



Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde In deze versie is geel gemarkeerd wat is gewijzigd ten opzichte van de versie die u voor de raadsvergadering van 19 december 2017 aangeleverd heeft gekregen

Inleiding

De ontwerpbeheersverordening Eelde - Paterswolde (NL.IMRO.1730.BVEeldePaterswolde-0301) heeft vanaf 22 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 21 september 2017 gepubliceerd.

De ontwerpbeheersverordening is digitaal te raadplegen op de landelijke voorziening. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de ontwerpbeheersverordening ook toegezonden aan de volgende overlegpartners: provincie Drenthe, Waterschap Noorderzijlvest en Waterleidingmaatschappij Drenthe.

1 Zienswijzen en overlegreactie

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze/overlegreactie op de ontwerpbeheersverordening indienen. Wij hebben twee zienswijzen en één overlegreactie ontvangen.

De ontvangen zienswijzen en overlegreactie zijn hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. De aard van iedere reactie is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Daar waar nodig zal de beheersverordening worden aangepast.

Zienswijze 1: Praktijk voor Fysio- en Manuele Therapie Eelde - Paterswolde

Sinds 2 november 1996 is op het adres Hooiweg 16a, 9761 GR te Eelde-Paterswolde de praktijk voor Fysio- en Manuele therapie gevestigd. Op dit moment rust op dit perceel een woonbestemming. Verzocht wordt de bestemming te veranderen in een bedrijfsbestemming.

Onze reactie

Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in de beheersverordening is de praktijk voor fysio- en manuele therapie aan de Hooiweg 16a planologisch niet geregeld. Ondanks dat dit al sinds 1996 ter plaatse is gevestigd. Alleen in combinatie met wonen is deze functie toegestaan, in de vorm van een aan huis verbonden beroep. Op het adres wordt echter niet gewoond.

Gelet op de vele jaren dat de praktijk daar is gevestigd, dat het gaat om een beroepsmatige activiteit die aanvaardbaar is bij een woonfunctie, het adres onderdeel uitmaakt van een woongebouw waarvan de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair is, de fysiopraktijk niet zorgt voor een grotere parkeervraag en er geen negatieve effecten zijn op het woon- en leefklimaat, wordt het feitelijk bestaand gebruik nu opgenomen in de beheersverordening.

Zienswijze 2: Lentis

Uit vergelijking van het huidige bestemmingsplan en de nieuwe beheersverordening voor het perceel van De Duinstee en voormalig verzorgingshuis De Wieken blijkt dat:

- Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan niet is overgenomen. In dat bouwvlak was een groot aantal zelfstandige wooneenheden (circa 90) en een groot gebied ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening verdeeld over 4 bouwlagen opgenomen;
- In het vigerende bestemmingsplan wordt beschreven dat in een woongebied, zoals bovengenoemde percelen, met specifieke aanduiding woonzorgcomplex eveneens is begrepen al dan niet zelfstandige huisvesting en/of verzorging van woongroepen, al dan niet



Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde In deze versie is geel gemarkeerd wat is gewijzigd ten opzichte van de versie die u voor de raadsvergadering van 19 december 2017 aangeleverd heeft gekregen

gecombineerd met een dienstencentrum. Deze verruimde bepaling is niet opgenomen in de ontwerpbeheersverordening.

Lentis is van mening dat de ontwerpbeheersverordening op geen enkele wijze een beperking van de mogelijkheden mag opleveren in het gebruik van de locatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Naast bovengenoemde punten ziet de zienswijze dan ook op alle afwijkingen in de ontwerpbeheersverordening ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan die leiden tot een mogelijke beperking van het huidige en toekomstige gebruik en invulling van de bovengenoemde percelen. Lentis is van mening dat er 81 zelfstandige wooneenheden op het perceel stonden en dat die regeling in de beheersverordening terug moet komen.

Onze reactie

*Het voormalige verzorgingshuis De Wieken is in 2014 gesloopt. Het appartementengebouw met zelfstandige woningen dat erbij stond, De Duinstee, is niet gesloopt. Het woonzorggedeelte binnen de bestemming is dus gesloopt, terwijl het woongedeelte is blijven staan. De beheersverordening staat ten onrechte geen bebouwing meer toe op de plek waar het verzorgingshuis stond. Dit wordt hersteld. Het perceel zal worden voorzien van een bouwvlak en een nadere aanduiding voor het maximaal toegestane aantal **zorgwoningen**, namelijk 78. Tevens zal de maximaal toegestane bouwhoogte van 12,35 meter opgenomen worden in de regels en wordt platte afdekking toegestaan. Voorgaande is gebaseerd op de bestaande situatie in 2014.*

Voor het overige geldt dat de regels correct zijn overgenomen uit het bestemmingsplan. Er zijn geen beperkingen ten opzichte van de feitelijke situatie zoals die bestond voor de sloop.

Waarop baseren we dit?

Bij een beheersverordening sluiten we zoveel mogelijk aan bij de bestaande situatie. In dit geval is de bestaande situatie dat er geen gebouw op het perceel staat. Het zou voor de eigenaar een onevenredig nadeel opleveren als wij de huidige situatie in de beheersverordening zouden opnemen, in plaats van de mogelijkheid te herbouwen wat er eerder heeft gestaan. Daarom sluiten we aan bij de situatie zoals die was kort voor er werd gesloopt, een situatie waarin sprake was van wooneenheden waarin men alleen met een indicatie terecht kon. Dus mensen mochten er alleen wonen als ze zorg nodig hadden.

Uit de tekeningen die Lentis zelf heeft ingediend bij de sloopmelding blijkt dat er niet 81 maar 78 zorgwooneenheden waren, daarnaast waren er drie eenheden die in gebruik waren voor andere doeleinden dan zelfstandige bewoning. Het bestaande aantal wooneenheden is daarom 78.

Lentis vraagt ons aan te sluiten bij de regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Eelde-Paterswolde kern'. In dit bestemmingsplan is bij dit verzorgingshuis en bij andere verzorgingshuizen waar aanleunwoningen bij staan, gekozen voor dezelfde ruimtelijke regeling. De regeling beoogde te voorkomen dat in de aanleunwoningen alleen kon worden gewoond als zorg werd afgenomen, terwijl dat uiteraard in het verzorgingshuis wel de bedoeling was en is. Het bestemmingsplan heeft en had dus niet de bedoeling om de verzorgingshuizen één op één te vervangen door reguliere woningen zonder zorg. Dit heeft namelijk op de omgeving een heel andere impact. Dat neemt niet weg dat het binnen de vorige bestemming wel mogelijk was het bestaande verzorgingshuis te slopen en hier woningen of appartementen zonder zorgwoningen voor terug te bouwen, ook Lentis heeft hiervoor de afgelopen tien jaar de mogelijkheid gehad. Deze mogelijkheid heeft Lentis niet gebruikt.

In de beheersverordening Westlaren, Kazerneterrein en Zuid-Es is een regeling opgenomen voor Mozaiek, een zorginstelling in Zuidlaren, waarbij eveneens wonen aan zorg is gekoppeld. Daar is



Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde In deze versie is geel gemarkeerd wat is gewijzigd ten opzichte van de versie die u voor de raadsvergadering van 19 december 2017 aangeleverd heeft gekregen

gekozen voor een maatschappelijke bestemming met een aanduiding 'zorgwonen'. Ook hier is aangesloten bij de feitelijke situatie en is wonen alleen mogelijk binnen de kaders van 'zorgwonen'. Het begrip zorgwoningen is daarbij omschreven als 'woningen voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op (de nabijheid van) enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt in de vorm van gevarieerde woonvormen zoals de seniorenwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen, begeleide wonen en een zorginstelling'.

Wat is het doel van de zienswijze van Lentis?

Het lijkt erop dat Lentis met de zienswijze de bestaande planologische rechten veilig wil stellen. Het is echter zeer de vraag of Lentis een bouwplan zal ontwikkelen dat past binnen de bestaande rechten. Indien Lentis en/of eventuele rechtsopvolgers een nieuwe ontwikkeling op dit perceel wensen (bijvoorbeeld woningbouw) dan gaan wij daarover graag in overleg. Zoals gebruikelijk zal de initiatiefnemer in dat geval de behoefte van een dergelijke ontwikkeling moeten motiveren en zal e.e.a. moeten aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke situatie. Ook dienen de omwonenden bij een dergelijke ontwikkeling te worden betrokken.

Goede ruimtelijke ordening

Door de bestaande situatie vast te leggen voldoen wij aan goede ruimtelijke ordening. Dat neemt niet weg dat via een vergunning of een bestemmingsplanprocedure voor een passend plan kan worden gekeken naar de mogelijkheid van woningbouw op deze plek of een andere gewenste ontwikkeling. De beheersverordening is daarvoor niet het juiste instrument.

Overlegreactie: Waterschap Noorderzijlvest

De ontwerpbeheersverordening geeft het waterschap geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Onze reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van deze opmerking.

2 Wijzigingen beheersverordening

Er is aanleiding om de beheersverordening op de volgende punten gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De praktijk voor Fysio- en Manuele Therapie aan de Hooiweg 16a wordt planologisch geregeld door middel van een passende aanduiding met bijbehorende regeling;
- Het voormalige verzorgingshuis De Wieken is in 2014 gesloopt. De beheersverordening staat ten onrechte geen bebouwing meer toe op deze plek. Dit zal worden hersteld. Het perceel krijgt een bouwvlak en een aanduiding voor het maximaal toegestane aantal zorgwoningen, namelijk 78. In de regels wordt een maximale bouwhoogte van 12,35 meter opgenomen en wordt platte afdekking toegestaan.



Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde In deze versie is geel gemarkeerd wat is gewijzigd ten opzichte van de versie die u voor de raadsvergadering van 19 december 2017 aangeleverd heeft gekregen

Ambtelijk hebben wij nog enkele onvolkomenheden in de beheersverordening geconstateerd. Deze kunnen door middel van een gewijzigde vaststelling worden gerepareerd. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- Voor overkappingen bij woningen geldt in het geldende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 3 meter. De totale oppervlakte aan bouwwerken geen gebouwen zijnde (waaronder overkappingen) mag maximaal 50% van het bouwperceel bedragen. In de beheersverordening hebben wij overkappingen bij woningen opgenomen in artikel 13.2.3. De bouwhoogte van 3 meter is in stand gebleven, maar de maximaal toegestane oppervlakte wordt op een andere manier berekend. Dit kan een beperking betekenen. Dat is niet de bedoeling. Daarom vindt er een aanpassing plaats.

Artikel 13.2.3. komt te luiden:

Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De bijgebouwen worden in het achtererfgebied gebouwd;
- b. In afwijking van het gesteld onder a mag worden gebouwd buiten het achtererfgebied als het gaat om vervanging van een bestaand gebouw dat buiten het achtererfgebied is gebouwd;
- c. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- d. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan:
 1. In geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 2. In geval van een bebouwingsgebied groter dan 100m² en kleiner dan of gelijk aan 300m²: 50m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100m²;
 3. In geval een bebouwingsgebied groter is dan 300m²: 90m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300m², tot een maximum van in totaal 150m²;
 4. In afwijking van het voorgaande geldt bij een perceel waarbij zowel de voorgevel als de zijgevel naar de weg gekeerd zijn (hoekperceel): 80% van het bebouwingsgebied met een maximum van 150m².

Artikel 13.2.8 komt te luiden:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. De bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings bedraagt niet meer dan:
 1. 1 m; of
 2. 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat, wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a bij een perceel waarbij zowel de voorgevel als de zijgevel naar de weg gekeerd zijn (hoekperceel): 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat en wordt geplaatst achter (het verlengde van) de voorgevel;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- d. Niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.



Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde In deze versie is geel gemarkeerd wat is gewijzigd ten opzichte van de versie die u voor de raadsvergadering van 19 december 2017 aangeleverd heeft gekregen

- Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt in de artikelen 13.5.1 en 13.6 ten onrechte 'bedrijfswoning' gebruikt. Dit wordt gewijzigd in 'woning';
- Artikel 17.4 onder b wordt in overeenstemming gebracht met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Eelde – Paterswolde Kern (artikel 3, lid 4): "een vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien door het slopen dan wel door de hiervan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Eelde – Paterswolde niet onevenredig worden aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen met het slopen worden gediend";
- Op grond van artikel 18 is het op dit moment niet toegestaan om bouwwerken te bouwen op gronden met de dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie'. Dit is onnodig beperkend en niet in lijn met de structuurvisie cultuurhistorie. Artikel 18.2 van de beheersverordening wordt gewijzigd. In plaats van een bouwverbod worden de volgende nadere eisen opgenomen ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het betreffende gebied:

Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, nadere eisen stellen aan:

- o de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
 - o de indeling van de van buitenaf zichtbare gevels of gevelonderdelen;
 - o de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting).
- Artikel 20 van de beheersverordening is opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het complex 'De Zonnehorst'. Wij hebben geconstateerd dat de regeling niet in overeenstemming is met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Eelde – Paterswolde Kern. Daarom passen we dit aan. Dit betekent dat de nadere eisen (artikel 20.3) vervallen, in artikel 20.5 onder a 'bebouwing' wordt vervangen door 'een gebouw' en artikel 20.5 onder b als volgt komt te luiden: de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van een goede volkshuisvesting noodzakelijk is, en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is.
 - Voor de beeldbepalende bouwwerken in artikel 23.1 geldt hetzelfde. Deze regeling wordt ook in overeenstemming gebracht met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Eelde - Paterswolde Kern. In artikel 23.1.4. onder a wordt 'bebouwing' vervangen door 'een gebouw' en artikel 23.1.4. onder b komt als volgt te luiden: de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van een goede volkshuisvesting noodzakelijk is, en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is.