

Notitie inspreken raadscommissie Fysiek domein en Middelen - 27 augustus 2019

Ik spreek hierbij, in namens de heer Pastoor, om u nader te informeren over agendapunt 7 'Voorstel tussenuitspraak Raad van State inzake bestemmingsplan Havelte, onderdeel afronding Meerkamp'. De bedoelde afronding Meerkamp betreft de gronden van de heer Pastoor. De heer Pastoor heeft de gronden aangekocht met het oog om deze te ontwikkelen voor woningbouw.

Uitwerking

Op 15 juli jl. heeft er een overleg plaats gevonden met wethouder De Jong en burgemeester Jager. Het overleg is afgesloten met een afspraak dat de heer Pastoor uiterlijk 31 augustus as. een stedenbouwkundige opzet van de gewenste afronding Meerkamp zal indienen op basis van het tijdens dat overleg geschetste plan met als enige voorwaarde een waterbuffer langs de grens met het chaletpark. Betreft het aantal woningen is door de burgemeester aangegeven dat er **90 tot 150 woningen** mogelijk zijn.

Uiteraard is een kwalitatief goede invulling vereist. Geloof mij daaraan wil de heer Pastoor aan voldoen al wat het puur vanwege de verkoopbaarheid.

Aan gemaakte afspraak zal worden voldaan. Daarbij hopen wij de stedenbouwkundige opzet te kunnen doorspreken met de burgemeester.

Kennelijke verschrijving

Allereerst willen wij u opmerkzaam maken van een kennelijke verschrijving in het voorstel aan uw raad. In de laatste alinea van pagina 1 dient onzes inziens het woord 'van' vervangen te worden voor 'dan'. Het lijkt een klein detail maar is cruciaal voor de kern van het vraagstuk wat uw raad in dezen voorligt.

*"De RvS heeft op 27 maart 2019 een tussenuitspraak (bestuurlijke lus) gedaan waarbij bepaald is dat de raad alsnog beter moet onderbouwen waarom een grotere afstand **dan** 50 meter tussen camping en bestemming wonen-uit te werken is gehanteerd, de gehanteerde milieuzone moet beter gemotiveerd worden en ...".*

Wij moeten aanvullend opmerken dat de gronden niet aansluiten op een camping terrein maar een terrein met chalets welke jaarrond de eigenaar dan wel huurder als tweede woning gebruikt (kunnen) worden.

De kernvraag welke uw raad aan de RvS dient te beantwoorden is waarom is een afstand van ca 70 meter vanaf de percelen met chalets tot aan de bestemming 'Wonen - Uit te werken' vereist in plaats van de algemene richtafstand voor vakantieparken (met keuken) van 50 meter. Er is immers sprake van een chaletpark met een gebruik als 'tweede woning' waarbij deze forse richtafstand niet passend is.

Daarbij stellen wij de vraag waarom wordt met dit bestemmingsplan geen rekening gehouden met een afwijkende richtafstand van 30 meter (zie bijlage A). Dat zou inhouden dat met de bestaande groene afscheiding van het chaletpark (een ruimtelijke verplichting) de woningen op 20 meter van de westelijke perceelsgrens gerealiseerd kunnen worden.

De vraag die daarop volgt is waarom zou de voornoemde 20 meter strook tussen de westelijke perceelsgrens en de (achter)gevels van de woningen geen passende bestemming kunnen krijgen bijvoorbeeld als erf. De wijze van inrichting van dat erf kan binnen de uitwerkingsregels nader worden bepaald. Een afstand van 30 meter tussen de percelen op het chaletpark (tweede woningen) en de te bouwen woningen is een minnelijk compromis in dezen.

Naar onze mening is voornoemde te doorbreken door de gronden tot aan de westelijke perceelsgrens (afschermende grondsingel van het chaletpark) aan te duiden met de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Dit komt overeen met het kader welke namens het college is aangegeven.

Samenvattend voorstel

Wij stellen voor het bestemmingsplan Havelte, onderdeel afronding Meerkamp, te doen wijzigen conform de kaders welke 15 juli jl. zijn mee gegeven namens het college door de burgemeester.

Dat kan door het gebied waarvoor de uitwerkingsregels geleden over de volle breedte, tot aan de westelijke grens, van de gronden aan te duiden. Het aantal woningen zoals vermeld in 31.3 aan te vullen met een maximum van 150 woningen.

Daarmee geeft uw raad niet alle sturing en controle weg om te komen tot een goede ruimtelijk ordening. Het college blijft namelijk enkel bevoegd binnen het toetsingskader van artikel 31.2. Waarbij o.a. de hoeveelheid groen, water en maximum aantal woningen per hectare staat aangegeven.

Aanvullend zou in de uitwerkingsregels een bepaling kunnen worden opgenomen dat op voldoende afstand tot het westelijk gelegen chaletpark gebouwd dient te worden. Daarbij is onzes inziens (wat wordt onderstreept door de uitspraak van de Raad van State) zonder (deugdelijk) onderzoek geen vaste afstand (vast) aan te duiden.

Ter zijde geven wij in overweging het bepaalde over de structuurbepalende elementen (artikel 31.2 onder d en op de plankaart) te schrappen. Daarmee is het mogelijk om binnen de wijzigingsbevoegdheid een ontsluiting te realiseren waarbij het loonbedrijf niet (onevenredig) belemmerd wordt.

Bijlagen

Deze bijlagen worden te samen met notitie nagezonden via de griffie:

- A. Contra analyse memo toepassing VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering inzake Meerkamp te Havelte door Omgevingsrecht Zuidema d.d. 31 oktober 2018;
- B. Reactie Bügel Hajema in reactie op de Contra analyse memo van 31 oktober 2018;
- C. Artikel 31 Wonen - Uit te werken vastgestelde bestemmingsplan Havelte;
- D. Uitsnede plankaart vastgestelde bestemmingsplan Havelte (deel gronden Pastoor);