat wij het niet verantwoord vinden om de geplande kavels nog smaller te maken.

De exploitatie-opzet voor de nieuwbouw in Zwiggelte is (mede door het gaan realiseren van een aantal starterswoningen) van dien aard, dat minder kavels tot een negatief resultaat gaat leiden.

Ad 2

Het betreffende perceel grenst direct aan het perceel van de Schoolweg 7. Op dit moment is het nog als weiland ingericht. Doordat dit perceel in het verlengde ligt van de Schoolweg 7 is het mogelijk de bestemming om te zetten in "wonen". Door het nieuwbouwplan ontstaat een andere invulling van het tot nu toe open gebied. Om deze reden is het mogelijk de bestemming om te zetten in "wonen". Daarnaast is de huidige bestemming van de percelen die grenzen aan de achterzijde van de Schoolweg 1 t/m 7 op dit moment "woonhuizen". Het is een voortzetting van de huidige bestemming. De zienswijze geeft aanleiding om de bestemming op dit punt aan te passen.

Aanpassingsvoorstel

De percelen die direct grenzen aan de achterzijde van Schoolweg 1 t/m 7 te wijzigen in "wonen". Het bouwblok ten oosten van Schoolweg 1 hier ook bij betrekken.

7. Indiener 5, Schoolweg 13, Zwiggelte
--

Indiener 5 geeft de volgende zienswijze. Indiener 5 vindt dat voor wat betreft de nieuwbouw achter de woning aan de Schoolweg 13, de gemeente veel te weinig rekening heeft gehouden met de bewoners van de aanliggende percelen.

a. de groenstrook wordt één meter breed, een singel van 5 meter breed zou voor hun acceptabel zijn en hun privacy waarborgen. De woningen direct grenzend aan het perceel worden starterswoningen van Woonservice. Woonservice heeft geen enkele poging gedaan de leefbaarheid van de woonomgeving in stand te houden of te verbeteren. De familie vindt dat de gemeente als toezichthouder heeft verzaakt.

b. Indiener 5 is tegen de huidige ontsluiting van het nieuwbouwplan. Zij zijn voorstander van een doorgaande weg met aansluiting op de Ripkampenweg. Zij geven aan dat in het bestemmingsplan nergens is terug te vinden dat de Provincie dit voorstel heeft afgewezen.

c. In het plan is nergens aangegeven wanneer het nieuwbouwplan gerealiseerd moet zijn. Indiener 5 is van mening dat de woningen in één jaar neergezet kunnen worden, waardoor de overlast beperkt wordt.

d. In het plan is sprake van ophoging van de bouwpercelen, waardoor hun eigen perceel lager komt te liggen, met wateroverlast tot gevolg. Het is niet duidelijk uit het plan op te maken of de afwatering op de schouwsloot plaatsvindt en hoe groot het verval zal worden. Indiener 5 is tegen het ophogen van het terrein, zolang hier geen duidelijkheid over bestaat.

Reactie gemeente

- a. *Voor wat betreft de groenstrook aan de achterzijde is een aanbieding gedaan aan indiener 5 om één meter grond te verkrijgen, waarop een erfafscheiding geplaatst mag worden naar wens. Aangezien Woonservice eigenaar is van de onroerende zaak, zal de strook aan Woonservice worden geleverd. De huurder van de woning krijgt de feitelijke beschikking over de grond en kan gebruik maken van het gemeentelijke aanbod met betrekking tot de erfafscheiding.*
- b. *De uitbreiding van Zwiggelte heeft een geringere omvang gekregen dan eerdere plannen. De huidige uitbreiding is zodanig klein, dat de Schoolweg de extra verkeersbewegingen gemakkelijk aan kan. Om deze reden volstaat één toegang naar de nieuwbouwlocatie.*
- c. *Om over een langere periode te kunnen voorzien in de woningbehoefte in de kern Zwiggelte worden kavels gefaseerd uitgegeven. Periodieke overlast van bouwverkeer hoort bij nieuwbouw en is een algemeen aanvaard maatschappelijk risico.*
- d. *In het nog op te stellen waterhuishoudingsplan wordt opgenomen dat de afwatering van de percelen in het nieuwe plan plaatsvindt richting het ontvangspunt van de gemeente. Dit houdt in richting danwel de molgoot langs de weg, danwel het hemelwaterriool. De achtertuinen worden qua hoogteligging zodanig aangelegd dat deze niet afwateren naar de boomsingel. De bewoners zijn verplicht om hun eigen perceelsafwatering te laten plaatsvinden richting de weg.*

8. Indiener 6, Steeg 4, Zwiggelte

Indiener 6 wil een duidelijkere uitleg van zijn inspraakreactie. Hij vraagt naar de mogelijkheid tot het voeren en uitoefenen van een installatiebedrijf in plaats van een klussenbedrijf op het perceel Steeg 4. Daarnaast de vraag of op het perceel naast het installatiebedrijf toch ook een kapsalon mogelijk is, eventueel opgenomen als ontheffing. De motivatie waarom dit niet mogelijk is, is niet bekend bij indiener 6.

Voor wat betreft het wijzigen van de bestemming Steeg 5 van agrarisch naar wonen, wordt de mogelijkheid van het uitoefenen van het agrarisch bedrijf onmogelijk gemaakt.

De achterliggende gedachte is dat de gemeente de mogelijkheid geeft voor Steeg 4 en 5 dat kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn in de toekomst naast of in navolging op de huidige agrarische bestemming.

Indiener 6 geeft ook aan dat voor de nieuwbouwlocatie geen aanvraag wordt gedaan, maar alleen de opmerking dat de mogelijkheid hiertoe zou bestaan.

Reactie gemeente

Steeg 4

Indiener 6 krijgt in het nieuwe bestemmingsplan Zwiggelte naast de bestemming "Wonen – voormalige boerderijen" de aanduiding "opslag". Op dit moment houdt dat in, dat in het bijgebouw opslag ten dienste van het klussenbedrijf mag plaatsvinden. Dit zal gewijzigd worden in opslag ten dienste van een installatiebedrijf. Er moet daarnaast wel een melding worden ingediend in het kader van het activiteitenbesluit.

Met betrekking tot een kapsalon is het volgende van belang.

In het bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Een kapsalon kan een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit zijn.

Indiener 6 heeft de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De afweging om 2 soorten bedrijvigheid op dit perceel toe te staan, zal dan worden gemaakt.

Steeg 5

Sinds enige tijd vinden er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats op dit perceel. Door deze ontwikkeling is het bedrijf op niet actief gezet voor wat betreft milieu. Om deze reden is aan dit perceel de bestemming "Wonen – voormalige boerderijen" toegekend. Indien indiener 6 kleinschalige bedrijfsactiviteiten op dit perceel wil ontwikkelen, kan hij daartoe een plan indienen. Over de beoordeling hiervan, kunnen wij nu geen toezeggingen doen.

Aanpassingsvoorstel

De tekst van artikel 18.1 lid a3 "opslag ten behoeve van een klussenbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'opslag'" wijzigen in "opslag ten behoeve van een bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'opslag'".

9. Indiener 7, Steeg 9, Zwiggelte

Indiener 7 verzoekt of hij, op basis van het nieuwe bestemmingsplan, een nieuw bijgebouw van 120 m² of het maximaal mogelijke bij zijn woning mag realiseren.

Reactie gemeente

Het perceel Steeg 9 heeft een woonbestemming. Op grond van deze bestemming zijn voorschriften opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het aangebouwde bijgebouw aan de achterzijde van de woning is nu door de ligging buiten het bouwblok een bijgebouw. Dit aangebouwde bijgebouw voldoet aan de voorschriften van het hoofdgebouw, maar door de ligging buiten het bouwblok is het een bijgebouw. Door het aangebouwde bijgebouw op te nemen binnen het bouwblok, wordt deze onderdeel van het hoofdgebouw.. Het bouwblok zal dan verschoven moeten worden. De aangebouwde serre blijft aanbouw. Voor wat betreft de oppervlakte van bijgebouwen op het perceel geeft dit geen aanleiding om af te wijken van de standaardvoorschriften, zoals opgenomen in dit plan. Door het bouwblok te verschuiven, biedt dit wel weer nieuwe mogelijkheden. De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

Aanpassingsvoorstel

Het bouwblok te verleggen en te vergroten. Het bouwblok oostelijk opschuiven, waardoor de aangebouwde serre buiten het bouwblok komt te liggen en het aangebouwde bijgebouw aan de achterzijde binnen het bouwblok en deze aan de achterzijde te verlengen, zodat het aangebouwde bijgebouw in zijn geheel binnen het bouwblok komt te liggen.

10. Indiener 8, P/a Westeres 1, Zwiggelte

Indiener 8 geeft het volgende aan.

Door het nieuwe bestemmingsplan vindt een vergroting plaats van het aantal mensen dat daar ter plaatse kan overnachten, terwijl er alleen vrijstelling is verleend (in 1991) voor 15 personen.

Door deze uitbreiding van personen en uitbreiding in de timmerschuur komt de uitbreiding nog dichter naar de werktuigenschuur-spoelplaats van de Boermarke toe, waardoor de afstand nog geringer wordt. Een illegale uitbreiding mag op deze manier niet gelegaliseerd worden.

Daarnaast is er nog niet voldoende parkeergelegenheid gecreëerd op het terrein van De

Zevenhof zelf. Er zijn wel voorzieningen bij de privé woning van de eigenaar, maar de parkeerplaatsen dienen binnen het bouwblok/inrichting zelf aanwezig te zijn. Bij verkoop van de Zevenhof zal onmiddellijk weer een parkeerprobleem ontstaan door een te gering aantal parkeerplaatsen

Reactie Gemeente

Aantal slaapplekken

De bouwvergunning met vrijstelling die in 1991 is verleend betreft de verbouw van boerderij tot cursus- en trainingscentrum. In de bouwvergunning met vrijstelling wordt niet gesproken over een aantal personen, maar kunnen door de verbouw van de boerderij een aantal slaapkamers worden gerealiseerd. De hoeveelheid bedden per slaapkamer en dus personen was in de betreffende vrijstellingen niet begrensd en is dus ook niet van toepassing.

Milieuaspecten /afstanden

De landbouwwerktuigenschuur van de Boermarke Zwiggelte is gevestigd aan de overzijde van de weg. Het perceel van de Boermarke valt onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw milieubeheer. Ten opzichte van de schuur moeten objecten voor verblijfsrecreatie en woningen gelegen in de bebouwde kom een afstand van 50 meter aanhouden. Deze afstanden moeten worden gemeten vanaf de perceelsgrens. De groepsaccommodatie voldoet niet aan deze afstandsnorm. Door slaapkamers te realiseren in de timmerschuur verandert er aan de feitelijke afstand van de landbouwwerktuigenschuur tot de perceelsgrens niets. Met andere woorden De Zevenhof komt niet dichterbij de schuur van Boermarke. Hierdoor, is er geen extra belemmerende werking als gevolg van de uitbreiding van het aantal slaapplekken Er is al sprake van een overbelaste situatie. De plannen van de Zevenhof hebben geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Parkeren

Het uitgangspunt bij een goede ruimtelijke inpassing is dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Voor het onderhavige perceel is te weinig ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor is een oplossing gevonden door parkeerplaatsen te creëren in de directe nabijheid van de Zevenhof. Dit parkeerterrein is gelegen op privé-gronden van de eigenaar van de Zevenhof. In het bestemmingsplan is aan dit gedeelte de bestemming `Verkeer- Parkeerterrein 1` toegekend. Dit gedeelte betreft een parkeerterrein ten behoeve van de Zevenhoeksweg 6.

In het bestemmingsplan wordt nog opgenomen dat bij het perceel "Horeca – Groepsaccommodatie" er moet worden voldaan aan de parkeernorm. Daarnaast wordt de oppervlakte van het perceel `Verkeer- Parkeerterrein 1` vergroot ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zodat dit aansluit bij de huidige situatie.

Aanpassingsvoorstel

In artikel 9 van de regels opnemen onder strijdig gebruik, dat er moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals verwoord in de bijlage.

Artikel 9.5 "het gebruik van de gronden in strijd met de ter plaatse geldende parkeernorm van 26 parkeerplaatsen (...)" wijzigen in "het gebruik van de gronden in strijd met de parkeernorm zoals opgenomen in bijlage 3(...)".

De bestemming "Verkeer – Parkeerterrein 1" vergroten met 6 meter richting het noorden.

11.Indiener 9, Westeres 1, Zwiggelte

Indiener 9 geeft de volgende zienswijzen aan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vooral betrekking op het legaliseren van een reeds lang bestaande illegale situatie. Tot op heden bestond er de mogelijkheid voor 15 personen. Door

dit plan vindt er een uitbreiding plaats van 15 personen naar 36 bedden, met de daarbij behorende toename van overlast op de omgeving. Door de uitbreiding van de dwarsvleugel en timmerwerkplaats kunnen er nog meer aparte groepen worden gerealiseerd.

Door de uitbreiding komt ook de milieuzonering in het geding. De afstand tot het bedrijf van Indiener 9 op grond van een geurgevoelig object wordt bij lange na niet gehaald. De kans op hinder/overlast wordt groter. Voor Heling bestaat geen mogelijkheid om zijn bedrijf uit te breiden, omdat de schuren niet dichterbij de Zevenhof gebouwd mogen worden.

In het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende voorzien in voldoende structurele parkeergelegenheid bij de Zevenhof. De parkeerplaatsen dienen binnen het bouwblok/inrichting zelf aanwezig te zijn. De tweede parkeervoorziening kan niet worden gezien als een structurele planologische oplossing, omdat dit terrein privé is van de eigenaar.

Reactie Gemeente

Aantal slaapplekken

De bouwvergunning met vrijstelling die in 1991 is verleend betreft de verbouw van boerderij tot cursus- en trainingscentrum. In de bouwvergunning met vrijstelling wordt niet gesproken over een aantal personen, maar kunnen door de verbouw van de boerderij een aantal slaapkamers worden gerealiseerd. De hoeveelheid bedden per slaapkamer en dus personen was in de betreffende vrijstellingen niet begrensd en is dus ook niet van toepassing.

Milieuaspecten /afstanden

Wegens ontwikkeling van De Zevenhof komt deze dichterbij het bedrijf van Heling toe. Er is echter al sprake van een overbelaste situatie. Er kan niet voldaan worden aan de geldende afstanden.

Het bedrijf van Heling is van rechtswege onder het Besluit Landbouw komen te vallen.

Omdat er zich geen wijzigingen voordoen, blijft dit het geval. De uitbreiding van de Zevenhof levert dus voor de vergunde situatie geen problemen voor de bedrijfsvoering van Heling op. Er zijn wel mogelijkheden voor de uitbreiding van het bedrijf van Heling op akkerbouwgebied (artikel 4, lid 6 Besluit Landbouw).

Schuren mogen niet dichterbij de Zevenhof komen, dan nu al het geval is. Ook de bestaande situatie geeft geen problemen voor de bedrijfsvoering van Heling, er is hier sprake van een vergund recht.

Er is al sprake van een overbelaste situatie. De plannen van de Zevenhof hebben geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Parkeren

Het uitgangspunt bij een goede ruimtelijke inpassing is dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Voor het onderhavige perceel is te weinig ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor is een oplossing gevonden door parkeerplaatsen te creëren in de directe nabijheid van de Zevenhof. Dit parkeerterrein is gelegen op privé-gronden van de eigenaar van de Zevenhof. In het bestemmingsplan is aan dit gedeelte de bestemming `Verkeer- Parkeerterrein 1` toegekend. Dit gedeelte betreft een parkeerterrein ten behoeve van de Zevenhoeksweg 6.

In het bestemmingsplan wordt nog opgenomen dat bij het perceel "Horeca – Groepsaccomodatie" er moet worden voldaan aan de parkeernorm. Daarnaast wordt de oppervlakte van het perceel `Verkeer- Parkeerterrein 1` vergroot ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zodat dit aansluit bij de huidige situatie.

Aanpassingsvoorstel

In artikel 9 van de regels opnemen onder strijdig gebruik, dat er moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals verwoord in de bijlage.

Artikel 9.5 “het gebruik van de gronden in strijd met de ter plaatse geldende parkeernorm van 26 parkeerplaatsen (....)” wijzigen in “het gebruik van de gronden in strijd met de parkeernorm zoals opgenomen in bijlage 3(....)”

De bestemming “Verkeer – Parkeerterrein 1” vergroten met 6 meter richting het noorden.

Ambtelijke aanpassingen

1. Bestemmingsomschrijving aanpassen

Voor de bestemmingen artikel 4, 5, 7, 9, 10 is in de bestemmingsomschrijving opgenomen gebouwen. Aangezien het hier de omschrijving betreft van wat op de gronden mag gebeuren en niet het bouwen van gebouwen, dient deze zinsnede hier niet in benoemd te worden.

Voor de bestemmingen artikel 17 en 18 is in de bestemmingsomschrijving opgenomen woonhuizen. Aangezien het hier de omschrijving betreft van wat op de gronden mag gebeuren, dient deze zinsnede hier niet in benoemd te worden.

Aanpassingsvoorstel

In artikel 4.1, 5.1, 7.1, 9.1 en 10.1 de zinsnede: “gebouwen ten behoeve van” verwijderen en de volgende opbouw maken:

Artikel 4.1:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
 - b. agrarisch dienstverlenende bedrijven;
 - c. het wonen, ten dienste van de in sub a. en b. genoemde functies;
 - d. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’;
- en onder de subcategorie “met de daarbijbehorende” opnemen “gebouwen”;

Artikel 5.1:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - b. het wonen ten dienste van de in sub a. genoemde functie;
- en onder de subcategorie “met de daarbijbehorende” opnemen “gebouwen”;

Artikel 7.1:

- a. detailhandel;
 - b. een horecabedrijf;
 - c. een dienstverlenend bedrijf en/of instelling;
- en onder de subcategorie “met de daarbijbehorende” opnemen “gebouwen”;

Artikel 9.1

- a. een groepsaccommodatie;
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
- en onder de subcategorie “met de daarbijbehorende” opnemen “gebouwen”;

Artikel 10.1

Onder de subcategorie “met de daarbijbehorende” opnemen “gebouwen”;

In artikel 17.1 en 18.1 “woonhuizen vervangen door “het wonen” en onder de subcategorie “met de daarbijbehorende” opnemen “gebouwen”;

2. Nieuwe Algemene bijgebouwenregeling toepassen

Op dit moment is de nieuwe “Algemene bijgebouwenregeling” in de afrondende fase. Dit is nog niet verwerkt in dit bestemmingsplan. De laatste wijzigingen ook verwerken in het bestemmingsplan Zwiggelte.

Aanpassingsvoorstel

Artikel 4.2.2. b: “met een maximum van 7,00 m” vervangen door “met een maximum van 7,50 m”.

Artikel 4.2.2. d: “3,50 meter” vervangen door “3,30 meter”

Artikel 5.2.2. b: “met een maximum van 7,00 m” vervangen door “met een maximum van 7,50 m”.

Artikel 5.2.2. d: “3,50 meter” vervangen door “3,30 meter”

Artikel 17.2.2. c: “100%” vervangen door “110%”

Artikel 17.2.2. e: “met een maximum van 7,00 m” vervangen door “met een maximum van 7,50 m”.

Artikel 17.2.2. g: “3,50 meter” vervangen door “3,30 meter”

Artikel 18.2.2. c: “100%” vervangen door “110%”

Artikel 18.2.2. e: “met een maximum van 7,00 m” vervangen door “met een maximum van 7,50 m”.

Artikel 18.2.2. g: “3,50 meter” vervangen door “3,30 meter”

3. Sloopstelsel aanpassen aan nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De tekst ter plaatse van de artikelen over de sloopvergunning (artikel 4.6.1 en 4.6.2 en artikel 18.7.1 en 18.7.2) zijn niet conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Deze moeten hierop aangepast worden om goed juridische teksten te krijgen.

Daarnaast deze tekst ook opnemen in artikel 17.

Aanpassingsvoorstel

4.6.1. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) bouwwerken te slopen.

4.6.2. Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet vereist voor het slopen:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. van bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning is vereist
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

17.7.1 Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) bouwwerken te slopen.

17.7.2 Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet vereist voor het slopen:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. van bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning is vereist
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

18.7.1 Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) bouwwerken te slopen.

18.7.2 Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet vereist voor het slopen:

- d. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- e. van bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning is vereist
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4. Ontheffing opnemen voor woningsplitsing voormalie boerderijen

In artikel 18.6 nog de volgende ontheffing opnemen:

- a Het bepaalde in lid 18.5. sub d en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. de oppervlakte van het woonhuis voorafgaand aan de splitsing minimaal 180 m² zal bedragen;
 - 2. er in totaal maximaal 2 wooneenheden ontstaan
 - 3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 - 4. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 - 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 6. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;