N.R. Meijer en C.J.M. Meijer Toussaint
Terhorst 19
9411 TR Beilen

21 MAART 2013
1170
GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Gemeente Midden-Drenthe
College van burgemeester en wethouders
Raadhuisplein 1
9411 NB Beilen

Beilen, 21 maart 2013

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nagtegael

Geacht college,

Met ingang van 14 februari 2013 heeft u het ontwerpbestemmingsplan "Nagtegael" ter inzage gelegd. Wij constateren dat de ontwerp-regels voor onze grond wezenlijk afwijken van het vigerend bestemmingsplan en vragen u door middel van deze zienswijze om die afwijking te voorkomen.

Aan de zuidkant van Nagtegael fase 2, tussen de bebouwing en de aanwezige waterschapssloot, is in het vigerend bestemmingsplan een "Overgangszone landelijke gebied" opgenomen. Deze zone bestaat uit twee percelen voormalige landbouwgrond, waarvan wij één perceel zelf bezitten en gebruiken en bij het andere via een privaatrechtelijke constructie belanghebbende zijn.

Onze zienswijze richt zich op de vertaling van de vigerende regels naar de regels van de nieuw geschapen bestemming "Agrarisch". In het huidige bestemmingsplan geldt voor de bestemming "Overgangszone landelijk gebied" in essentie dat het gebied wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren. Uit de regels voor de nieuwe bestemming "Agrarisch" blijkt dit niet langer. Wij, en met ons de bewoners van de zuidrand van Nagtegael, hechten aan het gebruik zoals dat in het huidige plan is omschreven en vinden het van belang om dit in de regels en in de toelichting ondubbelzinnig verwoord te zien. Wij verzoeken u daarom om beide plannen nog eens goed te vergelijken en de regels zodanig in de nieuwe systematiek in te passen, dat geen sprake zal zijn van inhoudelijke wijzigingen.

In bijlage 1 is een overzicht van de relevante passages en onze interpretatie van het bestemmingsplan uit 2000 opgenomen. Uiteraard zijn wij bereid om de zienswijze nader toe te lichten en overleg te voeren over de uitwerking van de regels.

Met vriendelijke groet,

N.R. Meijer C.J.M. Meijer Toussaint

Bijlage 1: relevante passages en interpretatie vigerend bestemmingsplan Nagtegael (2000).

Bijlage 1: Relevante passages vigerend bestemmingsplan

Een kopie van de betreffende passages is bijgevoegd.

Samenvatting voorschriften bestemmingsplan Nagtegael (2000), blz. 16 en 17:

Artikel 11. Overgangszone landelijk gebied (OLG)

Lid A.1: Doeleindenomschrijving. Er zijn limitatief drie doeleinden opgenomen: hobbymatig houden van dieren, zoals paarden, geiten, schapen en reeën; bestaande woningen en groenvoorzieningen.

Lid A.2.1: Doel van het plan. Hier wordt aangegeven welke doelstellingen gelden: landelijk agrarisch beeld, recreatief medegebruik, soepele overgang, natuurontwikkeling/ecologische verbinding.

Lid B.1.a: Bebouwingsbepalingen. Hier wordt opgemerkt dat ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren schuilhutten mogen worden gerealiseerd. Onduidelijk is echter hoe dit zich verhoudt tot de toelichting, waarin wordt aangegeven dat in de overgangszone aan de zuidzijde nieuwe bebouwing is uitgesloten.

Passages toelichting bestemmingsplan Nagtegael (2000):

Toelichting, blz. 4: "Om de overgang van bebouwd naar onbebouwd verder te verzachten wordt aan de zuidkant van het plan, in het deel tussen het fietspad naar Ter Horst en het Linthorst Homankanaal een overgangszone gerealiseerd. In deze zone is bebouwing uitgesloten. De zone kan worden aangewend voor het aanbrengen van houtwallen en het planten van solitaire bomen. De zone mag worden gebruikt voor het houden van hobbydieren, zoals paarden en schapen."

Toelichting, blz. 15: "Artikel 11. Overgangszone. Langs de randen van het plangebied zijn zones bestemd, die de overgang naar het aangrenzende agrarische landschap vorm moeten geven. Daarbinnen zijn de toegelaten functies beperkt tot bestaande woningen, groenvoorzieningen en het hobbymatig houden van dieren. In de overgangszone langs Smalbroek is slechts in beperkte mate bebouwing toegestaan. In de overgangszone aan de zuidzijde is nieuwe bebouwing uitgesloten."

Conclusie: het hobbymatig houden van dieren is leidend, met binnen die bestemming de mogelijkheid om natuur en landschap te ontwikkelen, dit alles ten behoeve van een zorgvuldige overgang van de uitleglocatie Nagtegael naar de buurtschap Ter Horst. Omdat het een actualisatie betreft kan een inhoudelijke wijziging niet aan de orde zijn.

Artikel 11

Overgangszone landelijk gebied –Olg-

Lid A. Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
De op de kaart, blad B1, als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:
- het hobbymatig houden van dieren, zoals paarden, geiten, schapen en reeën;
- bestaande woningen ter plaatse van de op de kaart, blad B1, aangegeven aanduiding "bestaande woning";
- groenvoorzieningen, watergangen en speelvoorzieningen, rijwegen, fiets- en voetpaden, alsmede openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende (bedrijfs)gebouwen, andere bouwwerken, erven, wegen en paden;

2. Beschrijving in hoofdlijnen

2.1. Doel van het plan
Bij het tot stand brengen van het plan is het beleid gericht op de hierna genoemde doelstellingen; dit beleid is toetsingskader voor de toepassing van de in deze voorschriften gegeven vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en het stellen van nadere eisen.

a. Het beleid is er op gericht de bestemming een overgangszone te laten zijn met een landelijk agrarisch beeld met bestaande woningen:
b. het recreatieve (mede)gebruik van de gronden wordt gestimuleerd.
c. gestreefd wordt naar een visueel soepele overgang van de bebouwingsrand van Nagtegael naar het open agrarisch gebied, waarbij de overgangszone een overwegend landelijk, agrarisch beeld behoudt.
d. gestreefd wordt naar een zodanige inrichting van het gebied dat deze naast de landschappelijke-recreatieve betekenis ook van belang wordt en is voor de natuurontwikkeling en de (op de kaart, blad B3 aangegeven) landschaps-ecologische verbinding.

2.2. Algemene regels
Bij realisering van de bestemming gelden verder de volgende regels.

a. bij de aanleg van wegen, fietspaden en/of voetpaden gelden de bepalingen van artikel 1 lid B.
b. binnen de woning zijn praktijkruimten toegestaan op voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 en lid A onder 2, uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd met dien verstande, dat:

Ten aanzien van hobbymatig houden van dieren
a. ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren mogen, binnen ieder bouwperceel met een minimale oppervlakte van 1 hectare, ten hoogste 2 schuilhutten voor dieren worden gerealiseerd, met een oppervlakte van maximaal 18 m2 per schuilhut. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m zulks met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag zijn.

Ten aanzien van de op de kaart aangegeven "bestaande woningen"
b. met betrekking tot de bestaande woningen en daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, geldt dat:
1. de ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande oppervlakte, goothoogte, dakhelling en hoogte van de gebouwen niet mag worden vergroot;
2. het aantal woningen per bouwperceel niet mag worden vergroot;

3. de inhoud van iedere woning niet meer mag bedragen dan 700 m3;
4. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m en voor pergola's ten hoogste 2.70 m mag bedragen;
5. de hoogte van carports, luifels e.d. ten hoogste 2.70 m mag bedragen;
6. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen;

Ten aanzien van groenvoorzieningen

c. Ten dienste van de groenvoorzieningen uitsluitend andere bouwwerken zoals lichtmasten, kunstobjecten, banken, speeltoestellen straatmeubilair alsmede kleine gebouwtjes, zoals telefooncellen en trafohuisjes, worden gebouwd alsmede andere bouwwerken ten behoeve van de aangrenzende verkeersbestemmingen, waarbij geldt, dat:
1. de hoogte van de andere bouwwerken niet meer dan 8 m mag bedragen;
2. de inhoud van de gebouwtjes niet meer dan 30 m3 en de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Lid C Vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 1 en lid A onder 2, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:

   a. *sub b1*:
   voor het wijzigen van de goothoogte en hoogte van de woning met niet meer dan 1.50 m, het wijzigen van de oppervlakte met niet meer dan 10% en voor het wijzigen van de dakhelling van de kap van de woning, mits deze ten minste 20 en ten hoogste 50 graden zal bedragen, een en ander indien dit voor een groter woongenot van de gebouwen noodzakelijk of gewenst is;

   b. sub b 1:
   voor het realiseren van bijgebouwen, een en ander indien dit voor een groter woongenot van de gebouwen noodzakelijk of gewenst is en indien onvoldoende ruimte binnen de bestaande gebouwen aanwezig is, waarbij de erfbouwregeling van artikel 6 (Woondoeleinden) van toepassing is.

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan de vrijstellingsbepalingen genoemd in lid C onder 1 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid A van artikel 15 van deze voorschriften.

woningen gebouwd, in 1998 29 woningen en in 1999 6 woningen ofwel in totaal 85 woningen, zodat er in beginsel nog ruimte is voor 566-85 = 481 woningen. De capaciteit van het plan is hierop afgestemd.

Uit het voorgaande in deze toelichting blijkt dat Nagtegael een capaciteit kan krijgen van 600 woningen indien de noodzaak daartoe kan worden aangetoond in relatie tot de groei van het aanal arbeidsplaatsen als gevolg van de economische ontwikkelingen in de kern Beilen en op het MERA bedrijventerrein te Wijster.

4. DUURZAME STEDENBOUW IN NAGTEGAEL

De ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied is in het Beeldkwaliteitsplan Nagtegael uiteengezet. In dit plan wordt aangegeven op welke wijze de 'Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw' de basis vormen van de opzet van Nagtegael. De resultaten van een afzonderlijk onderzoek naar de 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van Nagtegael' zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan Nagtegael is integraal onderdeel van deze toelichting. In voorliggend bestemmingsplan komen met name de randvoorwaarden aan de orde die duurzame kwaliteit aan de woonwijk moeten geven.
In dit hoofdstuk zijn de essentiële stedenbouwkundige onderdelen van het beeldkwaliteitsplan kort samengevat.

4.1 Inpassing in de omgeving

Beilen is ontstaan aan de rand van de es, op de noordgrens van het stroomdal van de Beilerstroom. Het plangebied ligt in het stroomdal en ligt ten zuiden van de Beilerstroom. Het bestaande bebouwingslint Smalbroek ligt op de hogere delen van het stroomdal, ten zuiden van het plangebied ligt Ter Horst. Dit is een typisch Drenths esdorpje. Deze es vormt de overgang naar het zuidelijker gelegen stuifzandgebied Ter Horsterzand.
Tussen Ter Horst en Beilen lagen een pad en een bosje die voorheen de naam Nagtegael hadden. Hiernaar is het plangebied vernoemd.
Ten oosten van het plangebied ligt een spoordijk. Deze vormt de grens met het open weidegebied rondom het dorp Lieving.

De opzet van het plangebied is zodanig dat de buurtschappen Smalbroek en Ter Horst zelfstandig in het landelijk gebied blijven liggen en hun specifieke kwaliteiten niet aangetast zullen worden. Met name tussen Smalbroek en de wijk Nagtegael zal een open ruimte gehandhaafd blijven middels een overgangszone.

De Domoweg en de spoordijk vormen scherpe grenzen van het plangebied. De groenvoorzieningen langs de Domoweg zorgen voor groene ruimte tussen de bestaande en de nieuwe wijk. De spoordijk en het geluidscherm/-wal die hierlangs gerealiseerd wordt, onttrekt vanuit het oosten het zicht op de woonwijk.
In de zuidrand wordt de overgang naar het landelijk gebied verzacht. Enerzijds gebeurt dat door de langgerekte bosjes langs de hoofdwatergang. Anderzijds wordt de rechte lijn doorbroken door het kleine gebiedje tussen de hoofdwatergang en de bestaande dubbele houtwal bij het plangebied te betrekken. Om de overgang van bebouwd naar onbebouwd verder te verzachten wordt aan de zuidkant van het plan, in het deel tussen het fietspad naar Ter Horst en het Linthorst Homankanaal een overgangszone gerealiseerd. In deze overgangszone is bebouwing uitgesloten. De zone kan worden aangewend voor het aanbrengen van houtwallen en het planten van solitaire bomen. De zone mag worden gebruikt voor het houden van hobbydieren, zoals paarden en schapen. Tot slot worden

De profielen van verschillende wegen zijn bepaald. De dwarsprofielen van de weg, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bermen etc. van de onderscheiden wegen zijn aangegeven en vastgelegd op kaart, blad B4. Bij aanleg zullen de op de kaart, blad B4, daarvoor aangegeven profielen worden aangehouden.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden
De wegen met een stroomfunctie ten behoeve van het (doorgaande) verkeer zijn bestemd voor "Verkeersdoeleinden".

Artikel 8 Groenvoorzieningen
De openbare ruimten van enige omvang die een functie vervullen in de ruimtelijke opzet c.q. hoofdstructuur van het plangebied zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen speeltoestellen worden opgericht, alsmede ter plaatse van de centraal in het gebied gelegen Brink mag een kunstwerk en/of een overkapping ten behoeve van (muziek)uitvoeringen worden gebouwd.
Daarnaast wordt gestreefd naar het behoud en versterking van de landschaps-ecologische verbinding in het plan, alsmede naar het stimuleren van het recreatief medegebruik van de bestemming.

Artikel 9 Bos
Het bestaande bosgebied, voor zover gelegen binnen het plangebied, is met uitzondering van de ruilverkavelingsbossen bestemd voor "Bos". Gestreefd wordt naar het behoud en versterking van de natuurwaarden, alsmede naar het stimuleren van het recreatief medegebruik ervan.
Op een enkele plek mag het bos worden doorkruisd door een weg voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 10 Open Water
De in het plangebied gelegen hoofdwatergang is bestemd voor "Water". Deze gronden hebben een waterhuishoudingsfunctie. Binnen de bestemming "Water" is de bouw van bruggen voor kruisend (langzaam)verkeer toegestaan.
Gestreefd wordt naar het behoud en versterking van de landschaps-ecologische verbindingen in het plan, alsmede naar het stimuleren van het recreatief medegebruik van de bestemming.

Artikel 11 Overgangszône
Langs de randen van het plangebied zijn zones bestemd, die de overgang naar het aangrenzende agrarische landschap vorm moeten geven. Daarbinnen zijn de toegelaten functies beperkt tot bestaande woningen, groenvoorzieningen en het hobbymatig houden van dieren. In de overgangszone langs Smalbroek is slechts in beperkte mate nieuwe bebouwing toegestaan. In de overgangszone aan de zuidzijde is nieuwe bebouwing uitgesloten.

PARAGRAAF IV GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 12 Gebruiksbepalingen

Lid A. Gebruik van onbebouwde gronden
De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

Lid B. Het gebruik van bouwwerken
Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog een specifieke verbodsbepaling. Zo is het in de woonbestemmingen verboden woningen te gebruiken voor beroeps-