gemeente
Tynaarlo

Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen'

6 april 2010

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Indieners van zienswijzen 4

3 Overzicht ingediende zienswijzen 5

3.1 Zienswijzen kern De Groeve 5
3.2 Zienswijzen kern Yde-De Punt 7
3.3 Zienswijzen kern Zuidlaarderveen 7
3.4 Zienswijzen kern Midlaren 9
3.5 Zienswijzen kern Eelderwolde 12
3.6 Zienswijzen kern Zeegse 14

4 Beslissing op ingediende zienswijzen 24

5 BIJLAGE 25

1 Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Kleinere kernen’ heeft met ingang van 15 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 13 januari 2010 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld en de Nederlandse Staatscourant.

Het bestemmingsplan kon vanaf genoemde datum 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 ontwerp-bestemmingsplan via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (RO-online) worden geraadpleegd.

Daarnaast is ter uitvoering van artikel 3.1.1. Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) het ontwerp-bestemmingsplan ‘Kleinere kernen’ aan diverse overleginstanties gezonden. Ook de provincie Drenthe het plan beoordeeld.

2 Indieners van zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is door onderstaande personen en instanties gebruik gemaakt.

01. Dhr. P.A. van Leeuwen	Hunzeweg 3	9473 TA De Groeve;
02. Dhr. F.M.M. Anakotta	Hunzeweg 31	9473 TB De Groeve;
03. Mw. A.L. Wijnen	Sparrenlaan 10	9331 CL Norg;
04. Luchtverkeersleiding Nederland	Postbus 75200	1117 ZT Schiphol;
05. Dhr. W.G. Mulder	Dorpsstraat 47	9474 TC Zuidlaarderveen;
06. Dhr. P.J. Goelema	Dorpsstraat 18	9474 PD Zuidlaarderveen;
07. Mw. K. Scheper	p/a Tolhuisweg 23	9475 PD Midlaren;
08. Dhr. E.S. Veenstra	Tolhuisweg 27	9475 PD Midlaren;
09. Bond Heemschut	Stationsstraat 11	9401 KV Assen;
10. Vereniging Dorpsbelangen Midlaren	p/a Groningerstraat 36	9475 PB Midlaren;
11. Signatuur architecten	E.H. Woltersweg 23	9831 TG Aduard;
12. Dhr. K.B. Koster	Schipborgerweg 9	9483 PH Zeegse;
13. Dhr. H. Nip	Castellumstraat 3	2405 CB Alphen aan den Rijn;
14. Dhr. A. de Vries	Koninginnestraat 24	3181 GK Rozenburg;
15. Belangenvereniging Bosbewoners Zeegse	p/a Heikant 6	9483 TR Zeegse;
16. Van Dijk & Efdée advocaten	Kraneweg 19	9718 JD Groningen;
17. Architectenburo CAVD	Robert Stolzstraat 87	7558 CK Hengelo (OV);
18. Dhr. D.A. Wiersma	Bospad 5	9483 TN Zeegse;
19. Provincie Drenthe	Postbus 122	9400 AC Assen;
20. VROM-Inspectie	Postbus 30020	9700 RM Groningen;
21. Waterschap Noorderzijlvest	Postbus 18	9700 AA Groningen.

De zienswijzen konden worden ingediend tot en met donderdag 25 februari 2010, waarbij volgens de jurisprudentie de datum van verzending doorslaggevend is. Zienswijze nummer 21 is gedateerd op 1 maart 2010 en ontvangen op 2 maart 2010. De zienswijze is derhalve wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk. De overige zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk en worden aldus in behandeling genomen.

3 Overzicht ingediende zienswijzen

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

3.1 Zienswijzen kern De Groeve

Zienswijze 1: de heer Van Leeuwen

De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Hunzeweg 3 in De Groeve. Verzocht wordt het bouwblok zodanig te vergroten dat het gedeelte achter het perceel aan de Hunzeweg 1a eveneens tot het bouwblok behoort. Nu is bebouwing hier niet mogelijk. Op de kaartondergrond staat voorts een vijver ingetekend. Verzocht wordt deze van de kaartondergrond te verwijderen aangezien deze niet meer als zodanig in gebruik is. Daarnaast wordt aangegeven dat de schuur op het perceel Hunzeweg 1a niet op de verbeelding zichtbaar is.

Onze reactie:

Het perceel aan de Hunzeweg 3 valt onder de werking van het bestemmingsplan De Groeve en heeft hierin een woonbestemming. De omvang van het bouwblok is beperkt om de openheid en de doorzichten naar het buitengebied te handhaven. In nieuwe bestemmingsplan is het bouwblok voor het perceel aan de Hunzeweg 3 in De Groeve ruimer. Op het deel naast de woning is nu ook bebouwing toegestaan. Bebouwing op het deel van het perceel achter de woning van de buren aan de Hunzeweg 1a in De Groeve (2de lijn bouwen) achten wij, gelet op het streven naar compact bouwen, niet wenselijk. Bovendien zou bebouwing op die plaats ruimtelijk gezien niet meer tot de Hunzeweg 3 behoren. Voorgesteld wordt het bouwblok niet verder te verruimen.

Als ondergrond voor de plankaart maken wij gebruik van de meest recente Grootschalige Basiskaart Ne-

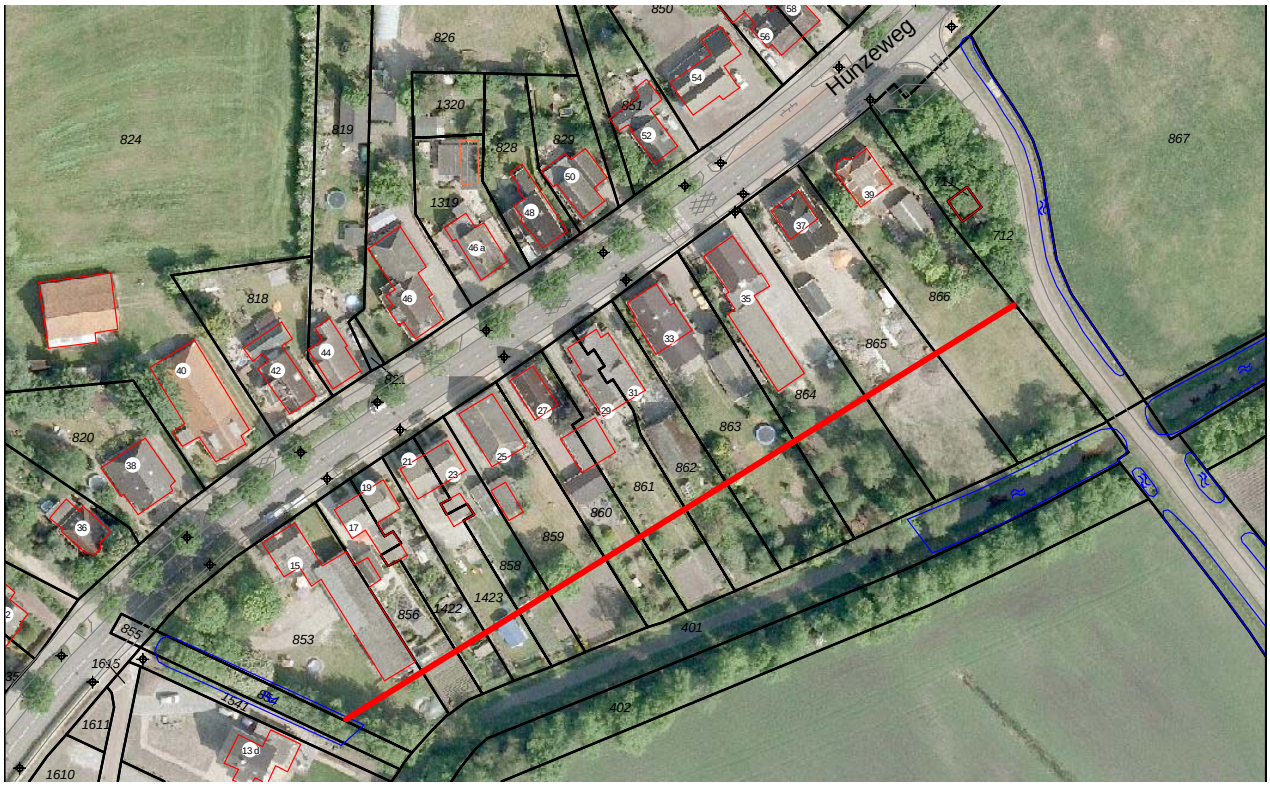
derland (GBKN) en de digitale kadastrale kaart. Jaarlijks wordt door de stichting GBKN Groningen en Drenthe de ruimtelijke veranderingen ingemeten. Het inmeten gebeurt conform de productspecificaties van de Stichting GBKN Groningen en Drenthe. In deze productspecificatie staat aangegeven welke gebouwen onder de bijhoudingsplicht vallen en worden ingemeten en welke hiervoor niet in aanmerking komen. De schuur aan de Hunzeweg 1a in De Groeve is inderdaad niet ingemeten. We hebben dit aan de stichting GBKN Groningen en Drenthe doorgegeven. Zij zullen nagaan of de schuur ingemeten moet worden en een eventuele inmeting verzorgen. Na de inmeting zal dit in het bestemmingsplan worden verwerkt. We hebben de stichting GBKN Groningen en Drenthe tevens verzocht de vijver van de grootschalige basiskaart te verwijderen.

Zienswijze 2: de heer Anakotta

De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Hunzeweg 31 in De Groeve. Op genoemd perceel is een schuur gesitueerd die bijna over de volledige breedte van het perceel loopt. Hierdoor is het achterste deel van het perceel lastig bereikbaar. Reclamant geeft aan de bouwvallige schuur binnenkort te willen slopen en een nieuwe/kleinere schuur terug te plaatsen. De gewenste nieuwe locatie voor de schuur valt echter buiten het bouwblok. Verzocht wordt het bouwblok aan de achterzijde van genoemd perceel te verruimen.

Onze reactie:

Genoemd perceel valt nu onder de werking van het bestemmingsplan 'De Groeve' en heeft hierin een woonbestemming. In het huidige bestemmingsplan valt alleen de woning binnen het bouwblok. De schuur is hier niet in opgenomen en valt daarom onder het overgangsrecht. Het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' kent het perceel een ruimer bouwblok toe. De schuur is nu wel in het bouwblok opgenomen. Gelet op de toekomstige ruimtelijke verbeteringen op het perceel van de heer Anakotta stellen wij voor het bouwblok van het bebouwingslint waar de Hunzeweg 31 in De Groeve deel van uitmaakt tot aan de onderstaande rode lijn te vergroten. Op deze manier heeft een ieder in het bebouwingslint dezelfde mogelijkheden. Vanwege het ruimtelijk uitgangspunt van compact bouwen wij er voor gekozen niet het hele perceel als bouwblok aan te merken. ***(Wijzigingsvoorstel 1)***



3.2 Zienswijzen kern Yde-De Punt

Zienswijze 3: mevrouw Wijnen

Mevrouw Wijnen verzoekt de bouw van twee woningen aan de Oosterveldweg in Yde-De Punt middels dit bestemmingsplan mogelijk te maken. De voorgenomen locatie heeft echter zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan een agrarische bestemming waardoor woningbouw niet mogelijk is.

Onze reactie:

Het weiland aan de Oosterveldweg is in gebruik voor agrarische doeleinden en heeft in het huidige bestemmingsplan 'Yde-De Punt' 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 bouwen van nieuwe woningen worden hierin niet meegenomen. Daarnaast vallen beide percelen binnen de geluidzone luchtverkeer van het Groninger Airport Eelde. Binnen deze zone is het oprichten van nieuwe woningen niet toegestaan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet te wijzigen.

Zienswijze 4: Luchtverkeersleiding Nederland

Het plangebied Yde-De Punt bevindt zich onder het toetsingsvlak van het Instrument Landing System (ILS) van de Luchtverkeersleiding Nederland. Het ILS is een landingshulpmiddel ten behoeve van landingsoperaties tijdens beperkte zichtomstandigheden. Op Groningen Airport Eelde is een ILS systeem aanwezig (ILS23). De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogten steken niet door het toetsingsvlak van het ILS heen. Echter, om zeker te zijn dat rekening wordt gehouden met het belang van de Luchtverkeersleiding Nederland verzoekt men de regels aan te scherpen en het toetsingsvlak op de verbeeldingen Yde-De Punt oost en west op te nemen.

Onze reactie:

Zoals de Luchtverkeersleiding Nederland al in haar zienswijze aangeeft steken de maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' niet door het toetsingsvlak van het ILS23. Burgemeester en wethouders kunnen naast de toegestane hoogten een ontheffing van de bouwregels verlenen. Dit kan echter alleen wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (in casu Groningen Airport Eelde). Gelet op bovenstaande stellen wij voor de regels niet te wijzigen en het toetsingsvlak van het ILS23 niet op de verbeelding op te nemen.

3.3 Zienswijzen kern Zuidlaarderveen

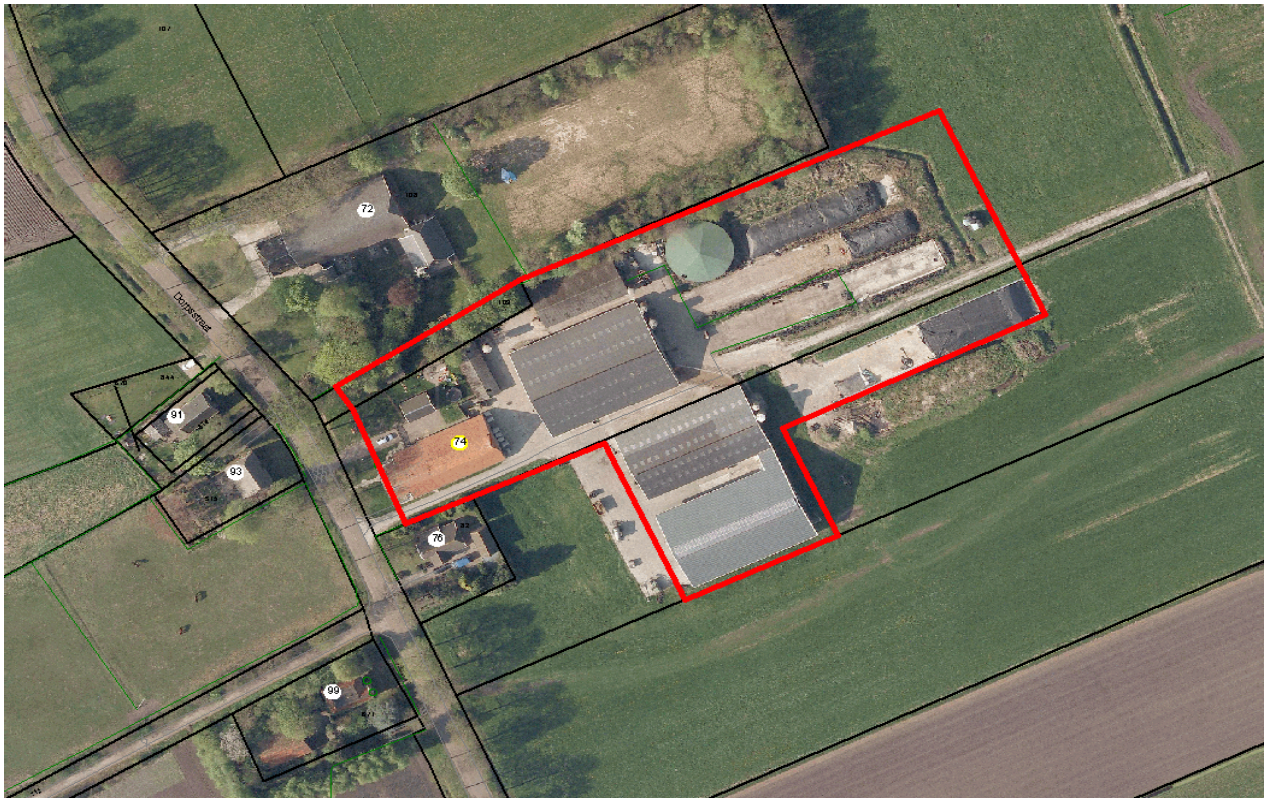
Zienswijze 5: de heer Mulder

Het perceel van de heer Mulder aan de Dorpsstraat 74 in Zuidlaarderveen kent een agrarische bestemming met een bouwblok van 1 hectare. Verzocht wordt het bouwblok in het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' aan te passen zoals op de tekening in de zienswijze is weergegeven.

Onze reactie:

Het perceel aan de Dorpsstraat 74 in Zuidlaarderveen valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Zuidlaarderveen' en heeft hierin een agrarische bestemming. Volgens de voorschriften van het plan is bebouwing toegestaan mits deze worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten vlak van 1 hectare. Deze 1 hectare is niet op de plankaart aangegeven. In de nieuwe bestemmingsplannen kiezen we voor een systematiek waarin de bouwblokken op de plankaart worden aangegeven. In het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' hebben we dan ook een bouwblok van 1 hectare op de verbeelding weergegeven. Daarnaast kent het plan een wijzigingsbevoegdheid waarin onder voorwaarden het bouwblok met 0,5 hectare ver-

ruimd kan worden. We stellen voor het bouwblok in het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' te verplaatsen zoals op onderstaande luchtfoto is weergegeven. De omvang van het bouwblok blijft echter 1 hectare. ***(wijzigingsvoorstel 2)***



Zienswijze 6: de heer Goelema

De heer Goelema heeft op het perceel aan de Dorpsstraat 18 in Zuidlaarderveen een agrarisch bedrijf. Het mestbassin valt echter buiten het bouwblok. Aangezien het ontwerp-bestemmingsplan aangeeft dat onder meer mestbassins binnen het bouwblok gerealiseerd moeten worden verzoekt reclamant het bouwblok aan te passen. Verzocht wordt het mestbassin aan het bouwblok op de verbeelding toe te voegen.

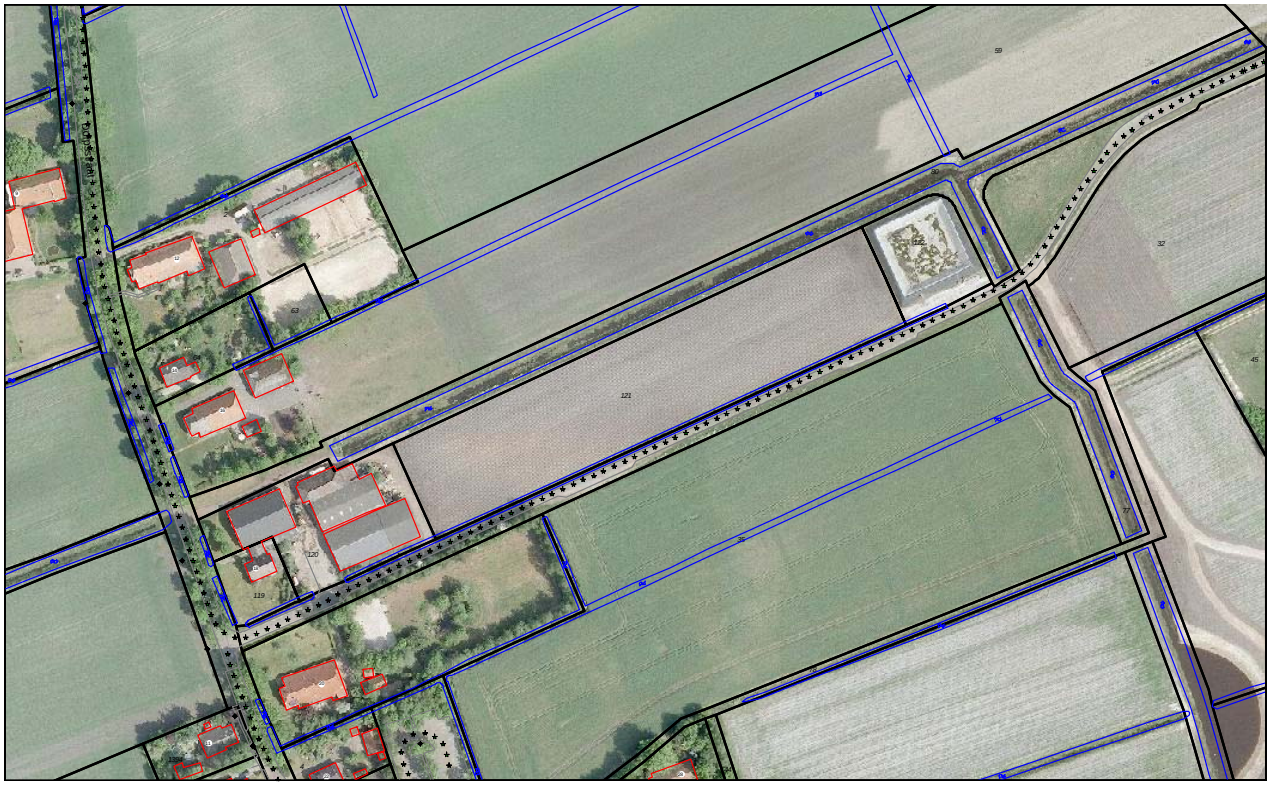
Onze reactie:

Het agrarisch bedrijf aan de Dorpsstraat 18 in Zuidlaarderveen en het bijbehorende mestbassin vallen in twee verschillende bestemmingsplannen. De bedrijfsgebouwen vallen binnen het bestemmingsplan 'Zuidlaarderveen' en het mestbassin binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidlaren'. Bij de bepaling van de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan 'Kleinere kernen' is het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidlaarderveen' overgenomen. Dit betekent inderdaad dat het mestbassin buiten het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' valt.

Het mestbassin is gerealiseerd op basis van de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidlaren'. In tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidlaren' staat in het nieuwe bestemmingsplan 'Kleinere kernen' dat mestopslagen binnen het bouwblok moeten worden geplaatst. Het bouwblok op genoemde locatie betreft een aaneengesloten vlak van 1 hectare. Deze maat is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan 'Zuidlaarderveen'. Het mestbassin valt echter ruim buiten dit vlak.

Voorgesteld wordt het perceel op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' te voorzien van agrarisch bouwblok van 1 hectare. Het mestbassin blijft echter wel buiten het bouwblok vallen aangezien deze ruim buiten de 1 hectare grens valt. Dit betekent niet dat het gebruik van het huidige mestbassin moet worden beëindigd. Het gebruik kan op grond van de bepalingen uit het bestemmingsplan

‘Buitengebied Zuidlaren’ worden gebruikt. Toekomstige mestbassins dienen wel binnen het bouwblok te worden geplaatst. Onderstaande luchtfoto toont de situatie aan de Dorpsstraat 18 in Zuidlaarderveen. ***(Wijzigingsvoorstel 3)***



3.4 Zienswijzen kern Midlaren

Zienswijze 7: mevrouw Scheper

Mevrouw Scheper verzoekt het bouwblok aan de zuidzijde van het perceel aan de Hunebedpad 3 in Midlaren te vergoten. Het bouwblok dient zodanig gepositioneerd te worden dat het bijgebouw hier binnen valt. Tevens wordt verzocht het bouwblok aan de achterzijde van het perceel te verruimen. Dit deel is in eigendom van reclamant maar via een pachtovereenkomst in gebruik voor agrarische doeleinden. In de toekomst wenst men hier echter een bijgebouw c.q. berging ten behoeve van tuingereedschap en dergelijke te realiseren.

Onze reactie:

Het perceel aan het Hunebedpad 3 in Midlaren is in gebruik als woondoeleinden. In het bestemmingsplan ‘Kleinere kernen’ heeft het perceel dan ook een woonbestemming gekregen. Het bouwblok bestrijkt nu niet alle reeds aanwezige bebouwing. Voorgesteld wordt onderstaand bouwblok op te nemen. Dit bouwblok maakt een berging voor bijvoorbeeld tuingereedschappen mogelijk en behelst alle bestaande gebouwen. Gezien de locatie van het perceel (grenzend aan de es) bestrijkt het bouwblok niet het gehele perceel. Onderstaand bouwblok draagt namelijk bij aan het uitgangspunt van geconcentreerd bouwen en voorkomt een losstaand gebouw in het landschap. ***(Wijzigingsvoorstel 4)***

Zienswijze 8: de heer Veenstra

Aan de Tolhuisweg 27 in Midlaren staat een gave, eenvoudige en vrij authentieke Drentse keuterij. De keuterij is ten opzichte van andere bebouwing aan de Tolhuisweg achteraf gesitueerd. Het betreft volgens de heer Veenstra waarschijnlijk nog het enige redelijk oorspronkelijk gebleven keuterijtje van Midlaren. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt echter een bijgebouw van circa 6 meter hoog in de nabij van de keuterij mogelijk. Een dergelijk gebouw doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en de bewoonbaarheid van de keuterij aangezien het bijgebouw aan de lichte zijde is geprojecteerd.

Het is niet de bedoeling van reclamant om de bouwmogelijkheden op het perceel Tolhuisweg 29 in Midlaren te beperken. Wel verzoekt reclamant in het bestemmingsplan rekening te houden met bouwhoogten in de directe nabijheid van de keuterij zodat deze in haar waarde wordt gelaten. Reclamant stelt een zone op het perceel van de buren aan de Tolhuisweg 29 voor, waarin de bouwhoogte en bouwafstand tot de perceelsgrens afwijkt van de standaardregeling in de bestemming ‘Woongebied’.

Onze reactie:

In het bestemmingsplan ‘Kleinere kernen’ zijn een aantal panden als beeldbepalend aangemerkt. Voor deze panden geldt dat in beginsel de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet worden gehandhaafd. Tevens is een aanlegvergunning opgenomen. Hierin is bepaald dat een beeldbepalend pand niet zonder of in afwijking van een aanlegvergunning mag worden gesloopt. De keuterij aan de Tolhuisweg 27 in Midlaren heeft in het ontwerp-bestemmingsplan zo’n aanduiding. De woningen op belendende percelen kennen deze aanduiding echter niet. De woningen op belendende percelen staan bovendien dichterbij de Tolhuisweg dan de keuterij. Deze situatie leidt er toe dat de belendende percelen diepere bouwblokken kennen dan de keuterij. Alle hoofd- en bijgebouwen dienen binnen het bouwblok te worden geplaatst. Het bouwblok begint altijd bij de voorgevel van het hoofdgebouw. Dit voorkomt dat er (bij)gebouwen voor de voorgevel worden geplaatst. Deze regeling wordt in alle nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. Onderstaande afbeelding van de verbeelding Midlaren toont de situatie geografisch.

De zienswijze is opgesteld naar aanleiding van een bouwaanvraag voor het plaatsen van een garage c.q. berging op het perceel aan de Tolhuisweg 29 in Midlaren. De eigenaren van nummer 29 verzoeken de garage/berging ter hoogte van de keuterij te mogen plaatsen. Enkel gezien de locatie is dit volgens het huidige bestemmingsplan 'Midlaren' niet mogelijk. Het bestemmingsplan heeft namelijk wel de intentie een dergelijk bouwwerk toe te staan, maar door een schrijffout (afstand tot het hoofdgebouw minder dan 4 meter in plaats van meer dan 4 meter) is dit op de gewenste locatie niet mogelijk. Het bouwplan valt binnen de maximaal toegestane nokhoogte van 6 meter. Na een belangenafweging, waarbij ook de situatie aan de Tolhuisweg 27 is meegenomen, hebben wij via een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO medewerking willen verlenen aan het plaatsen van de garage/berging.

De heer Veenstra heeft de bouwvergunning van de garage/berging echter juridisch aangevochten. De aanvrager is vervolgens bij de Raad van State in hoger beroep gegaan. Op 31 maart 2010 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en bepaald dat de schuur zoals destijds door de eigenaren van de Tolhuisweg 29 is aangevraagd, gebouwd mag worden. De vergunning is hierdoor aldus onherroepelijk.

Desalniettemin hebben wij de situatie ruimtelijke heroverwogen. In alle bestemmingsplannen uit de actualisatie is een regeling voor beeldbepalende panden opgenomen. Deze geeft aan dat de bouwaanduiding 'Beeldbepalend' enkel betrekking heeft op het desbetreffende pand. Gelet op de ligging van de keuterij, verscholen in het bebouwingslint van de Tolhuisweg en de beperkte gaafheid in vergelijking tot een andere keuterij in Midlaren, achten wij een beperking van de bouwregels voor omliggende percelen niet wenselijk. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

Zienswijze 9: Bond Heemschut

Het Bond Heemschut heeft mede namens de stichting Het Drents Landschap een zienswijze ingediend ten aanzien van het perceel aan de Tolhuisweg 27 in Midlaren. In de zienswijze geeft men aan dat de beeld-

bepalende en cultuurhistorische waarde van de keuterij op genoemd adres onder druk komt te staan. Dit wordt veroorzaakt door het toekennen van één bouwblok binnen de bestemming 'Woongebied'. Het betreft met name de bijgebouwenregeling en de voorgevelrooilijn. Het Bond Heemschut stelt derhalve voor de keuterij aan de Tolhuisweg 27 in Midlaren een aparte bestemming te geven en het bouwblok van belendende percelen op te splitsen. Door opsplitsing van het bouwblok wordt voorkomen dat een bijgebouw op de perceelsgrens kan worden opgericht. Hiermee wordt bereikt dat de keuterij een zekere ruimte gegarandeerd wordt die het bijzondere karakter recht doet.

Onze reactie:
Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op de bovenstaande zienswijze van de heer Veenstra.

Zienswijze 10: Vereniging Dorpsbelangen Midlaren
Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de vereniging verzocht een gebouw op het sportveld in Midlaren mogelijk te maken. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente de mogelijkheid voor een gebouw van maximaal 30m² opgenomen. In het afgelopen half jaar zijn twee bouwvergunningen verleend met een gezamenlijke opplakte van circa 45m². De vereniging verzoekt de huidige maximale oppervlakte van 50² te handhaven.

Onze reactie:
Het sportveld in Midlaren kent in het ontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' de bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming is voor berging- en stallingsruimten een maximale oppervlakte van 30m² toegestaan. Het huidige bestemmingsplan 'Midlaren' maakt echter bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50m² mogelijk. Gelet hierop stellen wij voor in het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' een maximale bebouwde oppervlakte van 50m² toe te staan. ***(Wijzigingsvoorstel 6)***

3.5 Zienswijzen kern Eelderwolde

Zienswijze 11: Signatuur Architecten
Namens de eigenaren van het pand aan de Groningerweg 131 in Eelderwolde dient de heer Kooi een zienswijze in. Hierin wordt verzocht het bouwblok aan te passen zodat de realisatie van een gebouw van circa 230m² ten behoeve van het uitoefenen van de schermsport, gerealiseerd kan worden. Dit verzoek is bij de raadsbehandeling van het voorontwerp-bestemmingsplan reeds afgewezen. Reclamant verzoekt dit nogmaals te overwegen. Indien dit niet binnen de woonbestemming past verzoekt men op dit deel van het terrein de bestemming 'Sport' toe te kennen.

Onze reactie:
Reclamant heeft inderdaad tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan eveneens gereageerd. De inspraakreactie betrof grotendeels hetzelfde verzoek. In onze reactie op de inspraakreactie hebben wij aangegeven dat de omvang van bijgebouwen binnen de woonbestemming aan de omvang van het perceel is gekoppeld. Voorwaarde hierbij is dat niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden. Bij recht is een gezamenlijk maximum van 60m² toegestaan.

Via een ontheffing van de bouwregels is het volgende toegestaan:

- *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;*
- *Bijgebouwen tot een oppervlakte van 150m² mits het bouwperceel ten minste 3000m² bedraagt en uitsluitend indien sprake is van particulier natuurbeheer*

Bovenstaande regeling is in alle actualisatieplannen aanwezig en opgenomen om te voorkomen dat percelen dichtgebouwd worden met gebouwen. Een bijgebouw van circa 230m² naast de reeds bestaande gebouwen en bouwwerken van circa 1000m² is niet toegestaan.

De bestemming 'Sport' is gericht op de openbare binnen- en buitensportvoorzieningen zoals die in de verschillende kernen aanwezig zijn. Dit zijn bijvoorbeeld voetbalvelden met een bijbehorend verenigingsgebouw. Deze bestemming is derhalve niet passend op het perceel aan de Groningerweg 131 in Eelderwolde. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.6 Zienswijzen kern Zeegse

Onderstaande zienswijzen hebben veelal betrekking op de (voormalige) recreatiewoningen en landhuizen in het bosgebied van Zeegse. Voorafgaand aan onze inhoudelijke reactie op de zienswijzen daarom een kort overzicht van de planologische regeling in het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' en de planologische regeling in het nieuwe bestemmingsplan 'Kleinere kernen'.

BP Zeegse	***Vertaling naar BP Kleinere kernen***	***Regeling permanente bewoning in beide plannen***	***Bebouwingsbepalingen in beide plannen***
Zomerhuis	Recreatiewoning *Bos-recreatiewoning (rw)*	Alleen toegestaan op basis van een gedoogbeschikking.	• Maximale oppervlakte zomerhuis 60m². • Maximale oppervlakte bijgebouw 15m². • Alleen een aangebouwd bijgebouw is toegestaan.
Zomerhuis met permanente bewoning	Boshuis *Wonen-Boshuis (W-B)*	Toegestaan voor een ieder. Dit zijn de zomerhuizen op de zogenaamde blauwe lijst uit het bestemmingsplan 'Zeegse'.	• Maximale oppervlakte boshuis 60m². • Maximale oppervlakte bijgebouw 15m². • Alleen een aangebouwd bijgebouw is toegestaan.
Landhuis	Landhuis *Wonen-Landhuis (W-L)*	Toegestaan voor een ieder.	• Maximale oppervlakte landhuis 120m². • Maximale oppervlakte bijgebouw 50m². • Bijgebouw mag maximaal 4m van het landhuis worden geplaatst.

Zienswijze 12: de heer Koster

Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de voorgenomen legalisatie van een betonnen inrit door een gebied met de bestemming 'Bos'. De regels van de in het geding zijnde percelen zijn gewijzigd van 'Natuur/Bos' naar 'Woongebied'. Daarnaast wordt een ontheffingsmogelijkheid geboden voor het plaatsen van gebouwen op de gronden met de oorspronkelijke bestemmingen 'Natuur/Bos' of 'Agrarisch/waarde'. Hierdoor is de oorspronkelijke situatie niet het uitgangspunt geweest maar is het bestemmingsplan aangepast aan een door de gemeente oogluikend toegestane overtreding van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Onze reactie:

Vanaf het Karrespoor is door de bewoner van het perceel Schipborgerweg 5 in 2004 een betonnen inrit naar zijn woning aangelegd. De aanleg van deze betonnen inrit was in strijd met de bestemming 'Bos'. Het college heeft aangegeven deze inrit te willen legaliseren. Hiervoor is in dit bestemmingsplan ter plaatse van de inrit, de bestemming gewijzigd in een woonbestemming zonder bouwblok. De heer Koster heeft de aanleg van de inrit juridisch aangevochten door middel van een verzoek tot handhaving. Uiteindelijk heeft de Rechtbank te Assen in twee instanties (2007 en 2009) het standpunt ingenomen dat handhaving onredelijk is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Legalisering van de inrit in dit bestemmingsplan via een woonbestemming is dan ook een logisch vervolg. De heer Koster is bij de Raad van State in hoger beroep gegaan. Op 24 maart jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan. Men verklaart het beroep van

de heer Koster gegrond, maar gelet op het feit dat er een concreet zicht op legalisatie bestaat heeft men bepaald dat de rechtsgevolgen in stand blijven. Concreet betekent dit dat de planologische regeling in het bestemmingsplan Kleinere kernen voldoet en de inrit mag blijven liggen.

Gezien de ligging van de betonnen inrit achten wij een landschappelijke inpassing van belang. Wij zijn derhalve in een eerder stadium reeds met de eigenaar van de inrit overeengekomen dat de inrit via Gralux leemkorrels landschappelijk wordt ingepast.

De bestemming 'Woongebied' kent inderdaad een ontheffingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing van de bouwregels verlenen voor het wijzigen van onder meer de bouw- en goothoogte, dakhelling, erkers etc. Aangezien de betonnen inrit geen bouwvlak kent, kan een dergelijke ontheffing niet toegepast worden. In de bestemming 'Bos' zit tevens een ontheffingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de bestaande recreatiewoningen. Deze mogen in het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' maximaal 75m² groot worden. In het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' wordt de bestaande situatie vastgelegd. Indien een recreatiewoning nog niet de maximaal toegestane oppervlaktemaat heeft bereikt kan deze middels de ontheffingsbevoegdheid in de bestemming 'Bos' uitbreiden tot 75m². Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet te wijzigen.

Zienswijze 13: de heer Nip

De heer Nip geeft in zijn zienswijze aan de tekst betreffende het onderwerp 'bebouwd oppervlak' graag vereenvoudigd te zien. Deze tekst is op dit moment dermate ingewikkeld dat deze enkel met voldoende juridische kennis te begrijpen is. Tot slot geeft reclamant aan dat een andere categorie-indeling van woningen in het bosgebied van Zeegse niet mag leiden tot lastenverhoging of extra bouwkundige voorschriften voortkomend uit het Bouwbesluit.

Onze reactie:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze 15 van Belangenvereniging Bosbewoners Zeegse en zienswijze 17 van Architectenburo CAVD. Beide onderwerpen van reclamanten komen hierin terug.

Zienswijze 14: de heer De Vries

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' wordt gesproken over boshuizen en landhuizen. Op de verbeelding is de woning van reclamant aan de Koeweg 15 in Zeegse aangemerkt als 'boshuis'. De woningen aan de Koeweg 11 en 13 in Zeegse zijn daarentegen aangemerkt als 'landhuis'. Uit eerdere correspondentie wordt de woning aan de Koeweg 15 in Zeegse echter aangemerkt als 'landhuis'. Voorts vraagt men zich af waarom de woning aan de Koeweg 13 is aangemerkt als 'landhuis'. Het is niet duidelijk of in het verleden andere criteria ten aanzien van de bebouwingsaanduiding golden. Pas bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen' wordt men hiermee geconfronteerd.

Onze reactie:

In het bosgebied van Zeegse komen drie typen woningen voor, te weten; recreatiewoningen, boshuizen en landhuizen. Zoals de naam al doet vermoeden hebben de recreatiewoningen een recreatieve functie. Een aantal van deze woningen wordt echter op dit moment op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking permanent bewoond. De boshuizen zijn voormalige recreatiewoningen. Deze woningen mochten op basis van de peildata uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' permanent bewoond worden. De landhuizen hebben een groter bebouwingsoppervlak dan boshuizen maar mogen eveneens permanent bewoond worden. De gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' komen voort uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'. Zie ook het overzicht op pagina 14.

De woning aan de Koeweg 15 in Zeegse is in het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' inderdaad bestemd als 'Wonen-Boshuis' en de woningen op nummer 11 en 13 als 'Wonen-Landhuis'. Deze bestemmingen zijn gebaseerd op de gebruiksrechten uit het bestemmingsplan 'Zeegse'. Zowel landhuizen als boshuizen mogen door een ieder permanent bewoond worden.

Uit de bij de zienswijze gevoegde documenten blijkt dat de woning aan de Koeweg 15 in Zeegse in het verleden inderdaad landhuis werd genoemd. Dit is puur spraakgebruik/naamgeving. Planologisch gezien is de woning op nummer 15 in het huidige bestemmingsplan Zeegse als recreatiewoning met permanente bewoning aangemerkt. Deze classificatie komt voort uit een inventarisatie ten tijde van de voorbereiding op het bestemmingsplan 'Zeegse'. De woningen aan de Koeweg 11 en 13 zijn op basis van dezelfde inventarisatie aangemerkt als landhuis. De bouw- en gebruiksregels (oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte) in het nieuwe bestemmingsplan zijn ten opzichte van bestemmingsplan 'Zeegse' niet gewijzigd. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor de locatie Koeweg 15 in Zeegse niet te wijzigen.

Zienswijze 15: Belangenvereniging Bosbewoners Zeegse

De belangenvereniging Bosbewoners Zeegse maakt ten aanzien van een aantal punten bezwaar tegen de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan 'Kleinere kernen'.

De bebouwde oppervlakte van landhuizen en boshuizen lijkt niet groter te mogen dan de huidige, actuele situatie tenzij de gemeente hiertoe ontheffing verleend. In dat geval is uitbreiding mogelijk tot de huidige maximale oppervlaktematen. Aan de mogelijkheid tot het verkrijgen van een ontheffing lijken nadere eisen te worden gesteld. Daarnaast wordt in de regels gesteld dat de algemene ontheffing van 10% op maten, afmetingen etc enkel mogelijk is voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is. In het huidige bestemmingsplan is deze 10% ontheffing zonder voorwaarden mogelijk. Verzocht wordt het plan op dit punt te herzien of te verduidelijken.

Verzocht wordt expliciet te vermelden dat er vergunningsvrij vrijstaande bijgebouwen toegestaan zijn op basis van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken.

In de regels wordt gesteld dat ondergronds bouwen niet is toegestaan. Wij verzoeken u deze bepaling te wijzigen in 'ondergronds bouwen is niet toegestaan ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen'.

Een groot deel van de (voormalige) recreatiewoningen in het bosgebied van Zeegse wordt permanent bewoond. De argumenten uit de toelichting tegen permanente bewoning gaan welbeschouwd niet op. Men pleit er dan ook voor om voor alle recreatiewoningen in het bosgebied permanente bewoning toe te staan.

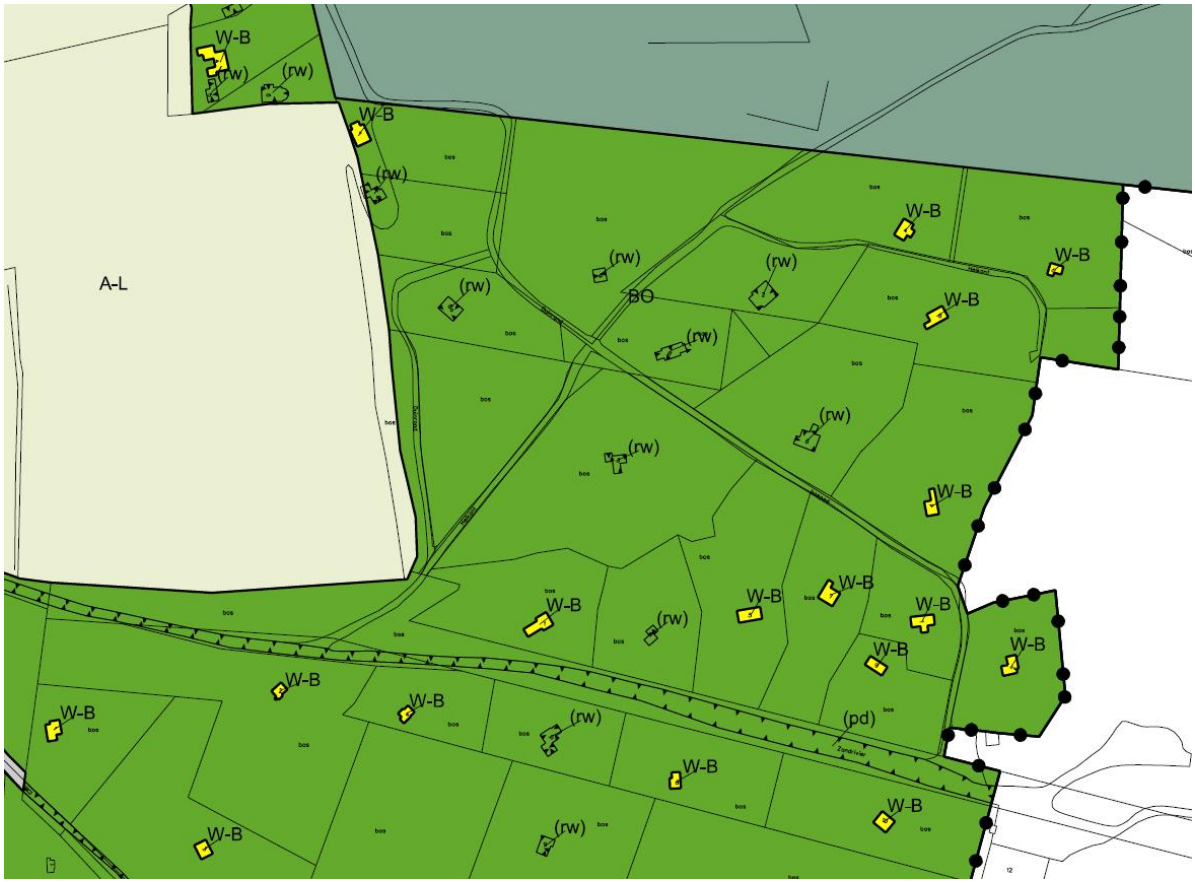
Op de verbeeldingen voor Zeegse komt het bebouwde oppervlak niet altijd in overeenstemming met de realiteit. Dit roept de vraag op wat de juridische status van de plankaart is. De belangenvereniging verzoekt dit expliciet te benoemen.

In de bestemming 'Bos' is een ontheffing opgenomen voor het uitbreiden van bijvoorbeeld een boshuis. Men vraagt zich af of de ontheffing op de juiste plaats in de regels is opgenomen. Had dit niet in artikel 20 en 21 opgenomen moeten worden?

Onze reactie:

De bouw- en gebruiksregels van de recreatiewoningen, landhuizen en boshuizen in de bossen rondom Zeegse zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Zeegse'. De recreatiewoningen zijn binnen de bestemming 'Bos' aangeduid met 'rw'. De oppervlakte bedraagt niet meer dan 60m². De oppervlakte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt niet meer dan 15m². Aangezien landhuizen en boshuizen permanent bewoond mogen worden hebben deze een afzonderlijke woonbestemming gekregen, respectieve-

lijk Wonen-Landhuis (W-L) en Wonen-Boshuis (W-B). Per perceel mag maximaal één landhuis cq. boshuis worden gebouwd. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk gebleven. De bestemming voor de landhuizen en boshuizen is beperkt tot de huidige bebouwde oppervlakte. In de omliggende bestemming 'Bos' is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om een landhuis of boshuis uit te breiden tot ten hoogste de maximale bebouwde oppervlakte uit het bestemmingsplan. Deze regeling wijkt af van de bepalingen in de bestemming 'Woongebied'. Hierin gaan we uit van een bouwblok, een voorgevelrooilijn en stroken waarbinnen de bebouwing geplaatst mag worden. Deze regeling voldoet voor een woonwijk met gestructureerde kavels. Het bosgebied van Zeegse en de ligging van de woningen heeft echter een ander karakter dan een woonwijk. Aangezien een eventuele uitbreidingsrichting op dit moment nog niet bekend is en meerdere mogelijkheden kent, is besloten om een uitbreiding via een binnenplanse ontheffing mogelijk te maken. Deze planologische regeling geeft de bezitters van bos- en, landhuizen meer vrijheid in het realiseren van hun bouwvoornemens. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen. Op onderstaande verbeelding zijn de recreatiewoningen (rw) en de boshuizen (W-B) te zien.



De ontheffing voor het uitbreiden van een boshuis of landhuis is inderdaad opgenomen in de bestemming 'Bos'. Deze locatie in de regels is correct aangezien de uitbreiding van het landhuis/boshuis zal plaatsvinden op gronden met de bestemming 'Bos'.

In bijna elk bestemmingsplan zit de algemene 10% ontheffing. Burgemeester en wethouders kunnen deze ontheffing verlenen op de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is. Eenzelfde ontheffing c.q. vrijstelling zit in het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'. Genoemde ontheffing c.q. vrijstelling is geen verworven recht welke op voorhand bij de bouwaanvraag ingecalculeerd kan worden. De 10% ontheffing is bedoeld voor bouwplannen die net niet voldoen aan de bepalingen in het bestemmingplan. Middels genoemde ontheffing kunnen

wij alsnog medewerking verlenen aan het bouwplan. Deze regeling zit dan ook in alle nieuwe bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt niet te wijzigen.

Voor woningen met de bestemming Wonen-Boshuis en Wonen-Landhuis is het inderdaad mogelijk gebouwen op basis van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken te plaatsen. Deze moeten uiteraard wel aan de hierin genoemde voorwaarden voldoen zoals de maximale goothoogte, nokhoogte etc.

Het ondergronds bouwen heeft inderdaad betrekking op de stalling van motorvoertuigen. Dit is niet toegestaan gelet op de hellingbaan die hiervoor door het bos aangelegd moet worden. Voorgesteld wordt dit explicieter in de regels op te nemen. ***(Wijzigingsvoorstel 7)***

Als ondergrond voor de verbeelding maken wij gebruik van de meest recente Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) en de digitale kadastrale kaart (DKK). Jaarlijks wordt door de stichting GBKN Groningen en Drenthe de ruimtelijke veranderingen ingemeten. Het inmeten gebeurt 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. De ruimtelijke veranderingen in het bosgebied van Zeegse worden minder frequent ingemeten dan in een woonwijk. De belangenvereniging merkt terecht op dat de bestemming/aanduiding slechts een deel van de woningen betreft. Dit heeft gelet op de ontheffing in de bestemming 'Bos' echter geen consequenties ten aanzien van het gebruik en het bouwen. Desalniettemin, stellen wij voor op basis van de luchtfoto's van 2009 de recreatiewoningen, boshuizen en landhuizen opnieuw te bekijken en daar waar nodig de bestemming/aanduiding op de verbeelding uit te breiden. ***(Wijzigingsvoorstel 8)***

Ten aanzien van het gedogen van permanente bewoning van recreatiewoningen hanteert de gemeente de bij u wel bekende landelijke peildatum van 31 oktober 2003. Situaties die ontstaan na genoemde datum komen niet in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Het al dan niet toekennen van de bestemming Wonen-Boshuis gebeurt op basis van de in het bestemmingsplan Zeegse genoemde peildatum. Het op voorhand toestaan van permanente bewoning van alle recreatiewoningen in het bosgebied van Zeegse is voor ons niet aan de orde.

Zienswijze 16: Van Dijk & Efdée advocaten

De zienswijze richt zich op het perceel aan het Bospad 8 in Zeegse. Dit perceel is bestemd als recreatiewoning en niet als boshuis. Hierdoor is permanente bewoning door een ieder uitgesloten. Alleen de huidige bewoners mogen op basis van hun persoonsgebonden gedoogbeschikking hier permanent verblijven. De huidige bewoners hebben meerdere bewijsstukken aangeleverd om op de zogenaamde 'blauwe lijst' uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' te worden opgenomen. De recreatiewoningen op deze blauwe lijst zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen als 'Wonen-Boshuis' en mogen door een ieder permanent bewoond worden. Van Dijk & Efdée advocaten verzoeken namens de huidige bewoners het perceel aan de Bospad 8 in Zeegse niet meer te beschouwen als recreatiewoning maar op te nemen als 'Wonen-Boshuis'.

Onze reactie:

Permanente bewoning van een recreatiewoning was nimmer toegestaan. Het permanent bewonen van een recreatieverblijf is in strijd met 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 van het object terug te krijgen.

Het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' staat echter aan een aantal recreatiewoningen permanente bewoning toe. Deze lijst met recreatiewoningen is opgenomen als bijlage bij het huidige bestemmingsplan (de

zogenaamde Blauwe lijst). Bewoners van recreatiewoningen in Zeegse dienden schriftelijk en onomstotelijk te hebben aangetoond dat zij op de in het bestemmingsplan 'Zeegse' genoemde peildata de recreatiewoning permanent bewoonden. De recreatiewoning aan het Bospad 8 in Zeegse staat niet op deze lijst.

In het verleden heeft u meerdere malen met de gemeente gecorrespondeerd over de mogelijkheid tot permanente bewoning van de recreatiewoning aan de Bospad 8 in Zeegse. Dit heeft geresulteerd in een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Op basis van een deze beschikking mogen de huidige bewoners van het Bospad 8 de recreatiewoning alsnog permanent bewonen. Na vertrek van de huidige bewoners kent de recreatiewoning weer een recreatieve functie. Dit geldt niet voor de recreatiewoningen op de eerder genoemde blauwe lijst uit het bestemmingsplan 'Zeegse'. Deze mogen door een ieder permanent bewoond worden.

Het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' heeft de regeling uit het huidige bestemmingsplan overgenomen. Dat wil zeggen dat de huidige recreatiewoningen, zoals de woning aan de Bospad 8 in Zeegse, wederom een recreatieve functie hebben gekregen. De recreatiewoningen die op grond van het huidige bestemmingsplan door een ieder permanent bewoond mogen worden hebben de bestemming Boshuis gekregen. Hiermee hebben wij getracht de bestaande gebruiksmogelijkheden in stand te houden en de gevestigde belangen te respecteren.

Tot op heden is door de eigenaren van het Bospad 8 in Zeegse niet onomstotelijk aangetoond dat zij op de in het bestemmingsplan 'Zeegse' genoemde peildata permanent in hun recreatiewoning woonden. De bewijsstukken die ons ter hand zijn gesteld, zijn overwegend gemeentelijke stukken. Ook de afschriften van rekeningen voor de keuken en het kasboekje zijn onvoldoende overtuigend. Bij brief van 7 augustus 2008 hebben wij reclamant verzocht nadere stukken aan te leveren. Hier hebben wij geen reactie op ontvangen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Zienswijze 17: Architectenburo CAVD

Namens een van de bewoners van het bosgebied van Zeegse heeft Architectenburo CAVD een zienswijze ingediend. Deze richt zich op het behoud van het natuurlijke karakter van Zeegse. Gelet hierop verzoekt men de aanduiding 'Boswoning' nader te definiëren. Deze is nu voor velerlei uitleg vatbar. Daarnaast verzoekt men de omschrijving 'bebouwd oppervlak' te vereenvoudigen. Tevens dient het plan expliciet de bestaande boswoningen te omschrijven als recreatiewoningen omdat het Bouwbesluit permanent bewoonde woningen kan dwingen te laten voldoen aan de eisen van bestaande woningen.

Het verschil tussen (recreatieve)boshuizen en landhuizen wordt volgens het Architectenburo als rechtsongelijkheid ervaren. Afgezien van permanente bewoning is er eigenlijk geen onderscheid tussen beide type woningen. Een boshuis is in feite een landhuis. In plaats van het onttrekken van de bewoning dient deze juist gestimuleerd te worden.

Een oplossing zou zijn de particuliere kavels in het bosgebied van Zeegse in het bestemmingsplan te bestemmen als 'beschermd landgoed'. In het verlengde hiervan maakt men zich zorgen om de verstening die nu al sluipenderwijs plaatsvindt in de natuur van Zeegse. Het beleid van de gemeente is gericht op het vermijden van aantasting en op het versterken van de ecologie. Toch is er sprake van een discrepantie indien de boswoningen reguliere woningen worden en de ingesloten recreatieve enclave 'mooi' gemaakt wordt. De druk op de EHS zal mede vanwege de infrastructuur snel toenemen.

Tot slot geeft men aan dat visuele verloedering en verrommeling van Zeegse moet worden tegengegaan. Gelet hierop dient ondergronds bouwen te worden bevorderd. Het geaccidenteerde terrein is bij uitstek geschikt om zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken.

Onze reactie:
De boshuizen zijn voormalige recreatiewoningen die op basis van het bestemmingsplan 'Zeegse' door een ieder permanent bewoond mogen worden. De bouwregels zijn ongewijzigd gebleven (maximale oppervlakte boshuis 60m², maximale oppervlakte aangebouwd bijgebouw 15m², geen vrijstaande bijgebouwen etc). Hier is voor gekozen gelet op de ligging en de landschappelijke waarden van het bosgebied. Voorgesteld wordt de plantoelichting ten aanzien van het ontstaan van deze categorie woningen aan te vullen. De bestemming 'Wonen – Boshuis' geeft aan voor welke doeleinden deze panden mogen worden gebruikt. ***(Wijzigingsvoorstel 9)***

De regeling ten aanzien van het bebouwd oppervlak wordt toegelicht in onze reactie op de zienswijze van de belangenvereniging Bosbewoners Zeegse en in de plantoelichting. Een andere juridische vertaling dan in de huidige regels is opgenomen is niet mogelijk.

Het Bouwbesluit 2003 geeft inderdaad aan dat permanent bewoonde gebouwen moeten voldoen aan de vereisten voor bestaande bouw. Het Bouwbesluit kijkt hierbij echter niet naar de bestemming van een gebouw maar naar het feitelijke gebruik. Recreatiewoningen die permanent bewoond worden via een persoonsgebonden gedoogbeschikking moeten bijvoorbeeld ook aan de vereisten voor bestaande bouw voldoen. Kortom, het bestemmingsplan en de bestemming zijn hier niet leidend maar het feitelijk gebruik door de eigenaren. Zodra men het verblijf permanent gaat bewonen moet aan de vereisten voor bestaande bouw worden voldaan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet te wijzigen.

In het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' is een onderscheid gemaakt tussen landhuizen en recreatiewoningen. Dit onderscheid betreft zowel de bebouwingsregels als de gebruiksregels. In onderhavig bestemmingsplan hebben wij deze bepalingen wederom opgenomen. Zo mag de oppervlakte van een landhuis maximaal 120m² bedragen en van een recreatiewoning maximaal 60m². De voormalige recreatiewoningen hebben de bestemming 'Wonen-Boshuis' gekregen. Deze mogen eveneens maximaal 60m² bedragen. De landhuizen en boshuizen mogen door iedereen permanent bewoond worden. Daarnaast zijn erf- en tuinafscheidingen niet bij recht toegestaan en is het rechtens eveneens niet mogelijk onverharde wegen te verwijderen. Via deze regeling hebben we getracht de bestaande rechten te handhaven en de natuurwaarden te respecteren. Gelijke bebouwingsregels voor boshuizen en landhuizen is niet aan de orde. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet te wijzigen.

Verloedering en verrommeling kan op velerlei wijzen worden voorkomen. De oplossing hiervoor dient binnen de bestaande bouwmogelijkheden te worden gezocht. Het verbod voor ondergronds bouwen is, gelet op de benodigde hellingbaan, bedoeld voor het stallen van motorvoertuigen. Ten aanzien van de opmerking over het bebouwd oppervlak wordt tot slot verwezen naar onze reactie op de zienswijze van de belangenvereniging Bosbewoners Zeegse

Zienswijze 18: de heer Wiersma

De heer Wiersma geeft aan dat het begrip 'Zomerhuis' nog steeds niet in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is opgenomen. Deze is wel in het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' opgenomen en is gelet op de omschrijving van belang voor de eigenaren van een recreatiewoning. Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen de gebruikte argumentatie voor het bestrijden van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het merendeel van de woningen wordt permanent bewoond. Gelet op de huidige situatie in het bosgebied is er dan ook 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 (31 oktober 2003). Deze zou, gelet op het verstrekken van de gemeentelijke informatiefolder, in december 2004 moet liggen.

Onze reactie:
Het bestemmingsplan 'Zeegse' omschreef een zomerhuis in eerste instantie als volgt: 'elk permanent ter plaatse aanwezige recreactiewoonverblijf'. De Inspectie VROM heeft ons destijds verzocht de definitie aan te passen. Hierin diende duidelijker naar voren te komen dat het gebruik een tijdelijke situatie betreft en de bewoner zijn hoofdverblijf elders moet hebben. Gelet hierop hebben wij de definitie aangepast. In het onherroepelijke bestemmingsplan 'Zeegse' is de volgende definitie opgenomen van een zomerhuis opgenomen: 'elk permanent ter plaatse aanwezige recreactiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen, te worden bewoond'. Met deze aanpassing werd het permanent bewonen van een recreatieverblijf tegengegaan. Dit is vanuit het oogpunt van rijksbeleid immers een onaanvaardbare situatie.

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan hebben we een inspraakreactie van de heer Wiersma ontvangen. Hierin werd onder meer verzocht het begrip 'Zomerhuis' aan de begrippenlijst toe te voegen. In onze beantwoording hebben we aangegeven dat het begrip 'Zomerhuis' is vervangen door het begrip 'Recreatiewoning'. Een recreatiewoning wordt als volgt omschreven: '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'.

Beide definities beogen aldus hetzelfde, te weten het tijdelijk bewonen van een recreatiewoning. Bovendien wordt hiermee aangesloten bij de landelijke richtlijnen c.q. standaarden voor bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet te wijzigen.

Het bosgebied van Zeegse ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en deels in het Natura2000-gebied Drentsche Aa. In een eerdere reactie op de planologische regeling geeft de inspectie VROM wederom aan dat het toekennen van nieuwe woonfuncties in deze gebieden niet is toegestaan. Enkel bestaande rechten mogen worden bestendigd. Bovendien streven wij naar een uniforme benadering van onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Voorgesteld wordt de recreatieve bestemmingen in het bosgebied van Zeegse niet in zijn totaliteit om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Overeenkomstig het advies van de inspectie VROM mogen enkel de recreatiewoningen die op basis van de regeling uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' permanent bewoond mogen worden dit recht behouden. De gebruiksmogelijkheden van het Bospad 5 zijn al in het bestemmingsplan 'Zeegse' vastgelegd en waren bij de laatste eigendomswisseling al bekend. Een verzoek van de bewoner van Bospad 5 om een persoonsgebonden gedoogbeschikking is afgewezen aangezien men 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.

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. Wij hebben aansluiting gezocht bij deze landelijke peildatum en zijn gestart met het handhavingstraject. 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. Bovendien is in het huidige bestemmingsplan 'Zeegse' expliciet opgenomen dat permanente bewoning van recreatiewoningen, met uitzondering van de adressen genoemd in bijlage A van de voorschriften, niet is toegestaan. Wij zien dan ook geen aanleiding om van de landelijke peildatum af te wijken. Dit is in een eerder stadium van het planproces eveneens door uw raad aangegeven.

Zienswijze 19: Provincie Drenthe

Op 19 juni 2009 is in het kader van het vooroverleg door de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen advies uitgebracht aan het college van de gemeente Tynaarlo. De provincie constateert dat de door de commissie gemaakte opmerkingen voldoende zijn verwerkt c.q. zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

Zienswijze 20: VROM-inspectie

Op 30 juni 2009 is in het kader van het vooroverleg door de VROM-inspectie uitgebracht aan het college van de gemeente Tynaarlo. Hierin is gewezen op de nieuwe regelgeving voor aardgastransportleidingen en verzocht wordt de 10-6 contouren door de Gasunie te laten bepalen. Uit de inspraaknotitie blijkt dat de Gasunie de plaatsgebonden risicocontouren van de aardgasleidingen heeft bepaald en dat zij de gemeente van informatie heeft voorzien voor de berekening en verantwoording van het groepsrisico. De toelichting is echter nog niet aangepast. Verzocht wordt de toelichting aan te passen en daarbij ook het advies van de brandweer te betrekken. Voorts bestaat er onduidelijkheid over de maximale doorzet van het lpg-tankstation aan de Groningerweg 109 in Eelderwolde. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te passen.

Onze reactie:

De plantoelichting zal ten aanzien van de aspecten buisleidingen en externe veiligheid aangepast worden zoals de VROM-inspectie in haar zienswijze aangeeft. ***(Wijzigingsvoorstel 10)***

Zienswijze 21: Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap geeft aan dat haar beleid op een goede manier in het ontwerp-bestemmingsplan ‘Kleinere kernen’ is opgenomen.

Ambtshalve in het bestemmingsplan aan te brengen wijzigingen

Op dit moment hebben de percelen aan de Hooidijk 2 en de Hoofdstraat 1 in Zeijen (gesplitste woonboerderij) een woonbestemming. Gedurende het planproces hebben wij een bedrijfsplan ontvangen voor de start van een paardenhouderij op genoemde percelen en de reeds aanwezige activiteiten. Gelet hierop stellen wij voor deze percelen te voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’ nader aangeduid met ‘paardenhouderij’.

Voor het perceel aan de Groningerstraat 145 in De Punt is abusievelijk geen agrarisch bouwblok opgenomen. Voorgesteld wordt voor dit perceel het huidige bouwblok uit het bestemmingsplan ‘Yde-De Punt’ over te nemen. Voor het perceel aan de Groningerweg 72 in Eelderwolde is eveneens geen agrarisch bouwblok opgenomen. Voorgesteld wordt de bestaande bebouwing op te nemen in het bouwblok.

De garage op het perceel Molenweg 1 in Yde valt deels binnen het bouwblok. Voorgesteld wordt het bouwblok zodanig aan te passen dat de garage geheel in het bouwblok valt.

De voorgevelrooilijn van het pand aan de Norgerweg 106 in Yde ligt verder terug dan dat van de naastgelegen percelen. Gelet op verbouwplannen hebben de eigenaren verzocht de voorgevelrooilijn naar voren te brengen. Voorgesteld wordt de voorgevelrooilijn 10 meter naar voren te brengen.

Voor het perceel aan de Groningerstraat 143 in De Punt is voor de bouw van een woning met schuur een separate planologische procedure afgrond. Voorgesteld wordt het bouwblok in onderhavig bestemmingsplan over te nemen.

Op het perceel aan de Noordenveldweg 108 in Donderen is een bijgebouw buiten het bouwblok geplaatst. Aangezien er geen ruimtelijke bezwaren zijn wordt voorgesteld het bouwblok in het bestemmingsplan Kleinere kernen hierop aan te passen door deze in westelijke richting te verschuiven. Het totale bouwblok zal gelijk blijven.

Het bedrijf aan de Norgerweg 158 in Yde kent in het huidige bestemmingsplan Yde-De Punt een ruimer bouwblok. We stellen voor het huidige bouwblok in het bestemmingsplan Kleinere kernen over te nemen.

Recentelijk is voor het perceel aan de Askampstraat 7 in Zeijen een projectbesluit gevoerd. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening stelt dat projectbesluiten in een nieuw bestemmingsplan ingepast moeten worden. We stellen derhalve voor het bouwblok in het bestemmingsplan Kleinere kernen hierop aan te passen.

Het bestemmingsplan ‘Kleinere kernen’ geeft aan dat een bedrijfswoning maximaal 600m³ mag bedragen. Deze bepaling komt uit een huidig bestemmingsplan voor één van de kernen. Genoemde maat komt ongeveer overeen met een oppervlakte van 150m². Voorgesteld wordt het bestemmingsplan te wijzigen en uit te gaan van genoemde oppervlaktemaat in plaats van een inhoudsmaat.

De regels moeten aan de 'Nieuwe beslissing op bezwaar Aanwijzing luchtvaartterrein Eelde' van de Ministers van Verkeer en Waterstaat en VROM d.d. 19 februari 2010 worden aangepast. Hierdoor moeten de bouwregels in artikel 27.1 worden aangepast en de ontheffing in artikel 27.2 komt te vervallen. In de bijlage van de regels wordt het Besluit geluidbelasting kleine luchtvaart opgenomen.

In de bestemming ‘Groen’ wordt uitgegaan van de bestaande speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden. Voorgesteld wordt het woord ‘bestaande’ uit de bestemmingsomschrijving te verwijderen. Hierdoor is het in de toekomst mogelijk om op een speelveldje een extra speelvoorziening te plaatsen of een voetpad iets te verbreden.

In uw vergadering van 24 november 2009 heeft u besloten medewerking te verlenen aan de bouw van een veldschuur van 140m² op het perceel Groningerstraat 25 in Midlaren. De schuur zal planologisch in het bestemmingsplan Kleinere kernen mogelijk worden gemaakt. Voorgesteld wordt om artikel 22.4 zodanig aan te passen dat ontheffing verleend kan worden voor een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van 195m² ten behoeve van particulier natuurbeheer.

De bestemming ‘Bos’ kent een ontheffing voor het plaatsen van een algemeen gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud. De ontheffing verwijst naar de bouwregels van recreatiewoningen. Dit is verwarrend. Omwille van de duidelijkheid stellen wij voor de ontheffing te verlenen van artikel 8.1 juncto 8.2. Op deze manier verleen je een ontheffing van de doeleindenomschrijving in de bestemming ‘Bos’.

In 2007 hebben wij aangegeven via een vrijstelling ex artikel 19 WRO medewerking te willen verlenen aan de bouw van een galerie op het perceel Oude Badweg / Groningerweg in Eelderwolde (kadastraal bekend als EDE02 A2303 G). Voorgesteld wordt de galerie onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ‘Kleinere kernen’ mogelijk te maken. De voorwaarden zoals gesteld in 2007 en 2008 blijven hiervoor van kracht (onder andere geen bewoning, sloop tuinhuis, galerie maximaal 200m²).

In de kernen Yde-De Punt, Eelderwolde, Paterswolde-Noord, Zeijen en Zeegse zijn een aantal panden zoals genoemd in de bijlage niet als beeldbepalend aangemerkt. Voorgesteld wordt deze panden alsnog de specifieke bouwaanduiding ‘beeldbepalend’ toe te kennen. Daarnaast heeft de provincie tijdens de terinzagelegging panden als provinciaal monument aangewezen. Deze hebben in het bestemmingsplan de bouwaanduiding ‘Beeldbepalend’. Voorgesteld wordt voor deze panden de aanduiding ‘Beeldbepalend’ te verwijderen aangezien deze via een provinciale regeling worden beschermd.

Het bouwblok van het dorpshuis aan de Kruierij 2 in de Groeve loopt deels over de skatebaan. Voorgesteld wordt het bouwblok in oostelijke richting te verplaatsen. Aangezien sprake is van een verplaatsing blijft de omvang van het bouwblok gelijk.

Aan de Meerkoetlaan in Paterswolde is de bestaande bouwtitel overgenomen. We stellen voor om eveneens de goot- en bouwhoogte uit het huidige bestemmingsplan ‘Paterswolde-Noord’ over te nemen.

4 Beslissing op ingediende zienswijzen

Gelet op vorenstaande stellen we ten aanzien van de zienswijzen het volgende voor:

1. Zienswijze 1 ongegrond te verklaren;
2. Aan zienswijze 2 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
3. Zienswijze 3 ongegrond te verklaren;
4. Zienswijze 4 ongegrond te verklaren;
5. Aan zienswijze 5 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
6. Aan zienswijze 6 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
7. Aan zienswijze 7 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
8. Aan zienswijze 8 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
9. Aan zienswijze 9 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
10. Aan zienswijze 10 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
11. Zienswijze 11 ongegrond te verklaren;
12. Zienswijze 12 ongegrond te verklaren;
13. Zienswijze 13 ongegrond te verklaren;
14. Zienswijze 14 ongegrond te verklaren;
15. Aan zienswijze 15 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
16. Zienswijze 16 ongegrond te verklaren;
17. Aan zienswijze 17 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
18. Zienswijze 18 ongegrond te verklaren;
19. Zienswijze 19 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet te wijzigen aangezien de zienswijze de planologische regeling onderschrijft;
20. Aan zienswijze 20 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
21. Zienswijze 21 wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te verklaren.

5 BIJLAGE

BEELDBEPALENDE PANDEN	
Eelderwolde	
Groningerweg	45/50/72/94/106/110/115/123/125/143
Yde-De Punt	
Norgerweg	3/8/12/113/129/131/133/135/141/152/166 145 = Provinciaal monument
Brink	1/2/3/5
Groningerstraat	139/175/181/185
Paterswolde	
Groningerweg	5/11/20/24/26/30/38
Boterdijk	4/6/9/11/13/15/23/27/29/31/33
Hoofdweg	257/267/272
Zeijen	
Hoofdstraat	4/6/9/12/14/19/21/23
Noorderstraat	1/10
Middenstraat	20
Oude Norgerweg	8
Brinkstraat	3/5/7
Brinksteeg	6
Zuiderstraat	9
Esstraat	2
Ubbenaseweg	1
Zeegse	
Hoofdweg	44/46/50
Zeegsersteeg	2 en 4
Schipborgerweg	4