



Nota inspraak- en overlegreacties
voorontwerp-bestemmingsplan
'Kleinere kernen'

september 2009

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Inleiding | 2 |
| 2 | Indieners van inspraak- en overlegreacties | 3 |
| 2.1 | <i>Inspraakreacties</i> | 3 |
| 2.2 | <i>Overlegreacties.....</i> | 3 |
| 3 | Overzicht ingediende reacties | 4 |
| 3.1 | <i>Inspraakreacties kern Donderen</i> | 4 |
| 3.2 | <i>Inspraakreacties kern Yde-De Punt</i> | 5 |
| 3.3 | <i>Inspraakreacties kern Midlaren</i> | 7 |
| 3.4 | <i>Inspraakreacties kern Zuidlaarderveen</i> | 8 |
| 3.5 | <i>Inspraakreacties kern De Groeve.....</i> | 8 |
| 3.6 | <i>Inspraakreacties kern Eelderwolde-Paterswolde Noord</i> | 9 |
| 3.7 | <i>Inspraakreacties kern Zeegse</i> | 14 |
| 3.8 | <i>Overlegreacties.....</i> | 20 |
| 3.9 | <i>Ambtshalve wijzigingen</i> | 23 |

1 Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' heeft met ingang van vrijdag 17 april 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 15 april 2009 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld. Gelet op het aantal kernen zijn meerdere inloopbijeenkomsten georganiseerd. Op 18 mei en 25 mei jongstleden zijn inloopbijeenkomsten gehouden in Zuidlaren en Donderen.

Het bestemmingsplan kon vanaf 17 april 2009 tot en met 28 mei 2009 in het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries, worden ingezien. Tevens is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken voor inzage van het bestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren. Hier is geen gebruik van gemaakt. Voorts kon het voorontwerp-bestemmingsplan via de website (www.tynaarlo.nl) worden geraadpleegd.

Daarnaast is ter uitvoering van artikel 3.1.1 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' aan diverse overleginstanties gezonden. Ook heeft de Commissie Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe het bestemmingsplan beoordeeld.

2 Indieners van inspraak- en overlegreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' kenbaar maken. Van de mogelijkheid om een reactie in te dienen is door de volgende personen en instellingen gebruik gemaakt:

2.1 *Inspraakreacties*

Gedurende de tervisielegging hebben wij van de onderstaande persoon een inspraakreacties ontvangen.

| | | |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 01. Dhr. R. Vucsán | Zuideinde 4 | 9497 PS DONDEREN. |
| 02. Dhr. P. Postema | Oosterstraat 4 | 9497 PB DONDEREN. |
| 03. Dhr. G. Fonk | Dorpsweg 8 | 9497 PN DONDEREN. |
| 04. Dhr. J. Wiering | Norgerweg 143 | 9494 PB YDE |
| 05. Dhr. J. Scheepstra | Norgerweg 106 | 9494 PC YDE |
| 06. Dorpsbelangen Midlaren | Groningerstraat 36 | 9475 PB MIDLAREN |
| 07. Familie Renkema | Groningerstraat 47a | 9475 PA MIDLAREN |
| 08. Familie Van Opstal | De Knijpe 2 | 9474 TG ZUIDLAARDERVEEN |
| 09. Dhr. T. de Vries | Verl. Stationsweg 50 | 9471 PM ZUIDLAREN |
| 10. Mw. E.H.W. Bieckmann-Pol | Boterdijk 13 | 9765 EA PATERSWOLDE |
| 11. Dhr. H. van den Akker | Groningerweg 121 | 9766 TN EELDERWOLDE |
| 12. Dhr. H.J. Kooi | E.H. Woltersweg 23 | 9831 TG ADUARD |
| 13. Dhr. A.T. de Groot | Hooidijk 2 | 9491 TG ZEIJEN |
| 14. Familie Sikkema | Hoofdweg 46 | 9483 PC ZEEGSE |
| 15. Dhr. K.B. Koster | Schipborgerweg 9 | 9483 PH ZEEGSE |
| 16. Dhr. D.A. Wiersma | Bospad 5 | 9483 TN ZEEGSE |
| 17. Wijnberg advocaten | Postbus 263 | 9700 AG GRONINGEN |
| 18. Architectenburo CAVD | Robert Stolzstraat 87 | 7558 CK HENGELLO (O) |

De inspraakreacties konden worden in gediend tot en met donderdag 28 mei 2009, waarbij volgens de jurisprudentie de datum van verzending doorslaggevend is. Alle inspraakreacties zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.2 *Overlegreacties*

Het voorontwerp-bestemmingsplan is eveneens verzonden aan zowel de provincie Drenthe als aan diverse andere overleginstanties. Van de onderstaande instanties is een overlegreactie ontvangen:

01. Provincie Drenthe;
02. NV Nederlandse Gasunie;
03. LTO Noord;
04. VROM inspectie, Regio Noord.

3 Overzicht ingediende reacties

Hieronder worden de ontvangen reacties per kern beknopt weergegeven en van een reactie voorzien. Daar waar nodig zal het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' worden aangepast.

3.1 *Inspraakreacties kern Donderen*

Inspraakreactie 1: de heer Vucsán

Het voorgestelde bouwblok is georiënteerd op de weg en het huis. De bijgebouwen zijn echter georiënteerd op de noordgrens van het perceel. Wij willen graag in de toekomst een carport/kapschuurtje bouwen langs de noordgrens. In het voorontwerp zouden onze plannen buiten het bouwblok vallen. Wij zouden graag willen dat het bouwblok gedraaid wordt en indien nodig uitgebreid zou worden zodat het langs de noordgrens van het perceel gaat lopen.

Onze reactie:

Het perceel aan de Zuideinde 4 in Donderen kent een ruim bouwblok. De bestaande schuur aan de achterzijde valt binnen het bouwblok. Gelet op de omschreven toekomstplannen zullen we het bouwblok heroriënteren. Aan de zuidzijde wordt het bouwblok verkleind. Deze ruimte zal aan de noordzijde worden toegevoegd. Het kippenschuurtje valt door zijn omvang en hoogte onder de vergunningsvrije bouwwerken. Deze zal buiten het nieuwe bouwblok blijven. Dit heeft echter geen consequenties voor het schuurtje.

Inspraakreactie 2: de heer Postema

De heer Postema is samen met zijn broer eigenaar van het perceel tussen de Oosterstraat 2 en 4 in Donderen. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt dit perceel aangeduid met een agrarische bestemming. De heer Postema is van mening dat op dit perceel een bouwtitel rust. Dit is hem circa 15 jaar geleden door een ambtenaar van de gemeente Vries medegedeeld.

Onze reactie:

Het perceel S 1196 aan de Oosterstraat in Donderen valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Donderen' uit 1975 en heeft hierin een agrarische bestemming. Op dit perceel rust nog een deel van het bouwblok van het toenmalige agrarische bedrijf aan de Oosterstraat 2 in Donderen. Dit agrarisch bedrijf is, zoals de heer Postema ook aangeeft, reeds geruime tijd gestopt. Op de woning aan de Oosterstraat 2 ligt tot op heden nog een agrarische functie.

De planologische situatie komt op dit moment niet overeen met het feitelijk gebruik. Bij het bepalen van de bestemming voor het voorontwerp-bestemmingsplan hebben we dan ook gekeken naar het huidige gebruik en bebouwing. Dit betekent dat de woning een woonbestemming heeft gekregen en het bouwblok op de woning en het bijgebouw is aangepast. Het resterende agrarische bouwblok op het perceel S 1196 is komen te vervallen aangezien dit geen agrarische functie meer heeft. Er kan immers niet meer ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden gebouwd. Het perceel S 1196 heeft daarom een woonbestemming gekregen zonder bouwblok. Op dit perceel mogen bijvoorbeeld bouwwerken, geen bouwen zijnde worden geplaatst en vergunningsvrije bouwwerken ten dienste van de woonbestemming. Dit was voorheen niet mogelijk. Daarnaast blijft het mogelijk hier paarden en schapen te laten grazen. Het bouwen van een nieuwe woning is niet mogelijk.

De heer Postema geeft tenslotte aan dat een ambtenaar van de voormalige gemeente Vries heeft aangegeven dat op het perceel S 1196 een bouwtitel rust. Op basis van de planologische regeling uit het bestemmingsplan 'Donderen' is het bouwen van een woning op die locatie niet mogelijk. Zoals wij in eerdere correspondentie reeds hebben aangegeven kunnen wij na 32 jaar niet meer achterhalen of de agrarische bestemming destijds onterecht is opgenomen in het bestemmingsplan 'Donderen'. Indien de heer Postema

documenten kan overleggen waaruit blijkt dat er toezeggingen zijn gedaan dan gaan wij graag met hem in overleg.



Inspiraakreactie 3: de heer Fonk

In 1998 heeft de heer Fonk het pand aan de Dorpsweg 13 in Donderen en het naastgelegen perceel gekocht. Een van de argumenten om het pand en naastgelegen perceel te kopen was de informatie van de makelaar. Deze vermeldde dat op het perceel tussen Dorpsweg 13 en 13a een bouwtitel rustte. De heer Fonk was voornemens hier een woning te plaatsen. Gelet hierop verzoekt hij genoemd perceel een woonbestemming en bouwmogelijkheid te geven.

Onze reactie:

Het weiland tussen de Dorpsweg 13 en 13a ligt in het bestemmingsplan 'Donderen' en heeft hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden – categorie A'. Deze gronden zijn bestemd voor akkerbouw, tuinbouw, veeteelt of enige andere tak van bodemcultuur met daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De bouw van gebouwen is niet toegestaan. Via vrijstelling kan het college toestemming verlenen voor de bouw van niet voor bewoning geschikte gebouwen. In tegenstelling tot wat de makelaar destijds aan de heer Fonk heeft aangegeven rust op dit perceel geen bouwtitel. Het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' zal derhalve niet worden aangepast.

3.2 Inspiraakreacties kern Yde-De Punt

Inspiraakreactie 4: de heer Wiering

In verband met de toekomstige bouw van een bij de stijl van het huis passende schuur op het perceel aan de Norgerweg 143 in Yde wordt verzocht het bouwblok aanmerkelijk te vergoten.

Onze reactie:

Gelet op de ligging van het perceel is het bouwblok bewust in het verlengde van de woning gelegd. Aan de westzijde van de woning is bebouwing mogelijk. Ten opzichte van het bouwblok uit het huidige bestemmingsplan 'Yde-De Punt' is het nieuwe bouwblok reeds iets verruimd. In de inspraakreactie wordt niet aangegeven waar de schuur geplaatst moet worden. Zodra de plannen concreet worden zullen we kijken of en

op welke wijze we hier medewerking aan kunnen verlenen. Voorgesteld wordt om het bouwblok niet op voorhand te verruimen.

Inspraakreactie 5: de heer Scheepstra

De voorgevelrooilijn van het pand aan de Norgerweg 106 in Yde ligt verder terug dan dat van de naastgelegen percelen. Verzocht wordt de voorgevelrooilijn van genoemd perceel gelijk trekken met dat van de naastgelegen percelen.

Daarnaast heeft het weiland tussen de Norgerweg 156 en 158 in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De heer Scheepstra verzoekt aan dit perceel een woonbestemming toe te kennen voor de bouw van een woning passen in het agrarisch gebied.

Onze reactie:

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' heeft als uitgangspunt dat de voorgevel van het hoofdbouw als startpunt voor het bouwen van gebouwen dient. Voor de voorgevel is het dan ook niet mogelijk een gebouw te plaatsen. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld vlaggenmast) of een erker in de voortuin is wel mogelijk. De bouw mogelijkheden aan de achterzijde van de woning zijn daarentegen ruimer dan in het huidige bestemmingsplan.

De heer Scheepstra merkt terecht op dat de voorgevelrooilijn op zijn perceel verder naar achteren ligt dan op de naastgelegen percelen. Dit komt doordat de woningen van zijn directe burens dichterbij de weg staan dan zijn eigen woning. Voorgesteld wordt om niet van de plansystematiek af te wijken en de voorgevelrooilijn, overeenkomstig de bestaande situatie en geldende regeling, te behouden.



Het weiland tussen de Norgerweg 156 en 158 is in gebruik voor agrarische doeleinden en heeft in het huidige bestemmingsplan dan ook een agrarische bestemming met landschappelijke waarde. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel een soortgelijke bestemming gekregen. Hier is voor gekozen gelet op het karakter van het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is een actualisatieplan. Dit betekent dat de manier waarop de gronden op dit moment worden gebruikt, bepalend is geweest voor de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan. Nieuwe grootschalige planologische ontwikkelingen zoals het eventueel op termijn willen bouwen van een nieuwe woning worden hierin niet meegenomen. Daarnaast achten wij het van belang de doorkijken naar het buitengebied te behouden. Voorgesteld wordt om de agrarische bestemming op het perceel te behouden.

3.3 Inspraakreacties kern Midlaren

Inspraakreactie 6: Vereniging Dorpsbelangen Midlaren

De Vereniging Dorpsbelangen Midlaren verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen zodat op het sportveld van Midlaren een gebouw geplaatst kan worden dat gebruikt zal worden bij activiteiten op het sportveld. Daarnaast verzoekt de vereniging een jeu de boules baan en baskets voor basketbal mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan 'Kleinere kernen'.

Onze reactie:

Op dit moment staan er geen gebouwen op het sportveld in Midlaren. Hierdoor heeft het sportveld, evenals in het huidige bestemmingsplan, geen bouwblok. Echter, volgens de regels van het nieuwe bestemmingsplan mag buiten het bouwblok een dug-out en een berging annex stallingruimte worden gebouwd. Deze laatste mag maximaal 30m² bedragen. Burgemeester en wethouders kunnen wel nadere eisen stellen aan de positie van het gebouw. Deze berging annex stallingruimte kan eventueel voor de omschreven activiteiten worden gebruikt. Een kantinefunctie is echter niet toegestaan.

Het sportveld in Midlaren heeft in het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' de bestemming 'Sport'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor binnen- en buitensportvoorzieningen. Binnen deze bestemming is het mogelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde te plaatsen tot 5m hoog. Baskets voor basketbal kunnen hierdoor op het sportveld geplaatst worden. In de inspraakreactie wordt niet gesproken over het verharderen van de ondergrond. Wij gaan er echter vanuit dat voor het basketballen een klein deel van het sportveld verhard moet worden. Hiervoor is een aanlegvergunning noodzakelijk.

Een jeu de boules baan is voor wat betreft het gebruik in principe eveneens mogelijk. Voor bodembewerkingen dieper dan 30cm is echter wel een aanlegvergunning nodig. Daarnaast is het sportveld op de archeologische waardenkaart aangemerkt als gebied met 'hoge trefkans'. Hierdoor dient in overleg met de provinciaal archeoloog bepaald te worden of voor de baskets en een jeu de boules baan archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Naast planologische haalbaarheid spelen andere zaken eveneens een belangrijke rol. Aangezien het sportveld gemeentelijk eigendom is kunnen bewoners en belangenorganisaties via een aanvraagformulier hun wensen kenbaar maken. Deze worden vervolgens getoetst aan een aantal criteria. Een van deze criteria is bijvoorbeeld het huidige aanbod aan speelvoorzieningen in de buurt. Daarnaast wordt er overeenkomstig het huidige beleid een bijdrage van 25% in de totale kosten gevraagd. Tot slot speelt het beheer nog een rol. Mochten uw plannen concreet worden dan gaan wij graag met u in overleg. Een afschrift van uw inspraakreactie hebben wij dan ook aan de behandelende afdeling toegezonden.

Inspraakreactie 7: familie Renkema

In 2005 heeft de heer Renkema zich verzet tegen de illegale grensverschuiving van de woonkavel Groningerstraat 52 in Midlaren richting het naastgelegen weiland. De gemeente heeft destijds handhavend opgetreden. Bij het bekijken van de plankaart viel het de heer Renkema op dat een strook van circa 30m breed tegenover zijn woning is toegevoegd aan de woonkavel. Dit bevreemdt en verontrust de familie Renkema aangezien deze strook gebruikt kan worden voor de aanleg van parkeerplaatsen en een tuin. Men verzoekt om de grens tussen het weiland en de woonkavel Groningerstraat 52 in Midlaren niet te wijzigen.

Onze reactie:

De vorige eigenaar van het pand aan de Groningerstraat 52 in Midlaren heeft de voormalige boerderij verbouwd tot conferentieoord. De huidige bestemming in het bestemmingsplan 'Midlaren' laat een dergelijke functie niet toe. Dit gebruik is inmiddels stopgezet. De woning heeft in het nieuwe bestemmingsplan wederom een woonbestemming gekregen. Hierdoor blijft in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' een functie als conferentieoord niet toegestaan.

De strook tegenover de woning van de familie Renkema heeft de bestemming 'Woongebied' zonder bouw-mogelijkheden gekregen. Hier is voor gekozen aangezien hier de inrit naar de woning aan de Groningerstraat 52 is gesitueerd. De strook tegenover de woning van de burens van de familie Renkema (gearceerd op de luchtfoto) heeft in het huidige bestemmingsplan 'Midlaren' een agrarische bestemming. De heer Renkema merkt terecht op dat dit niet in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan. Gelet op zijn functie stellen we dan ook voor deze strook in het ontwerp-bestemmingsplan wederom een agrarische bestemming toe te kennen. Door de agrarische bestemming blijft het aanleggen van een tuin niet toegestaan.



3.4 Inspraakreacties kern Zuidlaarderveen

Inspraakreactie 8: familie Van Opstal

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel, kadastraal bekend als ZLR00 L 588, aangemerkt als 'Agrarisch'. De heer Van Opstal verzoekt dit perceel aan te merken als 'Woongebied' aangezien dit overeenkomt met het feitelijke gebruik. Daarnaast wordt dit perceel ook betrokken bij de WOZ-aanslag voor de woning aan De Knijpe 2 in Zuidlaarderveen. Tot slot zijn hier, kort na de verwerving, bomen geplant.

Onze reactie:

Het kadastrale perceel ZLR00 L 588 heeft in het huidige bestemmingsplan 'Zuidlaarderveen' een woonbestemming. Gelet op het groene karakter van het perceel heeft deze in het nieuwe bestemmingsplan 'Kleinere kernen' per abuis een agrarische bestemming gekregen. De heer Van Opstal merkt terecht op dat een woonbestemming meer voor de hand ligt. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan te wijzigen en aan het perceel ZLR000 L 588 de bestemming 'Woongebied' toe te kennen.

3.5 Inspraakreacties kern De Groeve

Inspraakreactie 9: de heer De Vries

Begin dit jaar heeft de heer De Vries een verzoek ingediend voor de bouw van twee woningen op een perceel aan de Hunzeweg in De Groeve. De gemeente heeft aangegeven hier, gelet op het ruimtelijk beleid, geen medewerking aan te verlenen. Verzocht wordt de bestemming van het perceel, kadastraal bekend

ZLR00 K1158, te wijzigen in een woonbestemming.

Onze reactie:

Begin dit jaar heeft de heer De Vries verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen op het perceel, kadastraal bekend ZLR000 K1158, aan de Hunzeweg in De Groeve. De gemeente heeft aangegeven dat het verzoek planologisch niet haalbaar is. In het huidige bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Agrarisch gebied zonder intensieve veehouderij'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk gebouwen op te richten. Daarnaast is het verzoek getoetst aan het Structuurplan. De locatie aan de Hunzeweg is hierin aangewezen als 'ruggen'. In dit gebied worden geen ontwikkelingen voorzien.

In het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' heeft de open ruimte tussen de bestaande bebouwing wederom een agrarische bestemming gekregen. Hier is voor gekozen gelet op het karakter van een actualisatie. Uitgangspunt van een actualisatie is immers het vastleggen van de bestaande situatie qua bebouwing en gebruik. Daarnaast hechten wij waarde aan het behoud van de doorzichten naar het buitengebied en achten wij een opvulling van het bebouwingslint niet wenselijk. Woningbouw is daardoor in het nieuwe bestemmingsplan voor de Kleinere kernen eveneens niet toegestaan.

In 1995 heeft de heer De Vries een verzoek bij de gemeente Zuidlaren ingediend voor de bouw van twee woningen. De gemeente Zuidlaren heeft destijds aangegeven hieraan in principe mee te willen werken via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. De provincie Drenthe heeft echter destijds aangegeven geen medewerking te verlenen aan de hiervoor benodigde verklaring van geen bezwaar. Niet veel later heeft de gemeente Zuidlaren het verzoek meegenomen in een voorontwerp-bestemmingsplan voor De Groeve. Tijdens het vooroverleg heeft de provincie echter opnieuw aangegeven dat het bestaande doorzicht tussen de woningen behouden moet blijven. De gemeente Zuidlaren heeft mede hierdoor de bestemmingsplanprocedure stopgezet. Daarna zijn geen planologische procedures meer gevolgd om de realisatie van twee woningen mogelijk te maken. Gelet op bovenstaande argumentatie stellen wij voor het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' niet aan te passen ten behoeve van woningbouw.

3.6 Inspraakreacties kern Eelderwolde-Paterswolde Noord

Inspraakreactie 10: mevrouw Bieckmann

De inspraakreactie richt zich op de plannen om de locatie van de openbare basisschool Paterswolde Noord te wijzigen in een woongebied. Mevrouw Bieckmann wijst ons op een mogelijke invulling hiervan. Bij vele oudere bewoners van de grote, vrijstaande huizen bestaat een aversie tegen het verhuizen naar een appartement. Een kleinschalig project van vrijstaande bejaardenwoningen op het terrein van de school en het voetbalveld zou een oplossing kunnen zijn voor deze groep mensen. Op deze wijze kan wellicht het 100-jarig karakteristieke schoolgebouw zelfs nog gehandhaafd blijven.

Onze reactie:

De locatie OBS Paterswolde Noord heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming met een wijzigingsbevoegdheid. Op dit moment zijn er echter nog geen concrete plannen voor deze locatie. Tot die tijd blijft de maatschappelijke bestemming gehandhaafd. We zullen de wijzigingsbevoegd dan ook verwijderen uit de bestemmingsbepaling. Een herontwikkeling van deze locatie zal te zijner tijd via een aparte planologische procedure worden vormgegeven. Wij zullen uw suggesties bij de voorbereidingen in overweging nemen.

Inspraakreactie 11: de heer Van den Akker

Begin dit jaar heeft de heer Van den Akker verzocht medewerking te verlenen aan nieuwbouwplannen op het perceel Groningerweg 121 in Eelderwolde. Het plan betrof een splitsing van de kavel, sloop van de bestaande loodsen, nieuwbouw woning en verkoop bestaande woning. De gemeente heeft hier negatief op gereageerd in verband met het doorbreken van de huidige lintbebouwing. Men is alsnog van plan een bouw-

vergunning in te dienen en voelen zich hierin gesteund door het nieuwe voorontwerp. Hieruit blijkt dat de plannen de huidige lintbebouwing niet doorbreken. De ruimte tussen nummer 121 en nummer 119 is echter niet als woongebied aangemerkt, waardoor de mogelijkheid om iets met die ruimte te doen bij voorbaat onmogelijk wordt gemaakt. Verzocht wordt het woongebied van het perceel aan de Groningerweg 121 aan te laten sluiten bij het perceel van de burens op nummer 119.

Onze reactie:

Het perceel aan de Groningerweg 121 heeft in het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming. In het voorontwerp-bestemmingsplan hebben we deze locatie voorzien van een woonbestemming overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarnaast heeft het perceel een diep bouwvlak gekregen. Hier is voor gekozen aangezien de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak dienen te staan. Het gedeelte tussen de woningen aan de Groningerweg 121 en 119 heeft eveneens een woonbestemming. Hier is echter geen bouwblok aanwezig waardoor het bouwen van hoofd- en bijgebouwen niet mogelijk is. Daarnaast moet het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn geplaatst worden. Deze is hier eveneens niet aanwezig. Gelet op de plaatsing van de woning aan de Groningerweg 121 is het eveneens niet mogelijk een tweede woning in de voorgevelrooilijn te bouwen.



Voor nieuwbouwplannen is naast het bouwblok ook het karakter van het bestemmingsplan bepalend. Het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' is opgesteld in het kader van het project 'Actualiseren en Digitaliseren van Bestemmingsplannen'. Dit betekent dat de bestaande situatie qua gebruik en bebouwing leidend is geweest bij het bepalen van de bestemming. Daarnaast gaat het plan uit van het bestaande aantal woningen. Grootschalige planologische ontwikkelingen, zoals de nieuwbouw van een woning, worden hierin niet meegenomen. Gelet hierop kunnen wij de opmerking dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen het doorbreken van het bebouwingslint dan ook niet plaatsen. Verzocht wordt, gezien bovenstaande en een eerdere afwijzing van het verzoek, het bestemmingsplan niet te wijzigen.

Inspraakreactie 12: de heer Kooi

De eigenaren van het perceel Groningerweg 131 in Eelderwolde kunnen zich niet verenigen met het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Woongebied'. Naast het woonhuis is hier ook een bedrijf gevestigd. Deze zou gelet op de oppervlakte in strijd zijn met de regels in het voorontwerp-bestemmingsplan.

De kaartondergrond is niet conform de huidige situatie. Zo is het aantal gebouwen onjuist en is de afmeting van de gebouwen onjuist. Hierdoor zouden bouwplantoetsers foute conclusies kunnen trekken als zij afgaan op de informatie zoals die op de plankaart is aangegeven.

Het bouwvlak komt de heer Kooi willekeurig over aangezien ruimte is gelaten om binnen het bouwvlak de voormalige boerderij aan de west en zuidzijde eventueel te veranderen en te vergroten. In theorie wordt hierdoor toegestaan dat de gaafheid van de huidige beeldkwaliteit wordt aangetast c.q. verloren gaat. Het lijkt de indieners logischer de open ruimte aan de zuidzijde te vrijwaren van bebouwing en eventuele bebouwing in de vorm van een bijgebouw achter op het terrein toe te staan. Verzocht wordt het bouwblok zoals omschreven aan te passen gelet op een toekomstige bouwaanvraag voor een bijgebouw.

Het bouwen van bijgebouwen is beperkt tot 60m² met inachtneming van de regel dat niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden. Genoemd perceel is 9112 m² groot waarvan slechts 861m² is bebouwd. Hetgeen betekent dat het bouwperceel slechts voor 10,5% is bebouwd. Men vindt het onevenredig dat slechts een bijgebouw van 60 m² gebouwd mag worden. Daarnaast is het onaanvaardbaar dat slechts ontheffing kan worden verleend voor een groter oppervlak als dit vanwege minder validiteit van de bewoner noodzakelijk is. Verzocht wordt dan ook het mogelijk te maken een bijgebouw van circa 230m² ten behoeve van sportactiviteiten te plaatsen.

Onze reactie:

Het klopt inderdaad dat destijds toestemming is verleend voor een kantoor in het bijgebouw op het perceel aan de Groningerweg 131 in Eelderwolde. In het ontwerp-bestemmingsplan zullen wij derhalve zakelijke dienstverlening in het bijgebouw wederom mogelijk maken.

Als ondergrond voor de plankaart maken wij gebruik van de meest recente Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en de digitale kadastrale kaart. Jaarlijks wordt door de stichting GBKN Groningen en Drenthe de ruimtelijke veranderingen ingemeten. Het inmeten geschied conform de productspecificaties van de Stichting GBKN Groningen en Drenthe. In deze productspecificatie staat aangegeven welke gebouwen onder de bijhoudingsplicht vallen en derhalve worden ingemeten en welke hiervoor niet in aanmerking komen. Onderstaande luchtfoto toont in het rood de gebouwen die zijn ingemeten. Het hoofdgebouw is juist ingemeten. De bijgebouwen zijn deels gesloopt en deels bijgebouwd. Deze ruimtelijke veranderingen hebben wij aan de stichting GBKN Groningen en Drenthe doorgegeven. Zij zullen nagaan of deze veranderingen ingemeten moeten worden en een eventuele inmeting verzorgen. Na een eventuele inmeting zal dit in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Bij de beoordeling van een bouwaanvraag gaan wij niet enkel uit van de kaartondergrond van het bestemmingsplan. Wij proberen een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van het perceel. Hiervoor maken wij onder meer gebruik van de situatieschets op de bouwaanvraag, kadastrale informatie, luchtfoto's uit meerdere jaren en cyclorama's. Bouwplantoetsers gaan aldus niet uit van één informatiebron bij de beoordeling van een aanvraag.



Voor het bouwen van bijgebouwen is inderdaad een gezamenlijk maximum van 60m² bij recht opgenomen. Hierbij mag niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd worden. In artikel 19.4 is echter de volgende algemene ontheffing van de bouwregels opgenomen:

- Bijgebouwen tot een oppervlakte van 80m² mits het bouwperceel ten minste 500m² bedraagt;
- Bijgebouwen tot een oppervlakte van 90m² mits het bouwperceel ten minste 750m² bedraagt;
- Bijgebouwen tot een oppervlakte van 100m² mits het bouwperceel ten minste 1000m² bedraagt.

Afhankelijk van de omvang van het bouwperceel mag men aldus een groter oppervlak aan bijgebouwen realiseren. Deze regeling is in alle actualisatieplannen aanwezig en opgenomen om te voorkomen dat percelen dichtgebouwd worden met bijgebouwen. Om hiervoor in aanmerking te komen is het overigens niet nodig het bijgebouw specifiek te gebruiken in verband met een mindere validiteit van de bewoner(s). In het bestemmingsplan zit wel een specifieke regeling voor het levensloopbestendig maken van woningen. Dit betreft de mogelijkheid voor een groter oppervlak aan bijgebouwen voor percelen kleiner dan 500m².

Bovenstaande regeling is opgesteld bij de actualisatie van de 'grotere kernen' als Zuidlaren en Eelde-Paterswolde. In deze kernen zijn de percelen veelal kleiner dan in onderhavig bestemmingsplan. Derhalve stellen wij voor, voor deze percelen via een ontheffing een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 150m² mogelijk te maken. Deze regeling is afgeleid van de voorschriften voor wonen in het buitengebied en is exclusief de regeling voor het vergunningsvrij bouwen. Een bijgebouw van circa 230m² naast de reeds bestaande bijgebouwen is ondanks dit nieuwe voorstel ook niet toegestaan.

Inspraakreactie 13: de heer De Groot

In 2006 is de voormalige boerderij aan de Hoofdstraat in Zeijen gekocht. Na de verbouw van de boerderij wil men hier paarden (IJslanders) gaan fokken en verzorgen. De behoefte aan goede revalidatiemogelijkheden voor zieke en/of geopereerde paarden is groot. Op termijn zal de dochter van de heer De Groot (een deel van) haar inkomen uit deze activiteiten verkrijgen. De verbouwing van de boerderij nadert het einde en men is voorzichtig met paarden begonnen. Op termijn is er plaats voor 15 à 20 paarden aangezien er circa 6ha weiland bij het pand behoort.

Landschapsbeheer Drenthe werkt momenteel aan een ontwerp voor de inrichting van het perceel. De Drentse Ontginningsboerderij uit 1917 vormt hierbij het uitgangspunt. De familie De Groot vraagt zich af in hoeverre deze renovatieplannen onder het nieuwe bestemmingsplan doorgevoerd kunnen worden. In het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woongebied' gekregen en het land de bestemming 'Agrarisch'. Men vraagt zich af of het (deels) beroepsmatig fokken en verzorgen van paarden onder deze bestemming mogelijk is. Daarnaast wil men graag de bestaande ligboxenstal vervangen voor een Drentse kapschuur en de bestaande mestilo vervangen voor een houten inloop-/schuilstal. Beide leveren winst op voor landschappelijk beeld. Zijn deze wijzigingen eveneens mogelijk onder het nieuwe bestemmingsplan?

In de toelichting wordt de naoorlogse uitbreiding aan de zuidkant van Zeijen aangeduid als Haverkampsveen. Dit is waarschijnlijk niet juist. Dit veentje ligt ten westen van Zeijen aan de Zuiderstraat. Voorts zou de tekst over duurzaam bouwen uitgebreid mogen worden met zonnepanelen en windmolens. Tot slot wordt in de toelichting melding gemaakt van de aanwezigheid van eekhoorns en steenmarters in het plangebied. De eekhoorn wordt niet genoemd voor de kern Zeijen. De heer De Groot geeft aan dat de eekhoorn aan de westkant van Zeijen (tussen min. Cremerstraat en Zeijerwiek) voorkomt. Daarnaast is deze enkele keren op de brink gesignaleerd.

Onze reactie:

In 2007 is de voormalige boerderij aan de Hoofdstraat in Zeijen in twee woningen gesplitst. Ten tijde van de splitsing was de agrarische functie reeds vervallen. Om het wonen mogelijk te maken is een artikel 19 ex WRO procedure gevolgd. Op dit moment kunnen de woningen niet worden aangemerkt als een volwaardig grond gebonden agrarisch bedrijf. Derhalve hebben de woningen in het voorontwerp-bestemmingsplan een woonbestemming gekregen.

Bij een woonbestemming kunnen zonder vergunning een beperkt aantal paarden worden gehouden. Vanaf 10 paarden wordt de activiteit gezien als een inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer. Dit is echter per situatie verschillend. Wij hebben uw inspraakreactie aan de afdeling Bouw, Milieu en Veiligheid doorgeleid. Zij nemen separaat van het bestemmingsplan contact op. Op het perceel staat een voormalige agrarische schuur en een torensilo. Door de woonbestemming vallen beide onder het overgangsrecht. Zowel de schuur als de silo mogen uiteraard wel gebruikt worden voor paarden maar na afbraak slechts gedeeltelijk worden herplaatst.

De heer De Groot geeft aan samen met Landschapsbeheer Drenthe te werken aan een inrichtingsplan voor het totale perceel. Zodra deze plannen uitgewerkt zijn gaan wij graag met de heer De Groot in overleg om te kijken in hoeverre en hoe wij hier eventueel medewerking aan kunnen verlenen. Op basis van een bedrijfsplan zullen naast planologische aspecten ook de milieuaspecten bekeken worden.

Voor de naoorlogse uitbreiding aan de zuidkant van Zeijen hebben we het omgevingsplan Zeijen uit 1997 en de kadastrale veldnamen uit 1832 bekeken. Hieruit blijkt inderdaad dat de Haverkampsveen aan de westzijde van Zeijen ligt. Voorgesteld wordt om de toelichting overeenkomstig aan te passen.

In de paragraaf 'Duurzaam bouwen' wordt onder meer gesproken over het belang van het terugdringen van het energieverbruik de komende jaren. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van energiezuinige verwarmings-, ventilatie- en koeltechnieken. Het gebruik van de genoemde methoden zijn goede voorbeelden hiervan. Voorgesteld wordt de tekst aan te vullen met het gebruik van duurzame (alternatieve) energieopwekking. Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan hebben we bij het Natuurloket de inventarisatiegegevens van beschermde soorten opgevraagd. Uit deze gegevens blijkt dat de eekhoorn niet in Zeijen is gesignaleerd. De inventarisaties vinden echter vooral plaats buiten de bebouwde kom van dorpen. We zullen, gelet op uw waarnemingen, de toelichting aanpassen.

3.7 **Inspraakreacties kern Zeegse**

Inspraakreactie 14: familie Sikkema

Voor percelen binnen de bebouwde kom met een oppervlakte groter dan 1000m² geldt voor een bijgebouw een maximum oppervlak van 100m². Dit is tegelijkertijd het maximale oppervlak dat wordt toegestaan binnen de bebouwde kom. Deze regel gaat voorbij aan de mogelijkheid dat woningen binnen de grenzen van de bebouwde kom veel grotere percelen hebben. Het perceel van de heer Sikkema is 30000m² groot. Een bijgebouw van 100m² is niet toereikend voor het opbergen van het voor onderhoud benodigde materieel en voor de winterstalling van paarden of andere landbouwhuisdieren en veevoer. Is het mogelijk hiervoor een afwijkende regeling op te nemen zoals deze bijvoorbeeld ook geldt voor woningen in het buitengebied?

Op de plankaart is een scheiding aangeven tussen woongebied en agrarisch gebied. Deze scheiding loopt echter over het tuingedeelte van genoemd perceel. Het bouwblok is hierdoor vrij krap bemeten. Binnen het bouwblok zou bijvoorbeeld een bijgebouw van 100m² niet mogelijk zijn. Gezien het huidige en toekomstig gebruik zou het logischer zijn het woongebied aan de achterzijde van het huis uit te breiden.

Onze reactie:

De woning aan de Hoofdweg 46 in Zeegse betreft een voormalige boerderij met agrarische grond. Het perceel wat voor woondoeleinden wordt gebruikt valt binnen het bestemmingsplan 'Kleinere kernen'. De agrarische gronden vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ten aanzien van de opmerking over de oppervlakte van bijgebouwen verwijzen wij naar onze reactie op de inspraakreactie van de heer Kooi.

Op een aantal plaatsen in Zeegse zijn doorzichten naar het buitengebied zichtbaar. Deze open tussenruimten zijn een van de karakteristieken van het dorp. Voor het behoud van deze doorzichten hebben omliggende percelen diepe bouwblokken in plaats brede bouwblokken. De voormalige boerderij aan de Hoofdweg 46 is één van deze percelen. Tegen een uitbreiding van het bouwblok aan de achterzijde van het pand bestaan geen grote bezwaren. We zullen hiervoor deels aansluiting zoeken bij het huidige agrarische bouwblok. De uitbreidingsmogelijkheden aan weerszijden van de woning zullen beperkt blijven.

Inspraakreactie 15: de heer Koster

De inspraakreactie richt zich op twee onderwerpen, te weten de bestemmingswijzigingen rondom het perceel aan de Schipborgerweg 9 in Zeegse enerzijds en de gehanteerde plansystematiek en de consequenties hiervan.

De heer Koster maakt bezwaar tegen het voornemen van de gemeente de bestemming van gronden in de directe omgeving van zijn woning te wijzigen. De keuze voor het afwijken van het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' ontbreekt. Daarnaast ontbreken een aantal zaken op de plankaart en zijn bouwvlakken voor het woongebied en horecadoeleinden fors uitgebreid. Een en ander gaat ten koste van de oorspronkelijke bestemmingen.

Uitgangspunt van het voorontwerp-bestemmingsplan is het reduceren van het aantal bestemmingsplannen. Voor de kern Zeegse komt hier weinig van terecht. In plaats van een reductie gelden voor Zeegse dadelijk minstens zes afzonderlijke bestemmingsplannen. De gekozen systematiek heeft een averechts effect en leidt tot fractionering van het gebied.

De gekozen plansystematiek leidt er voorts toe dat de ecologische relatie tussen het plangebied en het Natura2000-gebied slechts zeer summier wordt aangeduid. Tenslotte leidt de gekozen plansystematiek tot een gebrek aan precisie. De betekenis van de archeologische bodemkaarten is relatief vaag.

Onze reactie:

Bouwblokken zijn op sommige plaatsen binnen het plangebied gewijzigd. Reden hiervoor is bijvoorbeeld de gedachte dat voor de voorgevel geen hoofdgebouwen meer gebouwd mogen worden. Hierdoor is sprake van diepere bouwblokken dan voorheen het geval was. Een andere reden is het afgeven van bouwvergunningen. In de loop der tijd is veel bijgebouwd (bij recht of via een vrijstelling). Deze gebouwen c.q. uitbreidingen moeten in het nieuwe bestemmingsplan binnen het bouwblok worden geplaatst. Dit heeft ook tot gevolg dat het nieuwe bouwblok afwijkt van het huidige bouwblok.

De bouwblokken van de woningen aan de Schipborgerweg zijn inderdaad gewijzigd. Het bouwblok van de heer Koster alsmede de bouwblokken van de burelen zijn vergroot. Het binnengebied tussen de woningen heeft echter ook een bouwblok gekregen. Voorgesteld wordt het bouwblok op het binnengebied in het ontwerp-bestemmingsplan weer te verwijderen.

Aan het Karrespoor is door de bewoner van het perceel Schipborgerweg 5 een betonnen inrit aangelegd. Hierdoor is in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming van de grond van de inrit gewijzigd. Op 2 juli jongstleden heeft de Rechtbank Assen het beroepschrift van de heer Koster tegen de aanleg van een betonnen inrit naar het perceel Schipborgerweg 5 behandeld. Op 13 augustus 2009 heeft de Rechtbank hierin uitspraak gedaan en het beroepschrift ongegrond verklaard. De betonnen inrit zal in het ontwerp-bestemmingsplan dan ook positief bestemd blijven middels de bestemming 'Woongebied – zonder bouwblok'.

Bij de actualisering van een bestemmingsplan gaat het erom de bestemmingen opnieuw vast te leggen voor een periode van 10 jaar. Dit betekent soms dat bestemmingen en/of de daarbij behorende regelingen worden gewijzigd. Het plangebied is in de loop van de jaren immers veranderd. De bestemmingen zullen daarop moeten worden afgestemd. In hoofdstuk 6 'Juridische vormgeving' van de toelichting worden de regels van het bestemmingsplan uitgelegd. De opzet van de regels komt inderdaad niet meer overeen met deze uit de huidige verouderde plannen. In de nieuwe bestemmingsplannen is sprake van gebiedsgerichte bestemmingen. Voor wat betreft de bestemmingen dienden wij aansluiting te zoeken bij het landelijke Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

De heer Koster merkt terecht op dat niet alles wat in 'het veld' zichtbaar is op de kaart staat. Als ondergrond voor de plankaart maken wij gebruik van de meest recente Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Jaarlijks wordt door de Stichting GBKN Groningen-Drenthe de ruimtelijke veranderingen ingemeten. Het inmeten geschiedt conform de productspecificaties van de Stichting. In deze productspecificatie staat aangegeven wat onder de bijhoudingsplicht valt en derhalve worden ingemeten en wat hier niet voor in aanmerking komt. Onverharde parkeerplaatsen/paden en kleine bijgebouwen worden niet ingemeten.

Het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' maakt deel uit van het project 'Actualiseren en Digitaliseren van Bestemmingsplannen'. Dit project heeft tot doel de woonkernen, recreatieterreinen en bedrijventerreinen van een actuele planologische regeling te voorzien. Hierdoor vindt onder andere een reductie van het aantal bestemmingsplannen plaats. Na afronding van het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' zullen voor de kern van Zeegse twee bestemmingsplannen gelden, te weten:

- *het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' voor de kern van het dorp.*
- *en het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Tynaarlo' voor de recreatieterreinen.*

Daarnaast zal voor het buitengebied van Zeegse het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' gaan gelden. Deze indeling is tot stand gekomen op basis van de inhoud van de plannen en heeft geleid tot een logische indeling van gebieden met voor elk thema duidelijke bestemmingsbepalingen.

De binnen het plangebied voorkomende archeologische (bekende en verwachte) waarden zijn beschermd

door het opnemen van een aanlegvergunning in de relevante bestemmingen. Per kern is een archeologische waardenkaart opgenomen. Deze kaart wordt gebruikt bij de beoordeling van de aanlegvergunning en de noodzaak van een verkennend archeologisch onderzoek. Het Natura2000-gebied ligt binnen de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemmingen zijn gericht op het behoud van de aanwezige waarden. Zo zijn bodembewerkingen enkel via een aanlegvergunning mogelijk.

Inspraakreactie 16: de heer Wiersma

De heer Wiersma geeft aan dat de begrippen 'zomerhuis' en 'recreatiewoning' ontbreken in de begripsbepalingen. Beide begrippen dienen te worden toegevoegd conform de beschrijving uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'. Verzocht wordt het begrip 'zomerhuis' toe te kennen voor de bewoners in het bosgebied van Zeegse. De term 'recreatiewoning' dekt de lading niet gelet op het gebruik. In het verlengde hiervan verzoekt de heer Wiersma de aanduiding 'specifieke vorm van bos – permanent wonen' aan zijn perceel aan de Bospad 5 toe te voegen.

Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen de gebruikte argumentatie voor het bestrijden van permanente bewoning van recreatiewoningen. Na de plankaarten te hebben bekeken keert het merendeel van de argumenten zich tegen recreatief gebruik. Ook vraagt de heer Wiersma zich af hoe het komt dat het aantal recreatiewoningen in Zeegse-west is gestegen. Gelet op de huidige situatie in het bosgebied is er geen ruimtelijke aanleiding om alle bewoners van recreatiewoningen/zomerhuizen het permanente woonrecht te onthouden.

Tenslotte tekent de heer Wiersma bezwaar aan tegen de door de gemeente gehanteerde peildatum voor het verstrekken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze zou, gelet op het verstrekken van de informatiefolder, in december 2004 moet liggen.

Onze reactie:

In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn genoemde begrippen inderdaad niet opgenomen. Het bestemmingsplan 'Zeegse' omschrijft het begrip zomerhuis als volgt: 'elk permanent ter plaatse aanwezige recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen, te worden bewoond'. In het bestemmingsplan 'Zeegse' is geen definitie van een recreatiewoning opgenomen. Dit is wel het geval in het ontwerp-bestemmingsplan 'Verblijfs-recreatieterreinen'. Hierin wordt een recreatiewoning als volgt omschreven 'een complex van ruimten dat dient voor recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond'.

Beide begripsbepalingen bedoelen hetzelfde maar voldoen beide niet geheel. Gelet hierop hebben wij meerdere definities vergeleken. Voorgesteld wordt om de volgende definitie van recreatiewoning te hanteren 'een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben, een gedeelte van het jaar te worden bewoond voor recreatieve doeleinden'. Het begrip 'zomerhuis' uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' komt te vervallen. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen c.q. aanbevelingen voor bestemmingsplannen (informatiemodel ruimtelijke ordening).

Inspectie VROM heeft destijds inderdaad een opmerking geplaatst over het permanent bewonen van recreatiewoningen binnen het bestemmingsplan 'Zeegse'. Men heeft aangegeven dat door het legaliseren van permanente bewoning van recreatiewoningen een uit oogpunt van rijksbeleid onaanvaardbare situatie ontstaat. Volgens de inspectie dient een beleid te worden gezocht waarbij sprake is van tijdelijk gedogen. In dit licht heeft men ook een opmerking geplaatst over de definitie van 'zomerhuis'. Uit deze definitie diende duidelijker naar voren te komen dat het gebruik een tijdelijke situatie betreft en de bewoner zijn hoofdverblijf elders moet hebben. De definitie betrof destijds immers 'elk permanent ter plaatse aanwezige recreatiewoonverblijf'. De gemeente heeft destijds de definitie dienovereenkomstig aangepast.

In het bestemmingsplan 'Zeegse' zijn peildata opgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan hebben mensen schriftelijk aan kunnen tonen dat zij op die data daar permanent woonden. Het aantal bij recht permanent bewoonbare recreatiewoning is daardoor na de vaststelling van het bestemmingsplan nog uitgebreid.

Het beleid inzake permanente bewoning recreatiewoningen is algemeen beleid en is er op gericht op lange termijn de recreatieve functie terug te krijgen. In het bestemmingsplan 'Zeegse' staat vermeld welke recreatiewoningen door een ieder permanent bewoond mogen worden. De gebruiksmogelijkheden van Bospad 5 zijn al in het bestemmingsplan 'Zeegse' vastgelegd en waren dus bij de laatste eigendomswisseling al kenbaar. In 2003 heeft het ministerie van VROM een uiterste peildatum aangegeven. Situaties van onrechtmatige bewoning die na 31 oktober 2003 zijn ontstaan, komen niet in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Een eerder verzoek van de bewoner van Bospad 5 om een gedoogbeschikking is afgewezen aangezien zij na 31 oktober 2003 daar is komen te wonen. Bovendien was het zeer aannemelijk dat het hoofdverblijf niet in Zeegse was maar aan de Dilgtweg in Haren.

Met de peildatum van 31 oktober 2003 zoeken wij aansluiting bij de landelijke peildatum van het ministerie van VROM. Deze is destijds landelijk gepubliceerd. Het ministerie heeft tevens aangegeven dat gemeenten voor het einde van 2004 betrokkenen duidelijkheid dienen te bieden over de gekozen aanpak. Medio december 2004 hebben wij een informatieblad verzonden. De situatie in de gemeente Midden-Drenthe staat op zichzelf. De situatie in onze gemeente geeft geen aanleiding af te wijken van de landelijke lijn.

Inspraakreactie 17: Wijnberg advocaten

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel aan de Duinrand 6 in Zeegse. Dit perceel wordt in het nieuwe bestemmingsplan 'Kleinere kernen' bestemd als 'Bos, nader aangeduid met recreatiewoning'. Het advocatenkantoor verzoekt namens de eigenares het perceel de bestemming 'Bos nader aangeduid met permanent wonen' te geven. Hiervoor worden een aantal argumenten gegeven.

De permanente status doet recht aan de huidige status, waarin al 10 jaar sprake is van permanente bewoning. Deze permanente bewoning vindt thans plaats op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Daarnaast is een permanente status via de aanduiding 'specifieke vorm van bos – permanent wonen' gerechtvaardigd nu deze aanduiding toch al gaat gelden voor een grote meerderheid van de recreatiewoningen in het bosgebied ten oosten van Zeegse. Er is dan ook geen planologisch belang de recreatieve bestemming voor het handjevol recreatiewoningen te handhaven. De bijdrage die deze woningen aan het toeristisch product leveren is immers verwaarloosbaar.

De omstandigheid dat het hier om tweede woningen gaat zal ook in de toekomst permanente bewoning in de hand werken. De woningen leveren zich daar bovendien goed voor.

Uit de toelichting wordt niet duidelijk waarom men meent dat een recreatieve bestemming nog passend is. Er wordt slechts in algemene termen een aantal argumenten opgesomd. Een deel van deze argumenten heeft betrekking op de onwenselijkheid van permanente bewoning op een recreatiepark. Daarvan is in Zeegse geen sprake. Dat permanente bewoners een beroep (kunnen) doen op gemeentelijke voorzieningen en dat deze daar niet op berekend zijn, is alleen juist voor zover betrokkenen niet ingeschreven staan in het GBA. De eigenares van de Duinrand 6 en de andere houders van een persoonsgebonden gedoogbeschikking staan hierin wel ingeschreven.

De strijdigheid met het ruimtelijk beleid is evenmin een overtuigend argument. De woning aan de Duinrand voldoet niet aan slechts een paar van de criteria die in de Nota Ruimte zijn vastgelegd ten aanzien van legalisatie van permanente bewoning. De woning ligt namelijk in het Natura2000/EHS gebied. Afwijking hiervan is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd. Gelet op het feit dat in dit gebied al op grote schaal woningen permanent bewoond worden bestaan hiervoor goede redenen.

Tot slot doet het argument dat illegaal gedrag niet beloond behoort te worden geen opgeld. De eigenares is de bewoning gestart in een periode dat er grote onduidelijkheid heerste over het toelaten van bewoning van recreatiewoningen. Van handhaving was geen sprake, terwijl vanwege de gemeente verstrekte informatie vaag en tegenstrijdig was.

Onze reactie:

Het bestemmingsplan 'Zeegse' staat aan een aantal recreatiewoningen permanente bewoning toe. Deze lijst met recreatiewoningen is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Bewoners van deze recreatiewoningen dienden schriftelijk onomstotelijk aan te tonen dat zij op genoemde peildata de recreatiewoning permanent bewoonden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeegse' was dit voor de in het plan genoemde recreatiewoningen bekend. Aangezien men heeft gekozen voor peildata zijn na vaststelling van het bestemmingsplan hier een aantal recreatiewoningen aan toegevoegd. De inspectie VROM heeft destijds ook aangegeven dat legaliseren van permanente bewoning uit oogpunt van rijksbeleid tot een onaanvaardbare situatie leidt. Mede gelet hierop is voor een regeling met peildata gekozen.

Permanente bewoning van een recreatiewoning was nimmer toegestaan. Het permanent bewonen van een recreatieverblijf druist in tegen het rijks- en provinciaal beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, maar ook op het gebied van recreatie en toerisme. Het gemeentelijk beleid is er dan ook op gericht om op lange termijn de recreatieve functie terug te krijgen. Voor Zeegse is dit beleid zoals gezegd expliciet vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zeegse'. Ten tijde van de vestiging van de huidige bewoner aan de Duinrand 6 was het bestemmingsplan reeds van kracht. Het was daarmee voldoende helder dat voor deze recreatiewoning permanente bewoning niet is toegestaan.

De illegale permanente bewoning hebben wij destijds aangeschreven. Voor situaties zoals aan de Duinrand 6 is ontstaan heeft het ministerie van VROM een peildatum aangegeven. Situaties van onrechtmatige bewoning die voor 31 oktober 2003 zijn ontstaan, komen in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Op basis van een gedoogbeschikking mag de bewoonster van de Duinrand 6 de recreatiewoning alsnog permanent bewonen. Na vertrek van de huidige bewoner kent de recreatiewoning weer een recreatieve functie. Deze regeling geldt voor meerdere recreatiewoningen in het bosgebied van Zeegse. Op termijn zou voor deze recreatiewoningen dan weer hun oorspronkelijke recreatieve functie gaan gelden.

Middels dit bestemmingsplan hebben wij getracht de bestaande gebruiksmogelijkheden in stand te houden en de gevestigde belangen te respecteren. Zoals de inspectie VROM ook aangeeft is het niet mogelijk nieuwe woonfuncties in Natura2000/EHS-gebieden toe te kennen.

Inspraakreactie 18: Architectenburo CAVD

Het voorontwerp getuigt in algemene zin van zorgvuldige afweging van belangen en respect voor een natuur, waar de gemeente haar identiteit aan ontleent. Architectenburo CAVD plaatst de volgende kanttekeningen bij het bestemmingsplan:

- (onder)waardering historische akkers;
- onvoldoende zekering juridische beleidsverruiming;
- discrepantie gebruiksrechten versus regels;
- strijdigheid beleid VROM;
- anticiperen op EU richtlijnen;
- (niet) eenduidig provinciaal beleid;
- leemte in de aanlegvergunning bestemming 'Bos';
- onduidelijkheid inzake bouwregels en ontheffing;
- onduidelijkheid gebruiksrechten tov brief aan de bewoners (31-10-2008);
- onvoldoende afstemming bestemmingsplan met verblijfsrecreatieterreinen;

-
- onvoldoende scherpste regels ten opzichte van de toelichting.

Onze reactie:

De historische akkers hebben de bestemmingen 'Natuur' of 'Agrarisch met waarden' gekregen. Deze bestemmingen zijn afgeleid van het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'. De bestemmingen staan in het teken van het behoud en herstel van de aanwezige waarden.

In de bestemming 'Bos' is tevens de functie 'Parkeren en ontsluiting' opgenomen. Onder ontsluiting vallen de toegangswegen naar de recreatiewoningen. Met de functie parkeren wordt het parkeren bij recreatiewoningen verstaan. Hieronder wordt uitdrukkelijk geen openbare parkeerplaatsen verstaan. Dit zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden aangepast en verduidelijkt.

Het provinciaal beleid is onder meer verwoord in het POP II. Deze stelt het landschap centraal bij ontwikkelingen en ingrepen in het landelijk gebied waaronder recreatie. De provincie hanteert voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden een integrale zonering. Nieuwe bedrijven dienen zich bijvoorbeeld in de omgeving van grote kernen en in de nabijheid van hoofdinfrastructuur en openbare vervoervoorzieningen te vestigen. Het provinciaal beleid is daarmee eenduidig in het POP II vastgelegd. Voor een nadere beschrijving van het provinciaal beleid verwijzen wij u naar het POP II op de website van de provincie Drenthe. De opmerking betreffende de strijdigheid met het VROM beleid kunnen wij niet plaatsen. De inspectie VROM heeft het plan eveneens bekeken en een aantal opmerkingen geplaatst. Ten aanzien van dit punt verwijzen wij naar onze opmerking op de inspraakreactie van de inspectie VROM.

Eind september wordt het Natura2000 gebied Drentsche Aa in procedure gebracht. Gelet op de lange looptijd van een bestemmingsplan (10 jaar) is het gebruikelijk hierop te anticiperen.

In het voorontwerp-bestemmingsplan zijn voor de recreatiewoningen en de landhuizen dezelfde bouwregels opgenomen als in het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'. Het college van Burgemeester en wethouders kan binnen de bestemming 'Bos' een ontheffing verlenen voor de plaatsing van een picknickplaats of een informatiebord. Bij recht is het niet toegestaan een erf- of terreinafscheiding te plaatsen. Evenals in het huidige bestemmingsplan kan het college een ontheffing verlenen voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 1m. Tot slot is binnen de bestemming een ontheffing opgenomen ten behoeve van beheers-/onderhoudsvoorzieningen voor het bos.

Een aantal recreatiewoningen mogen volgens de voorschriften van het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' door een ieder permanent bewoond worden. Bij brief van 31 oktober 2008 is aan deze bewoners medegedeeld dat de nieuwe bestemmingsplannen dit recht niet afnemen. Het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' doet dan ook geen afbreuk aan dit recht. Zoals ook eerder aangegeven stellen wij voor deze categorie in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Boshuis' te geven. Zie hiervoor tevens onze reactie op de inspraakreactie van de VROM-inspectie.

Voor de verblijfsrecreatieterreinen is een apart bestemmingsplan opgesteld. Voor de terreinen in Zeegse is afstemming gezocht met het omliggende gebied. Zo staat bijvoorbeeld in het bestemmingsplan voor de verblijfsrecreatieterreinen ook dat de bestaande paden niet mogen worden verhard en dat er geen nieuwe wegen en paden mogen worden aangelegd. Ten aanzien van de bouwregels op recreatieterreinen is aansluiting gezocht bij het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'.

De regels zijn de juridische vertaling van de toelichting. Ook wordt in de toelichting aangegeven waarom in een bepaald gebied andere regels gelden. De opmerking over onvoldoende scherpste van de regels ten opzichte van de toelichting kunnen wij niet plaatsen. De plansystematiek is wel gewijzigd ten opzichte van de voorschriften in het huidige bestemmingsplan. Zo maken wij in onze nieuwe bestemmingsplannen gebruik van gebiedsbestemmingen.

3.8 Overlegreacties

Van de onderstaande instanties zijn de volgende overlegreacties ontvangen:

Overlegreactie 1: Provincie Drenthe

De provincie Drenthe adviseert rekening te houden met de cultuurhistorie en de archeologie bij de verdere procedure van het bestemmingsplan. Men adviseert de beeldbepalende panden voor het gehele gebied op te nemen. Daarnaast wijst men er op dat de adviesrol voor de provinciaal archeoloog vervangen dient te worden door een gemeentelijke vertegenwoordiger. Het verdient aanbeveling de aanlegvergunning hierop aan te passen.

Onze reactie:

De inventarisatie van de beeldbepalende panden in het totale plangebied is inmiddels afgerond. Aan deze panden zal in het ontwerp-bestemmingsplan een nadere aanduiding worden toegekend. De adviesrol ten aanzien van archeologie zal worden aangepast.

Overlegreactie 2: NV Nederlandse Gasunie

De Gasunie verzoekt, uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid, een aantal gastransportleidingen op de plankaart aan te duiden.

Onze reactie:

In het ontwerp-bestemmingsplan zullen de gastransportleidingen op de plankaarten worden aangeduid. Tevens zal de plantoelichting worden aangepast met de verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico..

Overlegreactie 3: LTO Noord

Landbouwbedrijven binnen de bebouwde omgeving hebben dezelfde ontwikkelambities als hun collega's in het veld, maar worden in deze ambitie geremd door de fysieke ruimte of aanwezigheid van burens. LTO Noord zou graag zien dat de gemeente bij het formuleren van ruimtelijke spelregels voor deze bedrijven aandacht schenkt aan het feit dat dynamiek voor deze bedrijven mogelijk moet zijn.

LTO Noord verzoekt het mogelijk te maken een niet-agrarische activiteit naast het agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Ten aanzien van het begripsbepalingen merkt men op dat een kwekerij dusdanig is gedefinieerd dat elk plantaardig agrarisch bedrijf hieronder valt. LTO Noord verzoekt dit aan te passen en tevens het onderscheid tussen kwekerijen en grondgebonden agrarische bedrijven te laten vervallen.

Door in artikel 4 te spreken van 'bestemd voor: behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden' wordt feitelijk een vrijbrief gegeven om meer natuur- en landschap te creëren zonder dat daar een afweging of een procedure aan ten grondslag hoeft te liggen. Aansluitend gaat men er vanuit dat de volgorde van het benoemen van doeleinden niet maatgevend is voor het gewicht van functies in afwegingen.

In de regels ontbreekt een binnenplanse regeling voor het vergroten van een bouwblok. Hierdoor wordt geen ruimte geboden voor het stichten van nieuwe gebouwen of bouwwerken. Hiermee wordt al dus geen ruimte gelaten voor dynamiek van bedrijven.

In een aantal situaties is de achtergrens van het bouwblok tevens de plangrens. LTO Noord wil er voor pleiten om te kijken naar mogelijkheden om op termijn als er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied wordt opgesteld, deze bouwblokken bij het buitengebied te betrekken. Hiermee wordt de barrière aan de achterzijde opgeheven en kunnen ook grotere bouwblokken worden toegekend.

De bouw van agrarische gebouwen is aan nieuwe inzichten onderhevig. Wij stellen voor de mogelijke goot-hoogte in de akkerbouw op te trekken naar 5,5 meter en de nokhoogte te verruimen naar 14 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 8 meter. Voorgesteld wordt dit te verruimen naar maximaal 12 meter. Daarnaast pleit men voor een ontheffing voor plaatsing van silo's buiten het bouwblok.

Met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7 wordt het mogelijk een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Verzocht wordt een regeling te treffen in het kader van de Geurwet. Ten principale zou bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het uitgangspunt moeten gelden dat de zittende agrarische functies geen enkele schade, overlast of beperking mag ondervinden van de functieverandering.

Onze reactie:

Landbouwbedrijven in de kernen worden inderdaad vaak geremd in hun ambities door de fysieke ruimte en de aanwezigheid van burens op belendende percelen. Deze beperkingen hebben niet altijd een planologische achtergrond maar worden vaak mede veroorzaakt vanuit milieuwetgeving. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de huidige bouwblokken overgenomen uit de vigerende plannen. Daar waar mogelijkheden zijn voor een uitbreiding stellen wij voor een wijzigingsbevoegdheid voor een vergroting van het bouwblok in het ontwerp-bestemmingsplan op te nemen. Hiermee wordt ruimte gelaten voor de dynamiek van landbouwbedrijven in de kernen. De binnenplanse regeling zal op het perceel worden toegespitst. Er zal onder meer gekeken worden naar de reeds aanwezige bebouwing en de beschikbare ruimte.

Op een beperkt aantal percelen doet de situatie zich voor dat de achterzijde van het bouwblok tevens de planbegrenzing vormt. Deze bouwblokken zijn overgenomen uit het bestemmingsplan. Deze gevallen zullen wij nader bekijken en het ontwerp-bestemmingsplan zodanig aanpassen dat de bouwblokken binnen één bestemmingsplan c.q. bestemming vallen.

Recentelijk heeft het bestemmingsplan 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven' rechtskracht gekregen. Dit bestemmingsplan geldt voor het gehele grondgebied. Hierin is bepaald dat bij een woonhuis aan huis verbonden bedrijvigheid gevestigd mag worden mits deze aan de toetsingscriteria voldoet. Deze regeling geldt ook voor een agrarisch woonhuis. We zullen de regeling uit genoemd bestemmingsplan toevoegen aan het ontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen'.

De definitie van 'kwekerij' in de begripsbepalingen is bij nader inzien inderdaad ruim. Dit wordt weer ingeperkt door de doeleindenomschrijving van de desbetreffende bestemming. Hierin staat vermeld wat daadwerkelijk onder kwekerij wordt toegestaan. Desalniettemin zullen wij voorstellen de definitie van 'Kwekerij' in het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

Met name in Yde-De Punt is de bestemming 'Agrarisch met waarden' aanwezig. Hier is voor gekozen in verband met de als zeer waardevol aangemerkte Zuideresch en het reliëf. De bestemming is er op gericht het karakter en de openheid van het gebied te handhaven en de waarden te beschermen. In de huidige bestemmingsbepalingen worden deze gronden ook beschermd. De volgorde is inderdaad niet maatgevend voor de afweging van functies.

Gelet op de karakteristiek van de kernen zijn wij niet voornemens de nokhoogten in de kernen te verruimen naar 12 en 14 meter. Voor situaties aan de rand van een kern wordt gekeken naar maatwerk. Zoals eerder aangegeven stellen we voor de agrarische bouwblokken te verruimen middels een wijzigingsbevoegdheid. De silo's moeten dan ook binnen het bouwblok blijven. Wel stellen we voor de goothoogte aan te passen in verband met een kapschuur.

In het bestemmingsplan dienen wij ten alle tijde het bestaande gebruik te bestemmen. In de praktijk blijkt dat

voormalige boerderijen vaak verbouwd worden tot een woning. Om dit mogelijk te maken is in het voorontwerp een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de hinderzone is niet de planologische situatie bepalend maar het feitelijk gebruik. Zo is bijvoorbeeld een agrarische woning eveneens bepalend voor de hinderzone. Het bestemmingsplan is dan ook niet het geëigende instrument om de hinderzone te reduceren. Hiervoor is bijvoorbeeld een gemeentelijk geurbeleid meer passend. Wij erkennen de problematiek en stellen derhalve voor de wijzigingsbevoegdheid te handhaven en na te gaan of hierin verwezen kan worden naar een nog te ontwikkelen gemeentelijk geurbeleid.

Overlegreactie 4: VROM inspectie, Regio Noord

De VROM-inspectie geeft aan dat een aantal buisleidingen ontbreken op de plankaarten en adviseert contact op te nemen met de Gasunie om duidelijkheid te krijgen over de daadwerkelijke ligging en deze op de kaart aan te duiden. Daarnaast dient het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in de toelichting te worden verantwoord.

Een deel van het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Nationale Landschap Drentsche Aa. Geadviseerd wordt in de toelichting hierover informatie te geven en een begrenzingkaartje op te nemen.

Het plangebied Eelderwolde-Paterswolde ligt voor een deel binnen de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenreeks Eelde-Paterswolde'. De VROM-inspectie adviseert voor dit gebied kenmerkende historische ruimtelijke (bebouwings)structuur te benoemen en een beschrijving hiervan in de toelichting op te nemen. Verder zou een definitie van 'beschermde dorpsgezicht' toegevoegd kunnen worden aan de begripsbepalingen.

Opgemerkt wordt dat de AMK-terreinen binnen het plangebied niet op de plankaarten zijn weergegeven middels de aanduiding 'Waarde – Archeologie'.

In het bosgebied van Zeegse wordt voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning toegestaan. Deze variant voldoet niet aan het rijksbeleid uit 2003. De VROM-inspectie adviseert voor de recreatiewoningen in het EHS-gebied de permanente bewoning te handhaven of een persoonsgebonden gedoogbeschikking te verlenen. Het geringe aantal recreatiewoningen met de aanduiding 'specifieke vorm van bos – permanent wonen' buiten de EHS zou een wijziging naar een woonbestemming mogelijk zijn. Deze moeten dan wel voldoen aan het rijksbeleid.

In de toelichting wordt gesproken over de maximale doorzet van het lpg-tankstation aan de Groningerweg in Eelderwolde. Verzocht wordt hier de maximale doorzet van 1.500m³ te vermelden.

Onze reactie:

De plantoelichting zullen we aanvullen met een nadere beschrijving van het Nationale Landschap Drentsche Aa en van het beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenreeks Eelde-Paterswolde'. Daarnaast zal een definitie van 'beschermde dorpsgezicht' worden toegevoegd aan de begripsbepalingen.

Delen van het plangebied zijn als archeologisch terrein van (zeer) hoge waarde aangemerkt op Archeologische Monumentenkaart (AMK). De terreinen hebben in het voorontwerp niet de aanduiding 'Waarde-archeologie' gekregen. Wij zullen hierover contact opnemen met het Drents Plateau en het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig aanpassen.

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' mogen een aantal recreatiewoningen permanent bewoond worden. Dit betreft recreatiewoningen die op de datum van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Zeegse' permanent bewoond werden. Deze recreatiewoningen liggen overwegend binnen het EHS gebied. De overige recreatiewoningen behielden hun recreatieve functie. De permanent bewoon-

bare recreatiewoningen hebben in het voorontwerp-bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van bos – permanent wonen' gekregen. Aangezien deze recreatiewoningen reeds onder het huidige bestemmingsplan permanent bewoond mogen worden stellen wij voor deze percelen de bestemming 'Wonen – Boshuis' toe te kennen. Voorts stellen wij voor de boshuizen geen ruimere bebouwingsmogelijkheden toe te kennen dan op dit moment mogelijk is. De huidige bebouwingsmogelijkheden zijn minder ruim dan een reguliere woonbestemming. Gelet op het karakter van het bosgebied en het behoud van de waarden binnen de EHS achten wij het wenselijk de huidige bebouwingsmogelijkheden te handhaven.

In de toelichting zullen we voor wat betreft het lpg-tankstation aan de Groningerweg in Eelderwolde uitgaan van de maximale doorzet van 1.500m³. Tot slot verwijzen wij ten aanzien van de opmerking over buisleidingen naar onze reactie op de overlegreactie van de NV Nederlandse Gasunie.

3.9 Ambtshalve wijzigingen

De GBKN (Grootschalige BasisKaart Nederland) wordt frequent bijgewerkt. Voor een aantal percelen binnen het plangebied heeft een update van plaatsgevonden. Voorgesteld wordt de meeste recente GBKN als kaart-ondergrond te gebruiken.

Sinds de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn ontheffingen verleend waardoor de gebouwen deels buiten het bouwblok vallen. Voorgesteld wordt voor deze percelen de bouwblokken in het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen opdat alle bijgebouwen in zijn totaliteit binnen het bouwblok vallen.

Camping 'De lindehoeve' aan de Groningerstraat in De Punt is zowel opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' als in het ontwerp-bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen'. Gelet op de systematiek stellen wij voor de camping uit het plangebied van het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' te halen.

Een gedeelte van de Noordeinde in Donderen valt binnen het plangebied. Voorgesteld wordt alle bebouwing aan de Noordeinde mee te nemen in de plangebied. Dit betekent dat 4 agrariërs en 2 woningen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens wordt voorgesteld de corso-opbouwplek in Eelderwolde in het plangebied op te nemen.

Twee recreatiewoningen in het bosgebied van Zeegse hebben geen aanduiding op de plankaart gekregen. Het betreffen de Larixlaan 5 en het Bospad 8. Voorgesteld wordt deze conform de bestaande rechten aan te duiden op de plankaart.

Voor de bouw van een woning aan de Groningerstraat 27a in Midlaren en de Groningerweg 103 in Eelderwolde is een vrijstellingsprocedure doorlopen en zijn planschadeovereenkomsten ondertekend. Voorgesteld wordt deze woningen in het bestemmingsplan op te nemen en het bouwblokken conform het bouwplan in te tekenen.

Voor het perceel aan de Groningerweg 69 is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht. Voorgesteld wordt dit perceel uit het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' te halen.