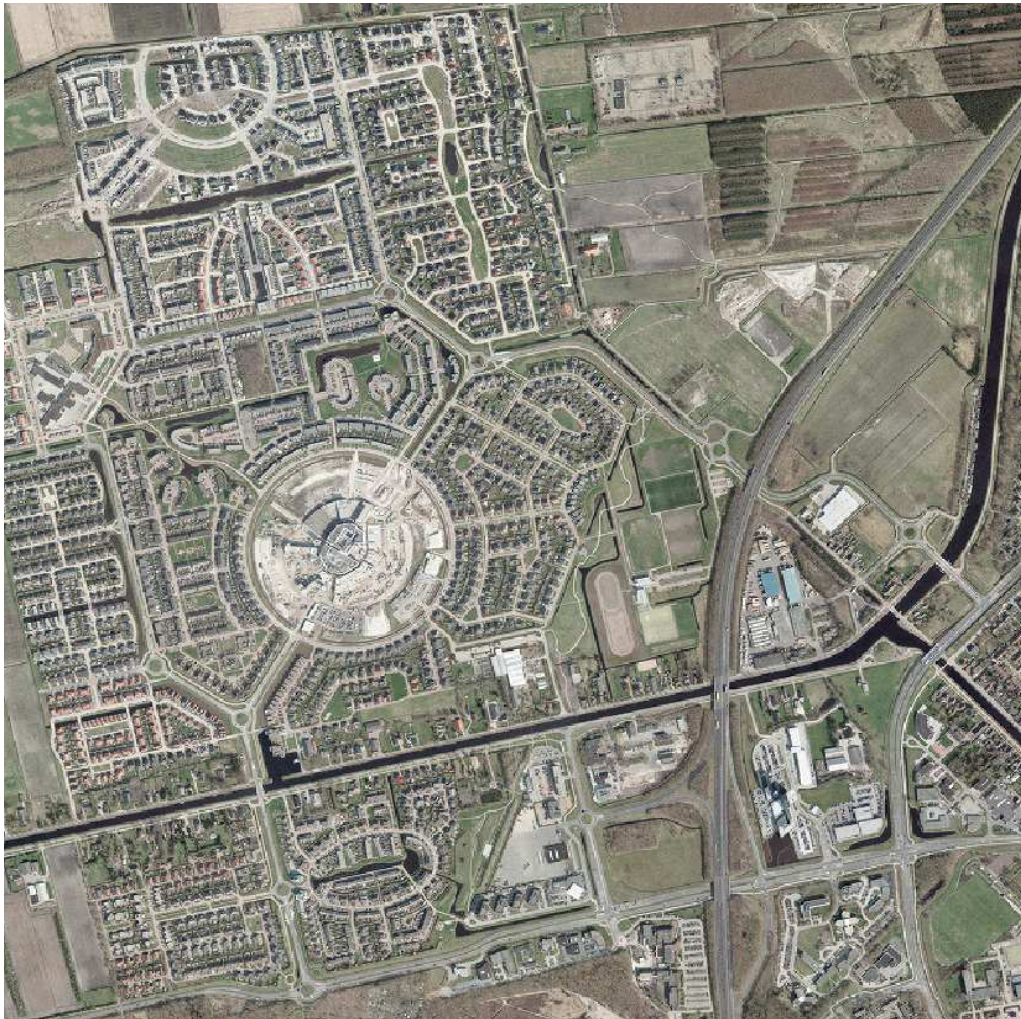


**Nota Zienswijzen  
Bestemmingsplan “Kloosterveen 2012”**



**Inhoud**

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Zienswijzen	2
a. Reclamant 1	2
b. Reclamant 2	4
c. Reclamant 3	4
d. Reclamant 4	5
e. Reclamant 5 (SUR)	5
f. Reclamant 6 (DAS)	5
g. Reclamant 7	5
h. Reclamant 8	5
i. Reclamant 9	5
j. Reclamant 10	5
k. Reclamant 11	5
l. Reclamant 12	5

3. Zienswijzen overlegpartners	7
a. TenneT TSO B.V.	7
b. Brandweer Drenthe	8
4. Gevolgen voor het bestemmingsplan	8
5. Lijst wijzigingen bestemmingsplan	9

## 1. Inleiding en juridische procedure

Het nieuwe bestemmingsplan “Kloosterveen 2012” heeft het karakter van en actualiseringsplan. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen voor de woonwijk Kloosterveen I in het westen van Assen. Het bestemmingsplan “Kloosterveen 2012” is in fases uitgewerkt. Daarnaast zijn diverse partiele herzieningen in het plangebied vastgesteld. Met dit bestemmingsplan worden alle vigerende planologische regelingen herzien. Het plan heeft grotendeels een beheersfunctie en daarmee een consoliderend karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Voor de nog niet gerealiseerde delen van Kloosterveen is uitgegaan van de mogelijkheden die het vigerend planologisch regime biedt. Indien concrete bouwplannen leiden tot een noodzakelijke aanpassing van dit bestemmingsplan, dan kan te zijner tijd worden overwogen tot aanpassing van dit bestemmingsplan of dat de bouwplannen in een separate procedure worden opgenomen. Er zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de woonbuurten Kloosterbos en Kloosterhout III in het noorden, recreatief en landschappelijk gebied, de A28 en bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I in het oosten, het recreatiegebied Baggelhuizen in het zuiden en de gronden van de toekomstige woonwijk Kloosterveen II in het westen. De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik voor de woonfunctie.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en art. 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met ingang van 27 april 2012 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Tevens is op 14 mei 2012 een informatie-inloopavond georganiseerd. Van deze mogelijkheid is door ca. 25 belangstellenden gebruik gemaakt. Naast de inspraak is aan diverse (overheids-)instanties in het kader van overleg reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013.

## 2. Zienswijzen

Tijdens de bovengenoemde periode van terinzagelegging zijn vijftien zienswijzen, waarvan een mondelinge zienswijze, ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

### Reclamant 1 (mondelijke zienswijze)

Reclamant verwijst naar pagina 16, paragraaf 2.4.3, tweede liggende streepje, horeca categorie 3, van de toelichting bij het bestemmingsplan.

De zienswijze spitst zich toe op de passage :”Vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarnaast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria’s, fastfood, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, afhaalhoreca”.

Reclamant is van oordeel dat de term “onder omstandigheden” wel erg veel ruimte laat voor nadere invulling. Hij vindt de term dan ook te vaag. Daarbij verwijst reclamant naar artikel 9 van de regels bij het vigerende plan. Daarin staat over hoe, en onder welke omstandigheden niets vermeld.

Graag zou reclamant “de term onder omstandigheden” gekwantificeerd zien.

*Reactie gemeente:*

*Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op een digitalisering en uniformering van bestemmingsplannen binnen de gemeente. Dat houdt in dat gelijkwaardige functies ook een gelijkwaardiger bestemming krijgen. De bestemming centrumvoorzieningen is bij de actualisatie alleen aan het centrum van Kloosterveen toegewezen alwaar uitgebreidere horeca mogelijkheden zijn. Binnen de bestemming “Gemengd” zijn in dit geval dezelfde functies mogelijk als in de oorspronkelijk bestemming. De horeca 3 categorie was ook in de oorspronkelijk bestemming mogelijk, zelfs uitgebreider. Dat is nu beperkt tot horeca-activiteiten die minder overlast voor de omgeving geven, dus niet in de nacht, en kleinschalig.*

*Het toestaan van een horecagelegenheid categorie 3 in een bepaald gebied, impliceert dat in het voortraject bij het opstellen van het bestemmingsplan reeds een afweging is gemaakt ten aanzien van de mogelijke effecten op het woon- en leefklimaat. Met andere woorden; horeca categorie 3 als zodanig wordt acceptabel geacht op die locaties waar dit is toegestaan. Daarom is de passage “en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich mee kan brengen”, uit de tekst van de toelichting bij het bestemmingsplan verwijderd. Bovendien is het begrip zoals genoemd in artikel 1.43 horeca categorie-3 van de regels bij het bestemmingplan op dit punt aangepast.*

## Reclamant 2

Reclamant voert twee punten aan, te weten:

1. Reclamant refereert aan de Nota van inspraak waarin wordt aangegeven dat het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 het karakter heeft van een actualisatieplan, het plan grotendeels een beheersfunctie heeft en daarmee consoliderend van aard is. Reclamant geeft aan dat hij in zijn inspraakreactie bij het ontwerp bestemmingsplan heeft gewezen op een bestemmingswijziging van de eerdere bestemming ‘groen’ in ‘verkeers- en verblijfsgebied’. Reclamant constateert dat de gemeente naar aanleiding van zijn inspraakreactie de verbeelding heeft aangepast in die zin dat deze meer aansluit op de feitelijke situatie. Echter, reclamant heeft het gevoel dat onderlinge uitwisseling tussen ‘groen’ bestemming en ‘verkeers- en verblijfsgebied’ in het nieuwe bestemmingsplan nog steeds mogelijk is. Reclamant verwijst in dit kader naar artikel 9 ‘Groen’ onder 9.1 ad. “met daarbij behorende :” 1. (woon)straten en n. verhardingen. Gelet op de onduidelijkheid naar rechten en plicht van gebruikers, verzoekt reclamant om “woonstraten” en “verhardingen” binnen de groenbestemming te schrappen.

*Reactie gemeente:*

*Van oorsprong waren de uitwerkingsplannen gericht op ontwikkeling van de woonbuurten. Bij de actualisatie is er geen sprake van ontwikkeling maar van beheer. Vanuit de gedachte van digitalisering en uniformering zijn minder gedetailleerde verschillen in de bestemmingen aangebracht. Door uitwisseling binnen de desbetreffende bestemmingen van onderdelen van bestemmingsfuncties, is het volgen van de bestemming van de feitelijke situatie op termijn, gedurende tien jaar, beter mogelijk. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn de voor ‘Groen’ aangewezen gronden uitwisselbaar met de gronden bestemd voor bestemmingsverkeer. Echter, met dien verstande dat woonstraten en verhardingen ondergeschikt zijn aan sub a. tot en met k. binnen deze bestemming ‘Groen’. Dat betekent dat het mogelijk is dat op de aangewezen gronden voor ‘Groen’, een pad of een verharding kan worden aangelegd.*

2. Reclamant heeft in zijn inspraakreactie de inconsequentie gemeld van de ingetekende bouwvakken van de woningen Plutostraat 24 en Marsstraat 12 ten opzichte van alle andere soortgelijke woningen van dit type. De gemeente heeft deze omissie ten aanzien van zijn woning Marsstraat 14, naar de mening van reclamant merkwaardig verwerkt. Reclamant verwijst hierbij naar bladzijde 24 van de voorschriften, tweede alinea van 2.4.14 van de Welstandsnota, alsmede naar bladzijde 33 van de voorschriften ad f. van deze nota. Deze voorschriften geven aan dat :
  - a) het bouwvlak op de voorgevel wordt geplaatst, waarmee het hoofdgebouw, bij eventuele herbouw, niet voor de bestaande rooilijn in de straat kan worden herbouwd.
  - b) als uitgangspunt geldt dat minimaal 1 auto op eigen erf en bij vrijstaande woningen 2 auto’s op eigen erf moeten kunnen worden geparkeerd.

Reclamant voert verder aan dat de afstand tussen de voorgevel Marsstraat 14 en de rijweg 5 meter bedraagt en voldoende is voor het parkeren voor de voorgevel; er zijn twee parkeerplaatsen aangelegd. De voorzijde van het bouwblok op deze kavel is echter 2 meter voor de voorgevel ingetekend. De situaties Plutostraat 24 en Marsstraat 14 verschillen ten aanzien van de intekening aan de voorzijde van het bouwvlak eveneens. Gelet op het voorgaande verzoekt reclamant de voorzijde van het bouwvak in te tekenen op de voorgevellijn van de woning Marsstraat 14.

Voorts merkt reclamant op dat de zijgrens van het bouwvlak van de woning Marsstraat 12 (buurman van reclamant) niet evenwijdig loopt aan onze perceelsgrens. Ook dit bouwvlak verzoekt reclamant aan te passen.

*Reactie gemeente:*

*Reclamant heeft hierin gelijk; de rooilijn was ten onrechte voor de gevel van het bouwblok gelegd. Het bouwvlak op de verbeelding is aangepast in die zin dat de voorgevelrooilijn is gelijk getrokken met het bouwblok. Daarmee is de afstand tussen de voorgevel en de rijweg weer 5 meter en is door reclamant genoemde parkeren geen issue meer.*

*Tevens is de zijgrens van het bouwvlak van de woning aan de Marsstraat 12 in een haakse hoek weergegeven op de verbeelding. De door reclamant opgemerkte omissie is hiermee weggenomen.*

### Reclamant 3

Reclamant kan zich niet verenigen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan aangezien hij in augustus 2012 op basis van het vigerende plan toestemming heeft gekregen om een woning te laten bouwen op het perceel Q4180. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is die mogelijkheid niet meer aanwezig. Reclamant stelt hiermee veel moeite te hebben en is het dan ook niet eens met de gang van zaken. In 2001 heeft hij de grond van de gemeente Assen aangekocht omdat hem destijds is meegedeeld dat er na verloop van tijd een huis gebouwd mag worden. Dit staat vermeld in de koopakte. Reclamant wenst (financieel) niet de dupe te worden van een nieuw ontwerp plan.

*Reactie gemeente:*

*Uit onderzoek is gebleken dat reclamant onjuist is geïnformeerd over de bouw mogelijkheden op zijn perceel. Ten onrechte is hem meegedeeld dat op het betreffende perceel een woning kon worden gebouwd. Inmiddels is reclamant ervan op de hoogte dat deze verstrekte informatie niet correct is. In het koopcontract staat niet vermeld dat er een woning mag worden gebouwd. Er wordt daarin wel aangegeven dat "als er in de toekomst een bouw mogelijkheid wordt geboden er een financiële nabetaling moet worden gedaan", echter die bouw mogelijkheid is tot op heden niet beoogd door de gemeente.*

*Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestaat geen mogelijkheid om een extra woning te bouwen op het perceel Q4180 aan de Hoofdvaartsweg 131. Reclamant heeft planologisch gezien dan ook nooit de mogelijkheid gehad om een extra woning te bouwen op zijn perceel. In deze situatie is sprake van een actualisatie van het vigerende plan. Met de actualisatie wordt het vastleggen van de feitelijke situatie beoogd en nagestreefd. Dat betekent dat nu het vigerende plan geen bouw mogelijkheden biedt, er ook geen nieuwe bouw mogelijkheden in het nieuwe plan worden meegenomen.*

*Echter, de door reclamant kenbaar gemaakte zienswijze is voor de gemeente aanleiding om het college de vraag voor te leggen of het huidige gemeentelijke beleid inzake bebouwing aan de Vaart opnieuw tegen het licht moet worden gehouden. Indien een onderzoek gewenst is zal na uitkomst hiervan de gemeente met reclamant in contact treden.*

### Reclamant 4

De zienswijze van reclamant spitst zich toe op de bestaande bebouwing van de Sterrenbeeldenbuurt; de 'E' kavels zoals gepresenteerd in het beeldkwaliteitsplan 1998.

#### *1. Beeldkwaliteitsplan 1998*

Naar de mening van reclamant is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het beeldkwaliteitsplan 1998. In genoemd bestemmingsplan (1998) zouden deze E-kavels meer bebouwingmogelijkheden bieden wegens architectonische bijzondere woningen. Reclamant ziet hiervan niets terug in het huidige ontwerp. Er worden zelfs bebouwingmogelijkheden teniet gedaan voor een drietal kavels.

#### *2. Rooilijn*

In het vigerende bestemmingsplan kunnen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit gesteld op 5 meter. Dit betekent een behoorlijke belemmering van voor de toekomstige uitbreiding van de woningen.

Daarnaast ligt de rooilijn van Virgo 49 in het bestaande bestemmingsplan ongeveer 4 meter verder naar voren dan van de buurwoningen 51 t/m 57. In het nieuwe ontwerp is dit gelijk getrokken en is dus de rooilijn naar achteren gesitueerd. Ook deze verschuiving van de rooilijn geeft substantiële beperkingen in toekomstige bouw mogelijkheden. Reclamant verwijst naar een kopie van de informatiebrochure "Sterrenbeeldenbuurt Kloosterveen mei 1998". Hierin is duidelijk te zien dat de rooilijn verder naar voren ligt dan de aangrenzende woningen. Zoals uit deze tekening blijkt, ligt de rooilijn ongeveer in het verlengde van de zijkant van de straat.

Reclamant ziet graag dat de regels die gelden in het vigerende bestemmingsplan, ook worden opgenomen in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

#### Ad 1 Beeldkwaliteitsplan

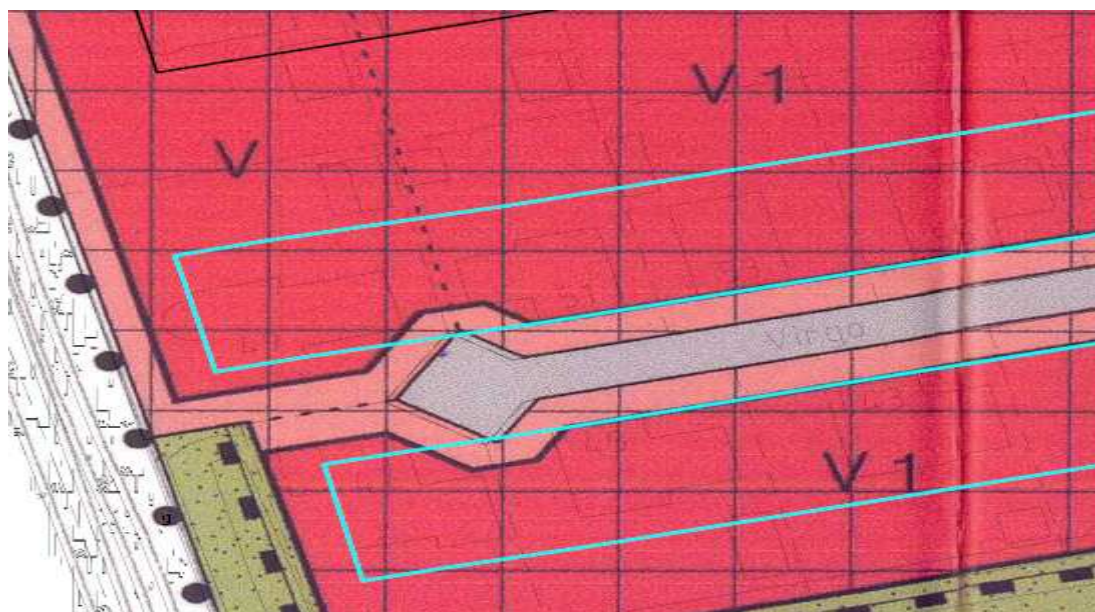
*Het beeldkwaliteitsplan is in het uitwerkingsplan gemaakt om de nog te ontwikkelen woningen te sturen in uitstraling en beeldkwaliteit. Nu alle woningen gebouwd zijn moeten deze woningen in geval van aanpassingen c.q. uit-*

breiding, aansluiten bij de uitstraling die de woning nu heeft. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit is hiervoor het toetsend kader om de uitstraling en de beeldkwaliteit te beschermen en vast te houden.

#### Ad 2 Rooilijn

In het uitwerkingsplan is inderdaad het bouwvlak volgend langs de weg gelegd. Het was in de ontwikkelingsfase mogelijk om ter plaatse van de keerlus de woningen 49 en 51 wat meer naar voren te leggen. De feitelijke situatie nu is dat alle woningen in dezelfde lijn zijn geplaatst. Van de verbijzondering die het uitwerkingsplan in zich had is door de woningeigenaren geen gebruik gemaakt. Daarom is met de actualisatie - zoals dat overigens voor alle woningen geldt - de rooilijn gelegd op de voorgevel van het bouwblok. Bij een bestaande woning is het niet gebruikelijk om voor de woning nog nieuwbouw te plaatsen. Voorts is de oorspronkelijke knik in de rooilijn verwijderd, en rechtgetrokken. Hierdoor worden de bebouwingmogelijkheden aan de hoekzijde verruimd. De aanpassing van de positionering van bijgebouwen achter de rooilijn (die aanvankelijk drie meter was en nu vijf meter is), geeft dan ook geen vermindering in bouw mogelijkheden omdat de oorspronkelijke rooilijn is rechtgetrokken.

Op onderstaand plaatje is inzichtelijk gemaakt hoe in het voorliggende plan het bouwvlak met de daarbij behorende rooilijn is gepositioneerd ten opzichte van de rooilijn in het vigerende plan.



#### Reclamanten 5 t/m 12

Reclamant richt zich in zijn kenbaar gemaakte zienswijze op de 24 zorgwoningen aan de Bosroos 32 t/m 80. Hierbij verwijst reclamant naar een uitspraak van de rechtbank d.d. 21 januari 2010. Uit deze uitspraak blijkt naar de mening van reclamant dat de huidige bebouwing aan de Bosroos 32 t/m 80 nooit op deze wijze gerealiseerd had mogen worden. Reclamant licht zijn zienswijzen als volgt toe:

1. Het gebruik en de omvang van de bebouwing aan de Bosroos 32 t/m 80 wordt in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen conform de feitelijke situatie. Deze situatie is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan.
2. De huidige bebouwing van de zorgwoningen staat dicht op de erfgrans van zijn woning dan de regels van het huidige bestemmingsplan toestaan. Er is sprake van een rooilijnoverschrijding, hetgeen wrevel oproept. In combinatie met de blokkerige verschijningsvorm van de zorgwoningen zorgt een en ander voor een besloten gevoel in de tuin en de woning.
3. Reclamant heeft zijn woning gekocht onder andere vanwege de ruimte achter zijn woning en die van zijn achterburen. In de huidige situatie is er slechts vier meter tussen zijn erfgrans en de 24 zorgappartementen aan de Bosroos. Dit zorgt voor waarde vermindering van zijn woning, respectievelijk tot een aantasting van het woongenot en de privacy. Het deel van Kloosterveen waar reclamant woont is een rustig deel waar met name eengezinswoningen staan. Het bebouwingsbeeld en de daarbij behorende leefsfeer wordt door de zorgwoningen, en dan met name de verschijningsvorm van de zorgwoningen aangetast.
4. In artikel 12.4 van de regels bij het uitwerkingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor maximaal 10 woningen. In de huidige situatie zijn er 24 zorgappartementen gebouwd. Bij natelling komt men op 25 adressen. Bovendien wordt in artikel 12 gesproken over rijwoningen en niet over een appartementencomplex.

5. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) nog steeds geen aanduiding 'zorgwoningen' opgenomen.
6. Reclamant vraagt zich af of de zorgwoningen voldoen aan de beschrijving van een zorgwoning, zoals opgenomen in artikel 1.67 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan. Het voorschrift luidt: "*een woning die dient om te voorzien in een aangepast woonbehoefte al dan niet in combinatie met medische en/of verzorgende ondersteuning, bijvoorbeeld voor personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passen of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden*".
7. Bovendien wordt namens reclamant 5 wordt afgevraagd of er hier sprake is van woningen die dienen om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte waarvoor een normale woonvoorziening niet passend is. Reclamant geeft aan dat er relatief kleine appartementen zijn gerealiseerd die onder de noemer van zorgwoning worden verhuurd/beschikbaar gesteld aan personen, die wel zorg behoeven, terwijl deze zorg bij de zorgwoning niet verleend wordt. Er is bijvoorbeeld, voor zover bekend, geen ruimte in de zorgwoningen aanwezig waar de zorg behorend bij de zorgwoning kan worden verleend. Het is dus kwetsief of het huidige gebruik van de woningen wel overeenstemt met de in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan op te nemen bestemming Wonen 'zorgwoning'.
8. Reclamant verzoekt om een duidelijke omschrijving van de term "*anderszins verzorgingsbehoevende*". Uit deze omschrijving moet dan duidelijk zijn dat het hier gaat om enkel mensen met een verstandelijke en/of fysieke handicap. Dus geen drugsverslaafden, moeilijk opvoedbare jongeren e.d.. Deze categorie wordt niet wenselijk geacht.
9. De achterrooilijn van de zorgwoningen is niet in overeenstemming met de bepalingen van het vigerende plan. Dit blijkt ook uit de reactie van de gemeente op de inspraakreacties van de insprekers 2 t/m 8.
10. Het college / de gemeente stelt dat de huidige situatie aan de Bosroos 32 t/m 80 vergund is. Dit brengt echter wel met zich mee dat bij elke toekomstige bebouwing ook van de huidige overlast veroorzakende rooilijn gebruik gemaakt kan worden. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, gelet op bezwaren van reclamanten
11. Gedoog hoogstens de huidige situatie maar pas in het nieuwe bestemmingsplan de achterrooilijn niet aan, aan de ongunstige situatie.
12. Reclamant verzoekt om beperkende regels in het bestemmingsplan op te nemen, in die zin dat de maximaal toegestane bouwlagen niet meer dan twee bedragen, overeenkomstig de huidige wijze van uitvoering. Immers een extra bouwlaag zou de schaduwwerking en de aantasting van privacy alleen maar versterken.
13. Ex artikel 3.1 lid 1 Wro is de gemeenteraad bevoegd om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In deze stelt het college het nieuwe bestemmingsplan Kloosterveen 2012 op. Reclamant vraagt zich af of hier geen sprake is van onbevoegde besluitvorming, dan wel of deze delegatie wordt gedekt door een deugdelijke motivering.

Conclusie:

- Reclamant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan voor de Bosroos 32 t/m 80 zodanig aan te passen dat de huidige bebouwing niet maatgevend is voor het neergelegde bouwvlak., aangezien deze bouwmassa het woongenot en de financiële situatie van de bewoners van de Carry van Bruggenweg in ernstige mate schaadt.
- Tevens dient vastgelegd te worden in de regels dat de maximale bouwhoogte van de zorgwoningen nrs. 32 t/m 80 maximaal twee bouwlagen bedraagt, inclusief opname van een plat dak.
- De gemeente dient duidelijk vast te leggen dat de doelgroep voor het bewonen van de zorgwoningen, uitsluitend mensen zijn met een verstandelijke en/of fysieke handicap.

*Reactie gemeente:*

Ad 1, 2, 3, 4, 9,10, 11, 12

*In algemene zin wordt opgemerkt dat in onderhavig geval sprake is van een feitelijke situatie: er ligt hier namelijk een rechtmatige en onherroepelijke vergunning die rechtens onaantastbaar is. De bebouwing aan de Bosroos 32 t/m 80 heeft plaatsgevonden overeenkomstig de indertijd verleende (omgevings)vergunning. Er is dus geenszins sprake van gedogen van de huidige, omdat er simpelweg sprake is van een juridisch onaantastbare vergunning. Gedogen past daar niet in. De gemeente begrijpt dat reclamanten door deze planologische maatregel een andere beleving hebben dan de beleving die zij aanvankelijk zich bij de aankoop van de woningen hadden voorgesteld. Feit is dat er nu een gebouw staat met een vergunning, welke vergunning rechtskracht heeft. Bij een actualisatie van een bestemmingsplan dient de feitelijke situatie vastgelegd te worden, hetgeen in dit geval is gebeurd. Dit betekent dat de feitelijk aanwezige, dus de bestaande bebouwing, inclusief rooilijnen en bouwhoogte zijn vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden om het gebouw te vergroten of te verhogen.*

### Ad 5

*Bij het raadplegen van de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is gebleken dat er wel degelijk een aanduiding 'zorgwoningen' is opgenomen. De aanduiding wordt met een stippellijn aangegeven. Onderkend wordt dat het enige vaardigheid en tijd vergt om deze aanduiding goed in beeld te krijgen.*

### Ad 6, 7, 8

*Volgens het ontwerpbestemmingsplan berust op het perceel de bestemming 'Wonen' met daarop de aanduiding 'zorgwoning' ten behoeve van het wonen in zorgwoningen.*

*In de onderhavige situatie is sprake van nagenoeg zelfstandige bewoning. De bewoners behoeven geen voortdurende begeleiding en de begeleiders overnachten in principe niet in het pand, noch houden ze daar kantoor. De bewoners hebben een eigen voordeur en beschikken over een eigen keukenblok, badkamer en slaapkamer. Tevens is er een gezamenlijke woonkamer en een ruimte voor een begeleider/verzorger aanwezig in het pand. Overdag gaan de bewoners naar een dagbesteding buitenshuis, waar zij al dan niet zelfstandig naar toe gaan. Bovendien maakt het verblijf in de woning ook géén deel uit van een verplicht begeleidings- en behandelingstraject dat is gericht op een beter functioneren tijdens en na afloop van dat verblijf, maar wonen de bewoners in beginsel voor onbepaalde tijd in het pand aan de Bosroos 32 t/m 80.*

*Op basis van het bovenstaande is de gemeente van mening dat ook deze minder traditionele woonvorm zich met de woonbestemming kan verenigen, juist omdat sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning voor in beginsel onbepaalde tijd.*

*Deze benadering brengt bovendien met zich mee dat onder het begrip 'Zorgwoning', "of anderszins verzorgings-behoevenden", in de onderhavige situatie geen drugsverslaafden, moeilijk opvoedbare jongeren e.d. kunnen worden geschaard indien deze voor bepaalde tijd in behandeling zijn en dus voor bepaalde tijd zouden gaan wonen in het pand.*

### Ad 13

*Op grond van artikel 3.1 Wro jo. artikel 3.8 Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan ligt dus bij de raad.*

*Echter, de voorbereidende werkzaamheden in aanloop op de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan liggen bij het college. De grondslag voor deze bevoegdheid is terug te vinden in artikel 160, eerste lid, sub b. Gemeentewet.*

*Na afronding van de voorbereidende werkzaamheden zal het college door middel van een raadsvoorstel de gemeenteraad verzoeken om onder meer:*

- a) in te stemmen met inhoud van de nota van zienswijzen;*
- b) in te stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan;*
- c) het bestemmingsplan vast te stellen.*

*De nu voorliggende stap in de onderhavige procedure is dan ook dat het college het bestemmingsplan aan de gemeenteraad zal voorleggen voor vaststelling ervan.*

## **3. Zienswijzen overlegpartners**

Tijdens de bovengenoemde periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen van overlegpartners ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

### Overlegpartner TenneT TSO B.V.

Binnen de grenzen van het ter inzage liggende bestemmingsplan bevindt zich de bovengronds 220 kV-hoogspanningsverbinding Zeyerveen-Hessenweg en de 110 kV-hoogspanningsverbinding Zeyerveen-Beilen. TenneT is van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van deze hoogspanningsverbindingen. Voor een betere bescherming van het hoogspanningsnet tegen omgevingsinvloeden wordt voorgesteld om de regels aan te vullen met een aanlegvergunningstelsel.

TenneT stelt dat bij de uitvoering van werkzaamheden en/of activiteiten binnen de belemmerende stroken een toestemming TenneT noodzakelijk is.

*Reactie gemeente:*

*Uit onderzoek is gebleken dat in het vigerende plan een zogenaamd aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Per abuis zijn deze niet overgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Nadere regels voor betere waarborging van het hoogspanningsnet zijn alsnog opgenomen.*

*In de praktijk wordt al in vrijwel alle situaties schriftelijk advies, al dan niet via de e-mail, ingewonnen Aangezien bij de uitvoering van werken belang wordt gehecht aan een goede afstemming met de leidingbeheerder is in de regels opgenomen dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien vooras advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.*

#### Brandweer Drenthe

Namens de Brandweer Drenthe wordt aangegeven dat externe veiligheid niet betrokken hoeft te worden bij de ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan. In de directe nabijheid van het plangebied zijn namelijk geen relevante risicobronnen aanwezig die, vanuit externe veiligheid, meegenomen dienen te worden.

#### **4. Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop, is er aanleiding het ontwerp bestemmingsplan als volgt aan te passen.

##### **Zienswijzen**

Als gevolg van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast op de onderstaande punten:

##### *Toelichting:*

Passage in paragraaf 2.4.3, tweede liggende streepje, horeca categorie 3, van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Een en ander in die zin dat de passage: “en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich mee kan brengen”, uit de tekst van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verwijderd.

##### *Regels:*

- Uit het begrip zoals genoemd in artikel 1.43 horeca categorie-3 van de regels bij het bestemmingsplan is de passage verwijderd die ziet op een aantasting van het woon- en leefklimaat en druk op de omgeving kunnen veroorzaken.
- Ter bescherming van de omgevingsinvloeden van de in het gebied aanwezige hoogspanningsverbindingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

##### *Verbeelding:*

- De voorzijde van het bouwvlak van de woning Marsstraat 14 is ingetekend op de voorgevellijn van deze woning.
- De zijgrens van het bouwvlak van de woning Marsstraat 12 is aangepast aan de feitelijke situatie.

De bovenstaande reacties hebben geleid tot aanpassingen, in de toelichting, op de verbeelding en de regels.

##### **Ambtshalve aanpassingen**

Naast de hiervoor genoemde aanpassingen als gevolg van ingediende zienswijzen zijn er geen ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

Het plan zal derhalve gewijzigd als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.



## **Bijlage: Lijst wijzigingen bestemmingsplan**

### *- Toelichting*

Paragraaf 2.3.4: “en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich mee kan brengen”, wordt uit de tekst van de toelichting bij het bestemmingsplan verwijderd.

### *- Regels*

- Artikel 1.43 horeca categorie 3 luidt:

horeca categorie 3:

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich mee kan brengen. Hieronder worden bijvoorbeeld verstaan broodjeszaken, cafetaria's, fastfood, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, afhaalhoreca. Met betrekking tot het karakter van de horeca-activiteiten wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- a. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca, een aantasting van het woon- en leefklimaat en druk op de omgeving kunnen veroorzaken;
- b. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten, doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat en geen druk op de omgeving veroorzaken.

Wordt als volgt gewijzigd:

horeca categorie 3:

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken. Hieronder worden bijvoorbeeld verstaan broodjeszaken, cafetaria's, fastfood, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, afhaalhoreca. Met betrekking tot het karakter van de horeca-activiteiten wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- a. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca;
- b. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten.

- Artikel 20 ‘*Leiding-Hoogspanning*’ is in het vierde lid als volgt aangevuld met een aanlegvergunningstelsel:

### **20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **20.4.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van beplanting en bomen;
- b. egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- d. het in de grond drijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen of verharderen van andere oppervlakteverhardingen;

#### **20.4.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. die verband houden met de aanleg of instandhouding van de betreffende hoogspanningsverbinding;
- b. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

#### **20.4.3 Afwegingskader**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

*-Verbeelding:*

- De voorzijde van het bouwvlak van de woning Marsstraat 14 was ingetekend voor de voorgevellijn. De voorzijde van het bouwvlak van de woning Marsstraat 14 is ingetekend op de voorgevellijn van deze woning.
- De zijgrens van het bouwvlak van de woning Marsstraat 12 was niet in een haakse hoek ingetekend. De zijgrens van het bouwvlak van de woning Marsstraat 12 is aangepast aan de feitelijke situatie en loopt nu in een haakse hoek.