Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan "Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen"

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen" (zaaknummer 323873) heeft met ingang van 21 april t/m 18 mei 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon een inspraakreactie indienen. In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan overlegpartners gezonden.

Doel nota

Deze nota inspraak en vooroverleg bij het bestemmingsplan "Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen" bestaat uit een samenvatting van de inspraakreactie en overlegreacties met daarbij de beantwoording/reactie.

De nota is een aparte bijlage bij het bestemmingsplan en geeft aan op welke wijze het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn geen persoons- en adresgegevens vermeld van indieners van een inspraakreactie.

<u>Inspraakreactie</u>

Er is 1 inspraakreactie ingediend.

Indiener begint de inspraakreactie met de opmerking dat de transformatie van recreatiepark naar een park voor permanente bewoning door hem van harte gesteund wordt, en dat duidelijk is dat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

Daarnaast wordt verzocht het plan op onderstaande onderdelen aan te passen:

1. In de planregels is in artikel 5.2.5 opgenomen dat "*het niet is toegestaan om onbebouwde gronden te verharden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel (verminderd met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen aanwezig op het bouwperceel*)". Omdat indiener (en overige eigenaren) ook eigenaar is van de gemeenschappelijke weg is indiener van mening dat hierdoor een onredelijke situatie ontstaat.

Reactie: Het is inderdaad niet de bedoeling dat oppervlakte van de weg hierin wordt meegenomen. De regel zal als volgt worden aangepast: "*Het is niet toegestaan om onbebouwde gronden te verharden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel (verminderd met de oppervlakte van gebouwen, overkappingen aanwezig op het bouwperceel en de oppervlakte van de gemeenschappelijke weg*).

2. In het bestemmingsplan staat de volgende tekst: "*Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels: een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping zal in of achter tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd".*

Door een onjuiste plaatsing van de woning staat het huis in de hoek van het perceel en is het onmogelijk om bijgebouwen in of achter de voorgevel te bouwen. Indiener verzoekt daarom voor zijn perceel hierop een uitzondering te maken dan wel schriftelijk te bevestigen dat deze regel nu en in de toekomst voor dit perceel niet van toepassing is.

Reactie: Dit geldt voor meer percelen waarbij de woning in de hoek geplaatst is. De regel zal zodanig aangepast worden dat ook op deze percelen (uit)gebouwd kan worden conform de verdere algemene bouwregels.

3. Indiener vraagt om een oppervlakte van 45 m2 voor bijgebouwen toe te staan in plaats van de maximale oppervlakte van 30 m2 zoals nu is opgenomen voor bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan.

Reactie: Op dit moment is bij de woningen 10 m2 toegestaan. De mogelijkheden worden verruimd naar 30 m2. Dit is een bewuste keus en passend bij het maximum oppervlak van de woning. De provincie heeft in het traject van de bestemmingsplanprocedure ook aangegeven dat een verdere verruiming van m2's niet gewenst is.

<u>Vooroverleg</u>

Reactie 1, Provincie
De provincie geeft aan dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) de aspecten Cultuurhistorie, Landschap en Recreatie en toerisme van provinciaal belang zijn.
Op 30 mei is de vooroverlegreactie besproken. Naderhand zijn er naar aanleiding van dit overleg enkele aanpassingen/aanvullingen gedaan.

1. Cultuurhistorie
   Het plangebied ligt aan en in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Drenthe en kent het sturingsbeleid 'respecteren' vanuit de provinciale omgevingsvisie. Dit houdt in dat (de provinciale kernkwaliteit) cultuurhistorie een inspiratie dient te zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen en ook in het bestemmingsplan een belangrijke component is.
   In de Toelichting is cultuurhistorie voldoende meegenomen, maar nog niet geheel duidelijk is welke cultuurhistorische waarden zijn meegenomen als uitgangspunten in het landschappelijke inpassingsplan, omdat deze bijlage niet te raadplegen is.

   Reactie: Het landschapsplan is later ingediend en per mail van 15 juni 2022 akkoord bevonden door de provincie. De in deze mail genoemde aanvullingen worden verwerkt in het landschapsplan, te weten:

- Nieuw aan te planten streekeigen boom **bestaande uit eik, esdoorn of linde**
- Ook enkele ontbrekende nieuw aan **te planten hagen** op percelen 8, 10, 12, en met name huisje 13 op kaart toevoegen.

2. Landschap
   Vanuit landschap is er waardering voor de groene kwaliteit van het park. De provincie gaat graag in overleg over het beplantingskader rondom het terrein en de bomen op het terrein.

   Reactie: In overleg met de provincie worden de aandachtspunten in het landschapsplan verwerkt.

3. Recreatie en toerisme
   Doelstelling van het traject Vitale Vakantieparken is dat er voor het gebied meerwaarde ontstaat na transformatie. In de onderbouwing is onvoldoende aangegeven wat de meerwaarde is. Daarnaast staan er op het terrein tien woningen die recreatief gebruikt worden en het is onduidelijk wat er met deze woningen gebeurt bij verkoop of overlijden.

Reactie: Nadat deze vooroverlegreactie is opgesteld heeft er op 30 mei een gesprek met de provincie plaatsgevonden. Bovengenoemde aspecten zijn besproken en beantwoord. De meerwaarde van het project is aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan en er is uiteindelijk 1 eigenaar die niet mee gaat in de transformatie. Een aantal blijft er wel recreëren, wat mogelijk is op grond van het overgangsrecht. Hiermee is het bestemmingsplan voldoende aangevuld wat het aspect Recreatie en toerisme betreft.

Ook wordt aan het ontwerpbestemmingsplan het Beeldkwaliteitsplan toegevoegd zoals die geldt voor het buitengebied van de gemeente.

Reactie 2, Brandweer
De brandweer adviseert een aantal maatregelen zodat de planlocatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Hiervoor moeten criteria gehanteerd worden uit de Handreiking bluswater en bereikbaarheid.

Reactie: De criteria uit de Handreiking zullen worden gehanteerd zodat een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten ontstaat.

Reactie 3, Gasunie
De Gasunie geeft in de reactie aan dat het plan door hen is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen leiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie: voor kennisgeving aannemen.

Diever, 14 juli 2022