

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Hooghalen

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hooghalen

Aanleiding

Bij besluit van 27 november 2012 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Hooghalen en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Hooghalen heeft met ingang van 6 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

Schriftelijke zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven. Hieronder volgen de zienswijzen van overlegpartners, vervolgens de zienswijzen van bedrijven en burgers.

Zienswijzen overlegpartners

1. Provincie Drenthe

Provincie Drenthe geeft aan dat er geen opmerkingen zijn op het bestemmingsplan Hooghalen.

Reactie gemeente

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

2. Waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa's geeft aan dat er geen opmerkingen zijn op het bestemmingsplan Hooghalen.

Reactie gemeente

Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

3. N.V. Nederlandse Gasunie

De N.V. Nederlandse Gasunie geeft de volgende reactie:

Planregels

Bestemming 'Leiding – Gas'

In artikel 20 wordt de bestemming 'Leiding – Gas' geregeld. Naar de mening van de Gasunie is de opzet van artikel 20 onvoldoende om de veiligheid van de leiding, personen en goederen in de nabijheid van de leiding en het bedrijfszekere gastransport te kunnen waarborgen (zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, tweede lid, sub b van het Bevb).

Om deze redenen verzoekt de Gasunie om de volgende wijzigingen in artikel 20 door te voeren:

1. In artikel 20 een voorrangsbepaling t.b.v. de bestemming 'Leiding – Gas' op te nemen. De bestemming 'Leiding – Gas' valt namelijk onder meer samen met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Artikel 23.4 impliceert o.a. dat het is toegestaan om gronden omgevingsvergunningsvrij af te graven tot een diepte van 30 centimeter. Dit is strijdig met artikel 20.6 sub a onder 2. In deze bepaling is opgenomen dat het niet is toegestaan om omgevingsvergunningsvrij te graven binnen de bestemming 'Leiding – Gas'.
2. Artikel 20.3 aan te vullen met de bepaling dat slechts van de bouwregels mag worden afgeweken wanneer er geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Hierbij verwijzen wij u naar artikel 14, lid 3 Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object worden toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid.
3. Het woord 'onevenredig' uit artikel 20.3 sub b, 20.5 sub b en 20.6 sub c te schrappen. Zie ook in dit verband weer artikel 14 lid 3 Bevb.
4. De in artikel 20.6 sub a opgenomen omgevingsvergunningsvrije activiteiten als volgt uit te breiden of aan te vullen:
 - a. Het woord 'ingrijpend' te schrappen onder de eerste activiteit. Immers ook wijzigingen van de bodemstructuur die niet ingrijpend zijn kunnen zeker gevolgen hebben voor de veiligheid van de leiding;
 - b. De activiteit onder 5 zodanig aan te vullen zodat ook het rooien van bomen en andere beplantingen vergunningsplichtig wordt;
 - c. Een extra bepaling aan artikel 20.6 sub a toe te voegen die meebrengt dat het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren omgevingsvergunningsplichtig worden.
5. Tot besluit wordt er binnen artikel 20 op verschillende plaatsen het vereiste gesteld dat er advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheer. Zie in dit verband artikel 20.3 sub b, artikel 20.5 sub a en artikel 20.6 sub c. De Gasunie verzoekt op te nemen dat het advies schriftelijk dient te worden ingewonnen. Dit ten behoeve van de rechtszekerheid en dat er naderhand geen onduidelijkheid kan ontstaan over de vraag of er wel of geen advies is ingewonnen.

Reactie gemeente

Na telefonisch overleg op 20 maart 2013 met de Gasunie hebben we een tekstvoorstel voor de bestemming Leiding-Gas ontvangen van de Gasunie. Dit tekstvoorstel zullen we zoveel mogelijk gebruiken voor de bestemming Leiding-Gas.

Aanpassingsvoorstel

De bestemming Leiding-Gas aanpassen conform bijlage 1.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	Dhr. F. Hoving	De Akkers 5	88401
2	Dhr. R.J. Smit	Het Veentje 24, betreft Hoofdstraat 3	88242

1. De heer F. Hoving, De Akkers 5 te Hooghalen

De heer Hoving geeft de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan:

In het vigerende bestemmingsplan biedt het opgenomen L-vormige bouwvlak ruime mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande woning. Het bouwvlak dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is aanzienlijk kleiner dan in het vigerend plan. De extra ruimte in het vigerend plan kan worden benut voor de optimalisering van de levensloopbestendigheid van de woning of voor de uitoefening van een beroep aan huis. Indiener geeft aan dat de reactie van de gemeente op zijn eerder ingediende inspraakreactie niet toereikend is. Indiener vindt dat de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan bieden, niet zonder meer beperkt kunnen worden. Beperking kan alleen aan de orde zijn als andere belangen, (maatschappelijk of omwonenden) in het geding zijn. Hier is daar geen sprake van. Indiener vindt dat de gekozen systematiek geen aanleiding mag zijn voor het beperken van de mogelijkheden van de burger. Indiener is van mening dat het ruime bouwvlak uitstekend past binnen de opzet van de woonbuurt en aansluit bij de omliggende bebouwing. Indiener verzoekt om het bouwvlak overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

In de Nota van vooroverleg en inspraak is de volgende reactie van de gemeente gegeven:

In het vigerend plan Hooghalen 1978 was de woningbouwlocatie aan De Akkers destijds de nieuwe uitbreidingswijk van Hooghalen en was de exacte situering en invulling van de woningen nog niet bekend. Nu op deze locatie alle woningen zijn gerealiseerd kan de feitelijke situatie in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Om deze reden en ook vanwege de gekozen systematiek van bestemmen is gekozen om het bouwvlak om de bestaande woning op te nemen. Stedenbouwkundig gezien is het bouwvlak passend binnen de opzet van de wijk en deze sluit aan bij de omliggende bebouwing. Wij zien dan ook geen reden om de toegepaste bouwvlakken in het bestemmingsplan Hooghalen 1978 over te nemen.

Zoals uit deze reactie blijkt is dat er sprake is van het actualiseren van het bestemmingsplan voor het dorp Hooghalen. Daarin wordt de feitelijke situatie van de locatie vastgelegd op de verbeelding. Het perceel De Akkers 5 maakt onderdeel uit van een hofjes opzet/structuur en de voorgevels van de woningen zijn hierop gesitueerd. In de oude systematiek werd een doorlopende voorgevelrooilijn gehanteerd rond hofjes. Deze voorgevelrooilijn was tevens de voorste bouwgrens. De diepte van het bouwblok bedroeg destijds 13 of 15 meter. Voor de hoekkavels ontstonden daardoor ruimere bouwmogelijkheden. Deze flexibiliteit in het bestemmingsplan werd toegepast om met name bij ingesloten hoekkavels de architecten de vrijheid te geven deze bijzondere kavels in te vullen. Nu na ruim 35 jaar dit woonbuurtje voltooid en gesetteld is gaan wij er vanuit dat alle bouwmogelijkheden benut zijn en wij hebben gemeend om op basis van de feitelijke situatie/constatering de bouwvlakken te standaardiseren in de actualisatie van het bestemmingsplan.

Ook biedt het bouwvlak zoals op dit moment opgenomen op de verbeelding nog ruim voldoende mogelijkheden om de woning uit te breiden. Naast de uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak is het ook nog mogelijk om bijgebouwen op te richten. Ook biedt vergunningsvrij bouwen wellicht nog extra mogelijkheden.

Wij concluderen dat wij geen aanleiding zien om het opgenomen bouwvlak te vergroten. Het opgenomen bouwvlak biedt voldoende mogelijkheden om de woning nog uit te breiden. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een bouwplan dan kunnen we op dat moment opnieuw een afweging maken.

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan Hooghalen in de raadscommissie ruimte en groen van 17 april 2013 heeft de heer Hoving gebruik gemaakt van zijn spreekrecht. Op verzoek van de commissie zijn de toekomstplannen van de heer Hoving nog een keer bekeken. Naar aanleiding van de commissie is de heer Hoving met een nieuw voorstel voor het verleggen van het bouwvlak gekomen. Hierbij wordt het bouwvlak niet vergroot, maar meer zuidelijk verschoven. Wij stellen voor het bouwvlak over te nemen, conform het laatste voorstel van de heer Hoving, zoals opgenomen in bijlage 3.

Aanpassingsvoorstel

Het bouwvlak voor het perceel De Akkers 5 verplaatsen conform bijlage 3.

2. De heer R.J. Smit, Het Veentje 24, het betreft Hoofdstraat 3 te Hooghalen

De heer Smit is eigenaar van het perceel Hoofdstraat 3 in Hooghalen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit perceel aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en heeft een woonbestemming gekregen, voor een woongebouw met 6 appartementen. De heer Smit verzoekt dit aan te passen aan de werkelijke situatie. In het hoofdgebouw Hoofdstraat 3 bevinden zich thans 9 appartementen. In kader van de wet BAG is dit ook gemeld bij de gemeente.

Aangezien 1 appartement vrij groot is, wenst de heer Smit deze op korte termijn in 2 kleinere appartementen te wijzigen. Daarom verzoekt hij om indien mogelijk de woonvorm uit te breiden tot 10 appartementen.

Reactie gemeente

De heer Smit wil graag binnen het bestaande gebouw de appartementen uitbreiden naar 10. Er is een vergunning verleend om het gebouw te gebruiken ten behoeve van 6 appartementen. Het toevoegen van 4 extra appartementen in Hooghalen is geen probleem. Wij gaan er dan wel vanuit dat het hier gaat om appartementen voor starters en/of senioren, want hier is in de gemeente wel vraag naar.

Wel zal moeten worden aangetoond dat het parkeren geen probleem is. Volgens de CROW-normen moeten er voor de 10 appartementen in ieder geval 15 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Dit is wel exclusief de parkeerplaatsen voor het bedrijf achter het perceel.

Ook zal nog na het in werking treden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor het realiseren van 10 appartementen. In deze aanvraag zal moeten worden aangetoond dat het gebouw onder andere voldoet aan het bouwbesluit.

Aanpassingsvoorstel

Artikel 19.2.1 dient aangepast te worden:

- het aantal woningen per woongebouw en per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel ten hoogste 10;

Artikel 19.5 dient aangevuld te worden met het volgende:

Het gebruik van de gronden in strijd met de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2.

In bijlage 2 is de tabel voor de parkeernormen terug te vinden.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Wijzigingen in de regels

De regels moeten op een aantal punten worden aangepast. Dit is noodzakelijk om uniformiteit te krijgen tussen de verschillende kernen. Daarnaast zaten in de regels nog een aantal foutjes, die met de aanpassing gewijzigd worden.

Aanpassingsvoorstel

Bij deze een tabel met de omschrijving inclusief de bijbehorende wijziging.

Omschrijving	Wijziging
De volgende begrippen toevoegen	<p>Dagrecreatief medegebruik Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;</p> <p>Hoekwoning Een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen;</p> <p>Mest- en Kuilvoeropslag: Een verhard terrein, al dan niet met keerwanden, ten behoeve van opslag van mest- of landbouwgewassen en/of producten;</p> <p>Openbare nutsvoorzieningen Voorzieningen ten behoeve van een op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut (gas, water, elektra etc.), het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;</p>
Bij artikel 2.7 het volgende toevoegen	<p>Ondergeschikte bouwdelen: Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als: etc.</p>

Regels, algemeen	Alle bolletjes in de artikelen wijzigingen naar letters en/of cijfers (in analoge versie)
Bouwregels (artikel 3.2 en 4.2.2) aanpassen	Hierbij alleen gebouwen, overkappingen uit deze regels verwijderen. Overkappingen opnemen bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning. Zie hieronder
Bijgebouwen opnemen bij de regels bestemming Agrarisch met waarden (art. 3.2) en bij Bedrijf (art. 4.2)	<p>Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoning</p> <p>Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:</p> <p>a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 110% van het oppervlak van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen; 2. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van de bedrijfswoning mag bedragen; 3. onverminderd het bepaalde onder 1 en 2 de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen; <p>b. indien de oppervlakte van de bedrijfswoning kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;</p> <p>c. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast de bedrijfswoning mag maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping maximaal 3,5 m bedragen;</p>

	<p>d. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;</p> <p>e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;</p> <p>f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;</p> <p>g. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;</p> <p>h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;</p> <p>i. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;</p> <p>j. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;</p> <p>k. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;</p> <p>l. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;</p> <p>m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;</p> <p>n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;</p>
--	---

	<p>o. aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen dienen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens;</p> <p>p. bij bedrijfswoningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m.</p>
--	---

BIJLAGE 1

Artikel 20 Leiding-Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. hoofdgastransportleidingen en de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

20.2 Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding – Gas" voorrang krijgt.

20.3 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het permanent opslaan van goederen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.5 sub b en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als risicogevoelig object, mits:

- a. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. is aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen;

- c. het groepsrisico voldoende kan worden gemotiveerd.

20.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1 het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - 2 het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 3 het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - 4 het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - 5 het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

- b de onder sub a. bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 - 3. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 - 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

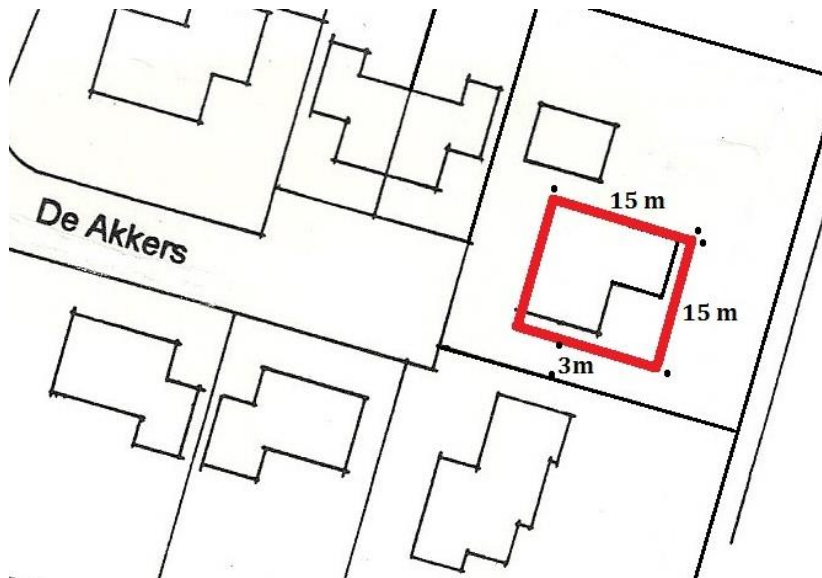
- c de onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en er geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van gasleidingen en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

BIJLAGE 2

Bijlage 2: Tabel met parkeernormen

Functie	Parkeernorm
Wonen/appartementen	1,5 parkeerplaats per woning/appartement

BIJLAGE 3



Aangepast bouwvlak De Akkers 5 Hooghalen, waarbij het bouwvlak op 3 meter uit de zuidelijke perceelsgrens wordt gelegd.