

## Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde

---

### 1 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.

### 2 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 en/of verzorging van woongroepen, al dan niet gecombineerd met een dienstencentrum. Deze verruimde bepaling is niet opgenomen in de ontwerpbeheersverordening.

## Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde

---

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.

### Onze reactie

Bij de vaststelling van een beheersverordening kan de gemeenteraad kiezen voor het vastleggen van de bestaande situatie of van de meest ruime variant waarbij de regels van het vorige bestemmingsplan leidend zijn. Er mag dus, anders dan in de zienswijze is gesteld, wel degelijk een beperking in het gebruik voortkomen uit de vaststelling van een beheersverordening. Wij hebben in alle beheersverordeningen gekozen voor aansluiting bij de bestaande situatie, waarbij de regels voor bijvoorbeeld bijgebouwen zijn aangepast aan de regels voor de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen. Dit is in de toelichting bij de ontwerpbeheersverordening overigens abusievelijk anders vermeld.

Voor het voormalige verzorgingshuis De Wieken levert de vaste werkwijze een onredelijke benadeling op. Het verzorgingshuis is in 2014 gesloopt. In de bestaande situatie is geen bebouwing aanwezig. Vastleggen van de bestaande situatie betekent dus dat er geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Deze situatie wordt hersteld. Daarbij houden we er rekening mee dat de ouderenzorg de afgelopen jaren ingrijpend is gewijzigd. Verzorgingshuizen zoals we die voorheen kenden hebben inmiddels een ander karakter gekregen, omdat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - woonzorgcomplex'. Binnen deze bestemming is zowel zelfstandig wonen als wonen in combinatie met zorg toegestaan. Deze regeling sluit aan bij de huidige wensen voor ouderenhuisvesting. Gekozen wordt daarom voor aansluiting bij/voortzetting van deze regeling. Hiermee wijken we af van de lijn die we verder hebben aangehouden, vastleggen van de bestaande situatie. Dit is echter gerechtvaardigd nu het gebruik voor 2014 niet meer past in de woonwensen van de huidige tijd.

Het perceel zal worden voorzien van een bouwvlak en een nadere aanduiding voor het maximaal toegestane aantal woningen, namelijk 78. Dit aantal is gebaseerd op het aantal appartementen dat voor zorgwonen werd gebruikt volgens de vergunningtekening. Tevens zal de maximaal toegestane bouwhoogte van 12,35 meter opgenomen worden in de regels en wordt platte afdekking toegestaan. In de bouwbepalingen wordt daarmee eveneens aangesloten bij het bestemmingsplan dat nu nog geldt en dat de bestaande goot- en bouwhoogte als uitgangspunt neemt.

### 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.

## 3 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;

## Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde

- 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 al dan niet zelfstandige woningen, namelijk 78. In de regels wordt een maximale bouwhoogte van 12,35 meter opgenomen en wordt platte afdekking toegestaan.

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 100m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
  2. In geval van een bebouwingsgebied groter dan 100m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300m<sup>2</sup>: 50m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100m<sup>2</sup>;
  3. In geval een bebouwingsgebied groter is dan 300m<sup>2</sup>: 90m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150m<sup>2</sup>;
  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 150m<sup>2</sup>.

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 perceelafdeling 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

## Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde

---

- 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.
- 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.

In paragraaf 1.3 van de toelichting is ten onrechte vermeld dat de bestaande rechten op grond van de vigerende (bestemmings)plannen het uitgangspunt vormen voor deze beheersverordening. Dit is niet juist. Er is bij alle beheersverordeningen gekeken naar de huidige functie van een gebouw, zodat in sommige gevallen de rechten op grond van het geldende plan niet zijn overgenomen. Dit wordt aangepast.



## Reactienota beheersverordening Eelde - Paterswolde

---

Tot slot: naar aanleiding van één van de zienswijzen ontstaat mogelijk onduidelijkheid over het begrip 'delen van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien'. Een beheersverordening mag namelijk niet worden vastgesteld voor dergelijke delen van de gemeente. Uit de kamerstukken blijkt dat hiermee niet is bedoeld te kijken per bouwwerk of functieverandering, maar dat het gaat om het gebied als geheel. Er is zodoende geen reden om elk perceel waarvoor ooit is gesproken over een mogelijke ontwikkeling of waarvoor een vooroverleg is ingediend uit de beheersverordening te laten. Dit betekent dat het perceel aan de Schoollaan zonder meer in de beheersverordening kan worden opgenomen.

CONCEPT