Nota van ambtshalve wijzigingen

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22k Nieuwe Ruiterweg 1 Havelte

(zaaknummer 170161740)

Inleiding

Vanaf 29 december 2025 tot en met 2 februari 2026 heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Nieuwe Ruiterweg 1 Havelte met planidentificatie NL.IMRO.1701.564TAMNwRuiterwg1-0001 ter inzage gelegen.

Het TAM-omgevingsplan voorziet in een herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie tot een woonlocatie voor 28 woningen aan Nieuwe Ruiterweg 1 in Havelte. De twee bestaande bedrijfswoningen krijgen in dit plan een reguliere woonbestemming.

In deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijzigingen
Voorliggend plan is een TAM-IMRO omgevingsplan. Tot 1 januari 2026 kon op deze manier het omgevingsplan gewijzigd worden via deze standaard: Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Omdat hiervan nog gebruik gemaakt kon worden voor 1 januari 2026 zijn veel plannen als ontwerpplan voor die datum ter inzage gelegd. Dit betekent bij sommige plannen ook dat er nog enige verfijning moest plaatsvinden. Dit omgevingsplan moet ook op een paar punten aangepast worden. Het gaat dan om aanpassing van de plankaart (positie van de woningen) en aanpassing van de regels. Het zijn ondergeschikte aanpassingen waardoor de bouwregels beter aansluiten op het gewenste woningbouw en het bkp.

Deze nota geeft weer op welke onderdelen het ontwerp omgevingsplan aangepast wordt en maakt onderdeel uit van de besluitvorming voor het vast te stellen TAM-omgevingsplan.

Ambtshalve wijziging 1 - beeldkwaliteitsplan
Bij het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan (hierna bkp). Met dit bkp wordt gestuurd op o.a. uiterlijk woningen en erfinrichting. Omdat Nieuwe Ruiterweg 1 binnen een beschermd dorpsgezicht ligt en buiten het gebied dat door de provincie is aangewezen als “stedelijk gebied” is er overlegd met de provincie.

In overleg met stedenbouwkundigen, landschapsdeskundigen en cultuurhistorische adviseurs van zowel gemeente, provincie als initiatiefnemer is gekomen tot een aanvaardbare inrichting (verkaveling) en inpassing van het gebied. Het bkp dat bij het ontwerp TAM-Omgevingsplan ter inzage is gelegd, is hierop aangepast. Het principe van vier woonerven met elk hun eigen identiteit is overeind gebleven ten opzichte van het ontwerp TAM omgevingsplan. Het aangepaste bkp is aan de bouwregels gekoppeld zodat gewaarborgd wordt dat de woningen ook op de wijze zoals in het bkp is omschreven, worden gebouwd. Hiervoor zit in het plan een juridische koppeling vanuit de regels met het bkp.

Voorstel
Het bkp uit het ontwerp TAM Omgevingsplan van december 2025 vervangen door de aangepaste versie augustus 2026.

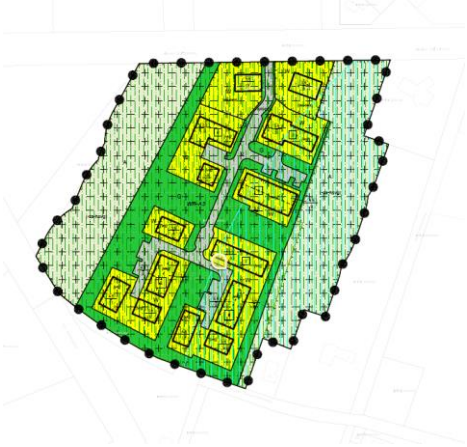
Ambtshalve wijziging 2 - verbeelding
Door de aanpassingen in het bkp moet de verbeelding ook aangepast worden omdat de positionering van de woningen samenhangen met het bouwblok. Dat zijn de zwarte vlakjes in geel (woonbestemming). Deze wijziging heeft ook effect op de functie groen (groen) en verkeer (grijs). De dubbelbestemmingen (blauwe arceringen) zijn zichtbaar op de vast te stellen plankaart maar die zaten ook al in het ontwerp alleen niet zichtbaar op onderstaand kaartje (verbeelding ontwerp). De voormalige bedrijfswoningen krijgen de aanduiding ”bestaand”.

Voorstel

Verbeelding ontwerp



Verbeelding bij vaststelling



Ambtshalve wijziging 3 – regels bijgebouwen

Artikel 8.2.4 uit het ontwerpplan ziet toe op bijbehorende bouwwerken zoals (losse) bijgebouwen en aan- en uitbouwen maar ook erkers en bijv. carports. Deze regeling doet afbreuk aan het beoogde stedenbouwkundig ontwerp. Om karakteristieke waarden te behouden door middel van zorgvuldige inpassing en tegengaan van verrommeling wordt alleen een bijgebouw bij een vrijstaande woning mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning. Bij de rijwoningen en 2-1 kapwoningen wordt het bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw. Bij deze woningen komen geen losse bijgebouwen, ook niet vergunningvrij. Voorgesteld wordt de regels als volgt aan te passen:

Voorstel 1
Schrappen artikel 8.2.4. Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen.

Vervangen door:

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan wanneer deze onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw;

Voorstel 2
Toevoegen:
8.2.1c : In aanvulling op het bepaalde onder lid a en b zijn de bepalingen zoals opgenomen in artikel 22.27, onderdelen a, b, c, d en g artikel 22.36, van het Omgevingsplan gemeente Westerveld, zijn niet van toepassing op dit plan.

Voorstel 3
Toevoegen artikel 8.2.5 :

8.2.5 Afwijkingsmogelijkheden bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen
Het college van burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels zoals opgenomen in artikel 8.2.4. onder a, teneinde vrijstaande bijbehorende bouwwerken toe te staan, onder de voorwaarde dat:
a. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan t.b.v. vrijstaande woningen
b. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
c. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
d. de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken per kavel mag niet meer bedragen dan 80m², mits het erf achter het bouwvlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend
e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.
mogelijkheid om af te wijken voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bijgebouwen bij vrijstaande woningen

Ambtshalve wijziging 4 – regels nieuwe woningen en bestaande bedrijfswoningen

In het ontwerpplan waren geen specifieke regels opgenomen voor de bestaande bedrijfswoningen. Die zouden onder de bouwregels vallen die alleen gericht zijn op de nieuw te bouwen woningen. Daarom is besloten een afzonderlijke regeling toe te voegen voor de bestaande woningen zodat eventuele verbouwplannen van deze woningen mogelijk worden gemaakt. De bouwregels voor de nieuwe woningen zijn ook meer verfijnd en sluiten hierdoor aan op het bkp.

Artikel 8.2.3 en artikel 8.2.4 zijn gewijzigd en aangevuld m.b.t. de voormalige bedrijfswoningen. Die regels zijn afgestemd met de eigenaar van deze bestaande woningen.

Was:

8.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen i.c. woonhuizen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
d. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ in welk geval het ter plaatse van de aanduiding genoemde aantal woningen ten hoogste aaneen gebouwd moeten worden;
e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
f. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 50° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
b. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken per kavel mag niet meer bedragen dan:
    1. 75 m² voor kavels tot 200 m²;
    2. 100 m² voor kavels van 200 m² tot 500 m²;
    3. 125 m² voor kavels van 500 m² of meer;

mits het erf achter het bouwvlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;

d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

Wordt:

8.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen i.c. woonhuizen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bestaand', hoofdgebouwen opgericht worden zonder bouwvlak waarbij maximaal één woning per bestemmingsvlak aanwezig mag zijn;

c. het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;

d. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;

e. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'Vrijstaand';

f. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'Bestaand';

g. Hoofdgebouwen worden aaneengebouwd ter plaatse van de aanduiding 'Aaneengebouwd';

h. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;

i. de goothoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'Bestaand' mag ten hoogste 3,5m bedragen

j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'Bestaand' mag ten hoogste 9m bedragen

k. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 50° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan wanneer deze onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw;

b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn vrijstaande en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bestaand', met inachtneming van het volgende:

1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m²;

3. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m

bedragen;

4. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m

lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

5. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

Ambtshalve wijziging 5 – voorwaardelijke verplichting
In de regels van het ontwerp is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor uitvoeren van een inpassingsplan. Dit houdt in dat de woningen niet in gebruik genomen mogen worden mits er beplanting is aangebracht zoals aanplant nieuwe bomen in een bestaande singel, aanplanten van bomen met struweel in het plan etc. De termijn is in die regel (8.3.2 onder b) gesteld op 2 jaar. Dat wordt (in overleg met de initiatiefnemer) aangepast naar 1 jaar.

Diever, augustus 2026