



Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Havelte, Van Helomaweg 25 en 27' (zaaknummer 2024-021464)

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Havelte, Van Helomaweg 25 en 27' heeft in het kader van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure zes weken ter inzage gelegen vanaf 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van twee monumentale voormalige boerderijen van agrarisch naar wonen.

Tijdens deze periode kon iedereen reageren op het ontwerp bestemmingsplan. In totaal is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging en daarmee ontvankelijk. In de volgende paragraaf wordt de zienswijze samengevat, deze wordt daarna beantwoord en afsluitend is er een conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijze aanleiding geeft om het plan aan te passen. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten.

De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijzen

Er is een zienswijze ingediend door een natuurlijk persoon. Men heeft een ontvangstbevestiging gekregen. Per onderwerp/opmerking worden deze zienswijze hieronder beantwoord.

Zienswijze door inwoner van het plangebied

De zienswijze bevat de volgende punten.

- Instemming met herbestemming van agrarisch naar wonen.
- Vergunningplicht graven en ophogen
- Waarde Rijksmonument

Reactie t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan waarin 10 vergunning vrij afgraven c.q. ophogen vergunningplichtig is gesteld ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Eursinge – de Wal

Het college onderschrijft dit niet. Het huidige bestemmingsplan Eursinge – de Wal wat geldig is voor beide percelen heeft op het agrarische gedeelte, zoals benoemd in de zienswijze, nu de bestemming 'Esgronden' en 'bos'. In artikel 11c onder 1c en in artikel 12c onder 1c is ook in het bestemmingsplan Eursinge – de Wal een vergunningplicht opgenomen vanaf 0 centimeter afgraven c.q. ophogen. Dat de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht een vrijstelling gaf voor 10 cm is in dit geval dus niet relevant omdat de hoofdbestemming in het plan Eursinge – de Wal een vergunningplicht stelt voor het ophogen en afgraven van gronden die in gebruik zijn als weiland. Het ontwerp bestemmingsplan leidt niet tot een extra beperking. De opmerking biedt geen reden tot het aanbrengen van wijzigingen in het plan.

Reactie t.a.v. de opmerking uitzondering vergunningplicht

De ingreep die is gedaan door de indiener van de zienwijze is zonder vergunning uitgevoerd. Hieromtrent zijn separaat nadere afspraken gemaakt met de indiener van de zienwijze. Dit kent verder geen gevolgen voor het bestemmingsplan en leidt ook niet tot een aanpassing van het plan.

Reactie t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan en de dubbelbestemming 'Waarde Rijksmonument'

De Rijksmonumentale aanduiding wordt in bestemmingsplannen opgenomen om gebouwen die het Rijksmonument kunnen aantasten tegen te gaan. Op weilandpercelen mogen überhaupt geen gebouwen worden gerealiseerd conform de agrarische bestemming, wat de aanduiding Rijksmonument op het weiland overbodig maakt. Tevens geldt onverminderd de bescherming van de aanduiding beschermd dorpsgezicht, welke ook ongewenste bouwwerken in enig vorm tegengaat. In dit licht achten we, na afstemming met de gemeentelijke erfgoeddeskundige, dat het behouden van de aanduiding Rijksmonument op het weiland overbodig was. De zienswijze geeft op dit punt aanleiding om het plan aan te passen. In de verbeelding is de aanduiding 'Waarde rijksmonument' verwijderd van de agrarische bestemming.

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan voorzag in een binnenplanse afwijking waarin onder voorwaarden een paardenbak kon worden vergund. Deze afwijking was opgenomen omdat het plan als basis bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' heeft waarin deze afwijking is opgenomen. Buitengebied 2018 diende als vertrekpunt voor de planmaker. Deze afwijking maakte niet bij recht een paardenbak mogelijk maar schept natuurlijk wel verwachtingen over de mogelijkheden tot realisatie van een paardenbak in het plangebied. Nu in het proces duidelijk is geworden dat een paardenbak binnen het plangebied onwenselijk is, wordt voorgesteld om ambtshalve deze binnenplanse afwijking uit het bestemmingsplan te halen. Dit betreft de afwijkingen zoals opgenomen in artikel 4.5 e & 3.6 b uit het ontwerp bestemmingsplan om zo ook voor in de toekomst geen verwachtingen te scheppen richting (toekomstige) eigenaren van de percelen.

Daarnaast is er een wijziging noodzakelijk in de formulering van artikel 4.4 F. van het ontwerp bestemmingsplan. De huidige formulering beperkt de totale oppervlakte en gebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden binnen de bestemming 'Wonen – voormalige Boerderijpanden' in plaatst van specifiek een bed & breakfast waar het artikel op is gericht. Dit zou betekenen dat het beoogde recreatieappartement niet realiseerbaar zou zijn. Hierop is een aanpassing gedaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen, tevens zijn er ambtshalve wijzigingen aan het ontwerp bestemmingsplan aangebracht.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:

1. De aanduiding rijksmonument wordt verwijderd van het agrarische gedeelte van het perceel Van Helomaweg 25 Havelte.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Artikel 4.5 e & 3.6 b schrappen (de binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan die onder voorwaarden de realisatie van een paardenbak vergunbaar maakt.)
2. 4.5 F aanpassen was *“het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend indien:”* en wordt: *“het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van **een Bed&Breakfast** anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend indien:”*