

# **Bijlagen**



# **Bijlage 1**

Woningbouwprogramma  
2009-2018



Planaanduiding	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014 totaal	Na 2014	totaal	Eigendom
<b>Groote gast</b>													
Caspar de Roblespark*		5	3	8	11	15	12	10	9	72	120	192	gemeente (capaciteit: 200)
Caspar de Roblespark - fase IV				0						0	25	25	gemeente
Woldhuysen/Kolonelsbos*	10	1	2	13						0	0	0	particulieren
Notoaris Tuun*		12		12						0		0	projectontwikkelaar
Parklaan (W&W) (1)				0	27	30				57		57	gemeente/corporatie
Molenberg*				0						0	4	4	particulier
Centrumplan				0	36					36		36	gemeente/projectontwikkelaar, W&W
Hoofdstraat 170				0	3					3		3	particulier
<b>Luffegast</b>													
Holtrop*	7		2	9						0		0	particulieren
Vrijkomende terrein dorpshuis				0	pm					0		0	stichtingsbestuur
<b>Kornhorn</b>													
Vrijkomende terreinen dorpshuis/school				0	pm					0		0	stichtingsbestuur
<b>Doezum</b>													
Marinus II*	1	2	3	6	2	0	0			2		2	particulieren/proj.ontwikkelaar
<b>Oldekerk/Niekerk</b>													
Zanduma III*	1			1						0		0	particulieren
Locatie Werklust*				0	4					4		4	projectontwikkelaar
Locatie Smidshornerweg 29*	1			1	3					3		3	particulier
De Opslap		7		7						0		0	gemeente/woningbouwcorporatie
Kroonsveld*		43	5	48	16	22	15	12	11	91		91	gemeente + contractafpraak (139)
Woonzorgzone Niekerk (1)*					40					40		40	gemeente/corporatie
Locatie Bronda						10				10		10	particulier/projectontwikkelaar
<b>Opende</b>													
Topweer III*				0						0		0	particulieren
Drachtsterweg - U Veenstra*	4			4						0		0	particulieren
Drachtsterweg fase I*	2	1	1	4						0		0	particulieren
Drachtsterweg fase II*	11	3	6	20	8	4				12		12	particulieren/bouwers
Drachtsterweg fase III*				0	11	15	10			36		36	Gemeente (35 + 1 fase I)
Locatie Borger				0	3					3		3	particulier/projectontwikkelaar
Locatie IJtsma				0	12					12		12	projectontwikkelaar
<b>Sebaldeburen</b>													
Kerkweg*	4	2	1	7						0		0	particulieren
Locatie Smeding						2				2		2	particulier
<b>Algemeen</b>													
Incidentele woningen	10	4	4	18	5	5	5	5	5	30	20	50	particulier
Totaal Woningbouwprogramma	50	81	27	158	78	164	84	35	27	413	169	582	2006 t/m 2008 = gerealiseerd en afgemeld
Sloop (-)		3	0	3	41					41	0	41	particulier/W&W
Totaal WB programma (excl. sloop)	50	78	27	155	37	164	84	35	27	372	169	541	2009-2018 (excl. Sloop)
Compensatie Zorgeenheden (-)					64					64	0	64	Parklaan (24) en Hoge Voetpad (40)
Totaal WB (excl. Sloop)	50	78	27	155	37	100	84	35	27	308	169	477	2009-2018 (excl. Sloop)
Totaal WB (incl. sloop)					78	100	84	35	27	349	169	518	2009-2018 WB (incl. sloop)
Woningbouwcontingent POP 3					55	55	55	55	55	330	220	550	wb woningcontingent (45 nieuwbouw + 10 sloop per jaar))
* plancapaciteit goedgekeurd													** Meijnermaheem
Groote gast, 01-09-2009													H. Klaassens, Ruimte



# **Bijlage 2**

Reactienota Inspraak en  
Overleg





# **Reactienota inspraak en overleg**

**n.a.v.  
Voorontwerp bestemmingsplan  
'Zandumerweg 9, Niekerk'  
(NL.IMRO.0015.BPBG10HERS1-VO02)**



Januari 2011

# Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Inspraakreacties .....	4
Inspraakreactie 1 .....	4
Samenvatting inspraakreactie 1 .....	4
Beantwoording inspraakreactie 1 .....	4
Inspraakreactie 2 .....	4
Samenvatting inspraakreactie 2 .....	5
Beantwoording inspraakreactie 2 .....	5
Inspraakreactie 3 .....	5
Samenvatting inspraakreactie 3 .....	5
Beantwoording inspraakreactie 3 .....	5
Inspraakreactie 4 .....	5
Samenvatting inspraakreactie 4 .....	5
Beantwoording inspraakreactie 4 .....	6
Inspraakreactie 5 .....	7
Samenvatting inspraakreactie 5 .....	7
Beantwoording inspraakreactie 5 .....	7
Inspraakreactie 6 .....	8
Samenvatting inspraakreactie 6 .....	8
Beantwoording inspraakreactie 6 .....	8
Inspraakreactie 7 .....	8
Samenvatting inspraakreactie 7 .....	8
Beantwoording inspraakreactie 7 .....	9
Inspraakreactie 8 .....	10
Samenvatting inspraakreactie 8 .....	10
Beantwoording inspraakreactie 8 .....	10
Inspraakreactie 9 .....	11
Samenvatting inspraakreactie 9 .....	11
Beantwoording inspraakreactie 9 .....	11
3. Overlegreacties .....	13
Overlegreactie 1 .....	13
Samenvatting overlegreactie 1 .....	13
Beantwoording overlegreactie 1 .....	13
Overlegreactie 2 .....	13
Samenvatting overlegreactie 2 .....	13
Beantwoording overlegreactie 2 .....	13
Overlegreactie 3 .....	13
Samenvatting overlegreactie 3 .....	13
Beantwoording overlegreactie 3 .....	13
4. Ambtshalve wijzigingen.....	14
Bijlage .....	15

# 1. Inleiding

Voor u ligt de Reactienota inspraak en overleg naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' (NL.IMRO.0015.BPBG10HERS1-VO02). Dit plan behelst de functieverandering van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk. De boerderij zal gebruikt worden ten behoeve van de zorg en huisvesting van personen met een verstandelijke beperking door de Stichting De Zijlen.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' heeft zes weken ter inzage gelegen met ingang van 22 september 2010 tot en met 2 november 2010. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties kenbaar te maken. Van deze terinzagelegging is voorafgaand openbare kennisgeving gedaan in de Streekkrant van 21 september 2010 en ook op de gemeentelijke website vanaf die datum. Tevens heeft er op dinsdag 21 september 2010 een informatie/inspraakbijeenkomst in de Rotonde te Niekerk plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is bijgevoegd.

Gelijktijdig is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per email op 21 september 2010 toegezonden aan de Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en Inspectie VROM (regio Noord).

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan zijn negen inspraakreacties en drie overlegreacties ontvangen. Een overzicht van de gegevens van de indieners van de reacties zijn op de lijst die vertrouwelijk bij de stukken ter inzage ligt, vermeld. Uit oogpunt van de privacywetgeving wordt deze lijst niet publiekelijk bekend gemaakt. De inspraakreacties en overlegreacties liggen eveneens bij de stukken ter inzage.

Ten aanzien van de inspraakreacties kan over de ontvankelijkheid het volgende worden geconcludeerd:

De inspraakreacties zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
---

## 2. Inspraakreacties

De inspraakreacties worden samengevat en vervolgens wordt de reactie van gemeentezijde geformuleerd. Hierin zal duidelijk worden gemaakt of de inspraakreactie al dan niet leidt tot een wijziging van het voorontwerp bestemmingsplan.

### ***Inspraakreactie 1***

Inspraakreactie 1 is ontvangen op 28 september 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

#### **Samenvatting inspraakreactie 1**

Er wordt gevreesd voor een waardevermindering van de woning indien het plan wordt uitgevoerd. Zo zal er extra lawaai ontstaan en de vrijheid gaat verloren. De privacy in de tuin en in het huis komt te vervallen. De eigen woning is duurder gebouwd om aan te sluiten bij de omgeving. Het landelijke wordt door het realiseren van het plan afgenomen. Een eerder plan om twee vrijstaande woningen achter de betreffende woning te bouwen is ook niet doorgegaan.

De oplossing die gegeven wordt is het dak aan de oostzijde zonder ramen te realiseren.

#### **Beantwoording inspraakreactie 1**

Bij het uiteindelijke ontwerp van het te realiseren plan zal rekening worden gehouden met de privacy van de omwonenden aan de oostzijde van de voormalige boerderij. Het aantal balkons en ramen wordt hierop aangepast ten opzichte van de westkant van het dak van het schuurgedeelte van de boerderij, zoals ook reeds is weergegeven in de illustraties in het bestemmingsplan. Ramen zijn in het kader van de lichttoetreding in de zorgappartementen een vereiste.

Door de aanwezigheid van begroeiing tussen het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk en de oostelijk gelegen percelen en de te realiseren garage aan de oostkant van de boerderij is de privacy voldoende gewaarborgd. De ontwikkelaar heeft echter toegezegd dat indien er sterk de behoefte bestaat aan meer groen tussen de percelen, hier in bij te willen dragen.

Ten aanzien van de mogelijke geluidsoverlast wordt gesteld dat planologisch er geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat er meer geluidsoverlast zal plaatsvinden, dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Voor zover blijkt dat ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' schade geleden wordt, bijvoorbeeld door waardevermindering van de woning door aantasting van het woongenot vanwege de te realiseren huisvesting in de voormalige boerderij, wordt verwezen naar afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag om tegemoetkoming in schade moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De vermogens- of inkomensschade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude planologie en de maximale invulling van de nieuwe planologie te vergelijken. Na deze vergelijking kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een planologische verslechtering.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
--

### ***Inspraakreactie 2***

Inspraakreactie 2 is ontvangen op 30 september 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

## **Samenvatting inspraakreactie 2**

Gevreesd wordt voor overlast door rumoer van de taxi's die de gebruikers zullen brengen en halen en voor geluidsoverlast door harde muziek. Ook wordt er aangegeven dat er inkijk zal ontstaan in het bovengedeelte van de woning.

De oplossing die voorgesteld wordt, is dat er geen bomen en groen weg worden gehaald om een toename van de inkijk in de woning te voorkomen.

## **Beantwoording inspraakreactie 2**

In een bestemmingsplan is het niet mogelijk regels te stellen aan mogelijke (geluids)overlast door gebruikers. Planologisch bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat er meer geluidsoverlast zal plaatsvinden, dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Ten aanzien van de verwachte inbreuk op de privacy het volgende. Bij het uiteindelijke ontwerp van het te realiseren plan zal rekening worden gehouden met de privacy van de omwonenden aan de oostzijde van de voormalige boerderij. Het aantal balkons en ramen wordt hierop aangepast ten opzichte van de westkant van het dak van het schuurgedeelte van de boerderij, zoals ook reeds is weergegeven in de illustraties in het bestemmingsplan. Ramen zijn in het kader van de lichttoetreding in de zorgappartementen een vereiste.

Door de aanwezigheid van begroeiing tussen het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk en de oostelijk gelegen percelen en de te realiseren garage aan de oostkant van de boerderij is de privacy voldoende gewaarborgd. De ontwikkelaar heeft echter toegezegd dat indien er sterk de behoefte bestaat aan meer groen tussen de percelen, hier in bij te willen dragen.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
--

## ***Inspraakreactie 3***

Inspraakreactie 3 is ontvangen op 5 oktober 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

## **Samenvatting inspraakreactie 3**

De verkeersdrukke zal aanzienlijk toenemen in verband met toeleveranciers, bezoekers, halen en brengen van de bewoners. Om de verkeersveiligheid op de kruising Fockemalaan/ de Ommegang en de Zandumerweg te behouden zullen er de nodige maatregelen genomen moeten worden.

## **Beantwoording inspraakreactie 3**

De Zandumerweg in het dorp Niekerk met een toegestane snelheid van 30 km/uur, valt in de categorie 'rustige woonstraat'. De weg is hier op ingericht met een drempel, waar de Biezejager uitkomt op de Zandumerweg en een visuele snelheidsbeperking op de kruising met de Menso Fockemalaan en de Ommegang. Een dergelijke straat kan een intensiteit aan tot ongeveer 1000 motorvoertuigen per dag. In 2009 zijn verkeersstellingen uitgevoerd op de Zandumerweg waaruit blijkt dat de verkeersintensiteit vrij laag is (< 500 motorvoertuigen per etmaal). Het aantal extra verkeersbewegingen dat zal ontstaan nadat de boerderij ten behoeve van de nieuwe functie in gebruik is genomen, zal de verkeersveiligheid naar verwachting niet beïnvloeden.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
--

## ***Inspraakreactie 4***

Inspraakreactie 4 is ontvangen op 15 oktober 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

## **Samenvatting inspraakreactie 4**

4.1

Door de te realiseren ramen en balkons in het oostelijk dakgedeelte van de boerderij, zal de privacy komen te vervallen, zowel in de tuin achter het huis, alsmede door inkijk in de gehele woning.

#### 4.2

De verwachting is dat de rustige woonomgeving zal veranderen in een drukke omgeving door het type bewoning, de toename van geluid en verkeer en verandering van de infrastructuur.

#### 4.3

Door de genoemde bezwaren bij 4.1 en 4.2 wordt gevreesd dat de waarde van de woningen sterk zal verminderen. Er wordt verzocht om schadeloosstelling.

#### 4.4

Ten slotte bestaat er ongerustheid met betrekking tot het toekomstige gebruik van het perceel, na de afloop van de huurperiode van de Stichting De Zijlen.

### Beantwoording inspraakreactie 4

#### 4.1

Bij het uiteindelijke ontwerp van het te realiseren plan zal rekening worden gehouden met de privacy van de omwonenden aan de oostzijde van de voormalige boerderij. Het aantal balkons en ramen wordt hierop aangepast ten opzichte van de westkant van het dak van het schuurgedeelte van de boerderij, zoals ook reeds is weergegeven in de illustraties in het bestemmingsplan. Ramen zijn in het kader van de lichttoetreding in de zorgappartementen een vereiste.

Door de aanwezigheid van begroeiing tussen het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk en de oostelijk gelegen percelen en de te realiseren garage aan de oostkant van de boerderij is de privacy voldoende gewaarborgd. De ontwikkelaar heeft echter toegezegd dat indien er sterk de behoefte bestaat aan meer groen tussen de percelen, hier in bij te willen dragen.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

#### 4.2

De boerderij op het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk is gelegen tegen het dorp Niekerk aan. Momenteel is de boerderij niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie, nabij de woonbebouwing is niet reëel, vanwege geur- en geluidhinder. Het gebouw is dermate karakteristiek dat het als landschappelijk beeldbepalend element behoudenswaardig is. Er is dan ook voor gekozen een functieverandering toe te passen. Door de boerderij om te vormen ten behoeve van huisvesting, wordt juist aansluiting gezocht op de woonomgeving. De toename van het aantal bewoners ten opzichte van het aantal buurtbewoners is van ondergeschikte betekenis en zal wat betreft geluid- en verkeershinder naar verwachting weinig invloed hebben op de rustige woonwijk.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

#### 4.3

Voor zover blijkt dat ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' schade geleden wordt, bijvoorbeeld door waardevermindering van de woning, wordt verwezen naar afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag om tegemoetkoming in schade moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De vermogens- of inkomensschade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude planologie en de maximale invulling van de nieuwe planologie te vergelijken. Na deze vergelijking kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een planologische verslechtering.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

#### 4.4

De ontwikkelaar van het perceel heeft de mogelijkheden onderzocht van een functieverandering van het perceel en heeft een huurcontract gesloten voor minimaal 10 jaar met stichting De Zijlen. Vervolgens is de gemeente verzocht om planologische medewerking aan een functiewijzing van het perceel ten behoeve van zorgappartementen voor personen met een verstandelijke beperking, verbonden aan de stichting De Zijlen. Het omvormen van de voormalige boerderij wordt gezien als een kans. De gemeente verleent dan ook planologische medewerking in de vorm van een bestemmingsplan, toegesneden op het verzoek van de ontwikkelaar, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast een toelichting en een verbeelding bevat het bestemmingsplan ruimtelijk relevante regels waarin het gebruik van de afzonderlijke bestemmingen is opgenomen en of er gebouwd mag worden binnen de bestemming en onder welke voorwaarden. In de regels van het bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' is opgenomen dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening en een 'zorginstelling' met daarin ruimte voor bijzondere woonvormen/ wooneenheden. In de regels wordt niet opgenomen voor wie de zorg is bedoelt, daar dit niet ruimtelijk relevant is.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
--

### **Inspraakreactie 5**

Inspraakreactie 5 is ontvangen op 18 oktober 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

#### **Samenvatting inspraakreactie 5**

Gevreesd wordt dat er mogelijk verstoppingen ontstaan op het kruispunt Zandumerweg, Ommegang en Menso Fockemalaan door de toename van het verkeer (i.v.m. de aan- en afvoer van mensen en goederen op hetzelfde tijdstip). Auto's kunnen elkaar niet passeren op de oprit van Zandumerweg 9 te Niekerk. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties. Afgevraagd wordt hoe er omgegaan wordt met overstekende voetgangers.

Er wordt voorgesteld de oprit van Zandumerweg 9 te Niekerk te verbreden en een voetgangerspad te realiseren aan dezelfde kant van de weg als Zandumerweg 9.

#### **Beantwoording inspraakreactie 5**

De Zandumerweg in het dorp Niekerk met een toegestane snelheid van 30 km/uur, valt in de categorie 'rustige woonstraat'. De weg is hier op ingericht met een drempel, waar de Biezejager uitkomt op de Zandumerweg en een visuele snelheidsbeperking op de kruising met de Menso Fockemalaan en de Ommegang. Een dergelijke straat kan een intensiteit aan tot ongeveer 1000 motorvoertuigen per dag. In 2009 zijn verkeersstellingen uitgevoerd op de Zandumerweg waaruit blijkt dat de verkeersintensiteit vrij laag is (< 500 motorvoertuigen per etmaal). Het aantal extra verkeersbewegingen dat zal ontstaan nadat de boerderij ten behoeve van de nieuwe functie in gebruik is genomen, zal de verkeersveiligheid naar verwachting niet beïnvloeden.

De definitieve uitvoering van de inrichting van het terrein op het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk, is inhoudelijk geen onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk'. De mogelijkheid bestaat om de oprit te verbreden, dit kan middels het bestemmingsplan echter niet worden afgedwongen.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
--

## ***Inspraakreactie 6***

Inspraakreactie 6 is ontvangen op 19 oktober 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

### **Samenvatting inspraakreactie 6**

Er is onderzoek verricht naar de historische betekenis van het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk. Op oude kaarten uit de 19e eeuw is de oude boerderij te zien met daaromheen de 'gracht van Bloemersma'. Er wordt verzocht om deze voormalige gracht, met historische waarde, te betrekken bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Met de reden dat het zo mogelijk wordt om de gracht rond de voormalige heerd in ere te stellen. Achtergrond gedachte is dat eventuele realisatie in de toekomst afhankelijk is van de eigenaar en financiële middelen. De uitvoering kan mogelijk gerealiseerd worden als leaderproject onder het cluster landschap en cultuurhistorie.

### **Beantwoording inspraakreactie 6**

Het is voor de gemeente Grootegast van belang de eigen identiteit te waarborgen, waarbij de historie van het gebied een belangrijke rol speelt. Het herstellen van de voormalige gracht kan hieraan bijdragen. Binnen het bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' wordt het aanleggen van een gracht niet uitgesloten. Binnen de bestemming 'Agrarisch' met de waarde 'Open gebied' geldt een omgevingsvergunningen stelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden. Het aanleggen van de gracht kan mogelijk worden gemaakt nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Kortom het bestemmingsplan verzet zich in beginsel niet tegen het aanleggen van een gracht. De aanleg van een gracht kan middels een bestemmingsplan niet worden afgedwongen.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
--

## ***Inspraakreactie 7***

Inspraakreactie 7 is ontvangen op 27 oktober 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

### **Samenvatting inspraakreactie 7**

#### 7.1

De privacy zal verloren gaan na uitvoering van het plan, doordat na realisering van de grote hoeveelheid zichtvensters alsmede dakterrassen in het dak aan de oostzijde van de boerderij er direct zicht ontstaat op en in de tuin en woning.

#### 7.2

In het verleden zijn er negatieve ervaringen opgedaan met mensen gelijk aan de toekomstige bewoners en gebruikers. Deze zorg wordt versterkt doordat het beoogde pand mogelijk in de toekomst, na het beëindigen van het huurcontract met de Zijlen, kan dienen als verblijf voor mensen welke zich in een re-integratie traject bevinden. Hierbij wordt gedacht aan drugsverslaafden of (ex)gedetineerden.

#### 7.3

Daar het pand en het terrein na realisering van het plan vele malen intensiever wordt gebruikt, zal de momenteel genoten woonrust negatief worden beïnvloed.

#### 7.4

Door genoemde bezwaren wordt er gevreesd voor een waardevermindering van het onroerend goed.

#### 7.5

Wanneer het perceel conform de huidige plannen wordt ontwikkeld, zal dit leiden tot een toename van de verkeersdruk. Op dit moment ontstaan er al onveilige verkeerssituaties, doordat er vaak



geen voorrang wordt gegeven en de maximum snelheid van 30km/uur stelselmatig wordt overschreden. Om deze redenen wordt er gevraagd om de huidige verkeerssituatie ten behoeve van de verkeersveiligheid aan te passen, indien de plannen worden uitgevoerd.

Er wordt verzocht om plannen met betrekking tot het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk geen doorgang te laten vinden, indien bovengenoemde punten van bezwaar aan de orde zijn.

Indien er toch ontwikkelingen op het betreffende perceel plaatsvinden en bovengenoemde punten van bezwaar zijn aan de orde, wordt er verwacht dat er een schadeloosstelling zal zijn.

## Beantwoording inspraakreactie 7

### 7.1

Bij het uiteindelijke ontwerp van het te realiseren plan zal rekening worden gehouden met de privacy van de omwonenden aan de oostzijde van de voormalige boerderij. Het aantal balkons en ramen wordt hierop aangepast ten opzichte van de westkant van het dak van het schuurgedeelte van de boerderij, zoals ook reeds is weergegeven in de illustraties in het bestemmingsplan. Ramen zijn in het kader van de lichttoetreding in de zorgappartementen een vereiste.

Door de aanwezigheid van begroeiing tussen het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk en de oostelijk gelegen percelen en de te realiseren garage aan de oostkant van de boerderij is de privacy voldoende gewaarborgd. De ontwikkelaar heeft echter toegezegd dat indien er sterk de behoefte bestaat aan meer groen tussen de percelen, hier in bij te willen dragen.

### 7.2

De ontwikkelaar van het perceel heeft de mogelijkheden onderzocht van een functieverandering van het perceel en heeft een huurcontract van minimaal 10 jaar gesloten met stichting De Zijlen. De stichting De Zijlen biedt al sinds 1992 ondersteuning en zorg aan personen met een verstandelijke beperking in het dorp Niekerk in 'Ienemane'. Gezien de brede ervaringen van stichting De Zijlen en de integratie tussen de huidige cliënten en de bewoners van Niekerk zijn er geen problemen te verwachten. De gemeente verleent dan ook planologische medewerking aan een functiewijziging van het perceel ten behoeve van zorgappartementen voor personen met een verstandelijke beperking, verbonden aan de stichting De Zijlen, toegesneden op het verzoek van de ontwikkelaar, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast een toelichting en een verbeelding bevat het bestemmingsplan ruimtelijk relevante regels waarin het gebruik van de afzonderlijke bestemmingen is opgenomen en of er gebouwd mag worden binnen de bestemming en onder welke voorwaarden. In de regels van het bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' is opgenomen dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening en een 'zorginstelling' met daarin ruimte voor bijzondere woonvormen/ wooneenheden. In de regels wordt niet opgenomen voor wie de zorg is bedoeld, daar dit niet ruimtelijk relevant is.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

### 7.3

Het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk zal anders worden gebruikt dan momenteel het geval is, daar de boerderij niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie, nabij de woonbebouwing is niet reëel, vanwege geur- en geluidhinder. Het gebouw is dermate karakteristiek dat het als landschappelijk beeldbepalend element behoudenswaardig is. Er is dan ook voor gekozen een functieverandering toe te passen. Door de boerderij om te vormen ten behoeve van huisvesting, wordt juist aansluiting gezocht op de woonomgeving. Planologisch bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat de woonrust dermate negatief beïnvloed zal worden, dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

#### 7.4

Voor zover blijkt dat ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' schade geleden wordt, bijvoorbeeld door waardevermindering van de woning door aantasting van het woongenot vanwege de te realiseren huisvesting in de voormalige boerderij, wordt verwezen naar afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag om tegemoetkoming in schade moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De vermogens- of inkomensschade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude planologie en de maximale invulling van de nieuwe planologie te vergelijken. Na deze vergelijking kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een planologische verslechtering.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

#### 7.5

De Zandumerweg in het dorp Niekerk met een toegestane snelheid van 30 km/uur, valt in de categorie 'rustige woonstraat'. De weg is hier op ingericht met een drempel, waar de Biezejager uitkomt op de Zandumerweg en een visuele snelheidsbeperking op de kruising met de Menso Fockemalaan en de Ommegang. Een dergelijke straat kan een intensiteit aan tot ongeveer 1000 motorvoertuigen per dag. In 2009 zijn verkeerstellingen uitgevoerd op de Zandumerweg waaruit blijkt dat de verkeersintensiteit vrij laag is (< 500 motorvoertuigen per etmaal). Het aantal extra verkeersbewegingen dat zal ontstaan nadat de boerderij ten behoeve van de nieuwe functie in gebruik is genomen, zal de verkeersveiligheid naar verwachting niet beïnvloeden.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

### ***Inspraakreactie 8***

Inspraakreactie 8 is ontvangen op 1 november 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

#### **Samenvatting inspraakreactie 8**

Het betreffende perceel is opgenomen in een toeristische route, met als kenmerk de rustieke uitstraling van de bebouwing. Door van de boerderij een zorginstelling te maken worden de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, ernstig geschaad. Er wordt gevreesd voor verschillende vormen van overlast. Overlast door toename van verkeersbewegingen, geluidsoverlast door de bewoning van de doelgroep en overlast voor omwonenden mede gezien de (geringe) afstand van de woningen tot de te herontwikkelen boerderij.

Geopperd wordt dat het voor de Stichting De Zijlen economisch aantrekkelijker is om de bewoners en personeel zoveel mogelijk te concentreren, bijvoorbeeld in de locatie van Leek of in het voorgenomen bouwplan van de stichting in Grootegast. Naast een voordeel voor de onderlinge communicatie tussen de bewoners (lot- en bondgenoten), maakt de stichting op deze wijze optimaal gebruik van faciliteiten en van de beschikbare gelden.

#### **Beantwoording inspraakreactie 8**

Het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk zal anders worden gebruikt dan momenteel het geval is, daar de boerderij niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie, nabij de woonbebouwing is niet reëel, vanwege geur- en geluidhinder. Het gebouw is dermate karakteristiek dat het als landschappelijk beeldbepalend element behoudenswaardig is. Er is dan ook voor gekozen een functieverandering toe te passen. Door de boerderij om te vormen ten behoeve van huisvesting voor personen met een verstandelijke beperking, wordt aansluiting gezocht op de woonomgeving, maar met voldoende afstand tot de direct omwonenden. Planologisch bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat de woonrust dermate negatief beïnvloed zal worden, dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Het beleid van Stichting de Zijlen is erop gericht om hun cliënten met een verstandelijke beperking juist in kleinere aantallen samen, maar grotendeels zelfstandig te laten wonen. Het beleid van stichting De Zijlen maakt inhoudelijk geen onderdeel uit van het voorontwerp bestemmingsplan voor het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

## **Inspraakreactie 9**

Inspraakreactie 9 is ontvangen op 2 november 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

### **Samenvatting inspraakreactie 9**

#### 9.1

Door de te realiseren ramen en balkons in het oostelijk dakgedeelte van de boerderij, zal de privacy komen te vervallen, zowel in de tuin achter het huis, alsmede door inkijk in de gehele woning.

#### 9.2

De verwachting is dat de rustige woonomgeving zal veranderen in een drukke omgeving door het type bewoning, de toename van geluid en verkeer en verandering van de infrastructuur.

#### 9.3

Door de genoemde bezwaren bij 9.1 en 9.2 wordt gevreesd dat de waarde van de woningen sterk zal verminderen. Er wordt verzocht om schadeloosstelling.

#### 9.4

Ten slotte bestaat er ongerustheid met betrekking tot het toekomstige gebruik van het perceel, na de afloop van de huurperiode van de Stichting De Zijlen.

### **Beantwoording inspraakreactie 9**

#### 9.1

Bij het uiteindelijke ontwerp van het te realiseren plan zal rekening worden gehouden met de privacy van de omwonenden aan de oostzijde van de voormalige boerderij. Het aantal balkons en ramen wordt hierop aangepast ten opzichte van de westkant van het dak van het schuurgedeelte van de boerderij, zoals ook reeds is weergegeven in de illustraties in het bestemmingsplan. Ramen zijn in het kader van de lichttoetreding in de zorgappartementen een vereiste.

Door de aanwezigheid van begroeiing tussen het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk en de oostelijk gelegen percelen en de te realiseren garage aan de oostkant van de boerderij is de privacy voldoende gewaarborgd. De ontwikkelaar heeft echter toegezegd dat indien er sterk de behoefte bestaat aan meer groen tussen de percelen, hier in bij te willen dragen.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

#### 9.2

De boerderij op het perceel Zandumerweg 9 te Niekerk is gelegen tegen het dorp Niekerk aan. Momenteel is de boerderij niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie, nabij de woonbebouwing is niet reëel, vanwege geur- en geluidhinder. Het gebouw is dermate karakteristiek dat het als landschappelijk beeldbepalend element behoudenswaardig is. Er is dan ook voor gekozen een functieverandering toe te passen. Door de boerderij om te vormen ten behoeve van huisvesting, wordt juist aansluiting gezocht op de woonomgeving. De toename van het aantal bewoners ten opzichte van het aantal buurtbewoners is van ondergeschikte betekenis en zal wat betreft geluid- en verkeershinder naar verwachting weinig invloed hebben op de rustige woonwijk.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

### 9.3

Voor zover blijkt dat ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' schade geleden wordt, bijvoorbeeld door waardevermindering van de woning door aantasting van het woongenot vanwege de te realiseren huisvesting in de voormalige boerderij, wordt verwezen naar afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een aanvraag om tegemoetkoming in schade moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De vermogens- of inkomensschade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude planologie en de maximale invulling van de nieuwe planologie te vergelijken. Na deze vergelijking kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een planologische verslechtering.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

### 9.4

De ontwikkelaar van het perceel heeft de mogelijkheden onderzocht van een functieverandering van het perceel en heeft een huurcontract van minimaal 10 jaar gesloten met stichting De Zijlen. Vervolgens is de gemeente verzocht om planologische medewerking aan een functiewijziging van het perceel ten behoeve van zorgappartementen voor personen met een verstandelijke beperking, verbonden aan de stichting De Zijlen. Het omvormen van de voormalige boerderij wordt gezien als een kans. De gemeente verleent dan ook planologische medewerking in de vorm van een bestemmingsplan, toegesneden op het verzoek van de ontwikkelaar, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast een toelichting en een verbeelding bevat het bestemmingsplan ruimtelijk relevante regels waarin het gebruik van de afzonderlijke bestemmingen is opgenomen en of er gebouwd mag worden binnen de bestemming en onder welke voorwaarden. In de regels van het bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk' is opgenomen dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening en een 'zorginstelling' met daarin ruimte voor bijzondere woonvormen/ wooneenheden. In de regels wordt niet opgenomen voor wie de zorg is bedoelt, daar dit niet ruimtelijk relevant is.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

### 3. Overlegreacties

De overlegreacties worden samengevat en vervolgens wordt de reactie van gemeentezijde geformuleerd. Hierin zal duidelijk worden gemaakt of de overlegreactie al dan niet leidt tot een wijziging van het voorontwerp bestemmingsplan.

#### **Overlegreactie 1**

Overlegreactie 1 is ontvangen op 25 oktober 2010 en is ontvankelijk.

#### **Samenvatting overlegreactie 1**

Er wordt akkoord gegaan met het voorontwerp bestemmingsplan 'Zandumerweg 9, Niekerk', daar er binnen het plan geen toename van verhard oppervlak plaatsvindt.

#### **Beantwoording overlegreactie 1**

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie <b>niet</b> aangepast
---

#### **Overlegreactie 2**

Overlegreactie 2 is ontvangen op 27 oktober 2010 en is ontvankelijk.

#### **Samenvatting overlegreactie 2**

Het plan geeft de betrokken diensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal en Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

#### **Beantwoording overlegreactie 2**

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie <b>niet</b> aangepast
---

#### **Overlegreactie 3**

Overlegreactie 3 is ontvangen op 30 november 2010 en is ontvankelijk.

#### **Samenvatting overlegreactie 3**

Op grond van artikel 4.20 van de omgevingsverordening hebben gedeputeerde staten de begrenzing van het buitengebied vastgesteld. Het plangebied valt binnen het door gedeputeerde staten als buitengebied aangewezen gebied. Er zal een expliciet verzoek gedaan moeten worden om aanpassing van de grens van het buitengebied.

#### **Beantwoording overlegreactie 3**

Een dergelijk (gemotiveerd) verzoek zal zo spoedig mogelijk worden ingediend bij gedeputeerde staten van de provincie Groningen.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze overlegreactie <b>niet</b> aangepast
---

## 4. Ambtshalve wijzigingen

Na bestudering van het voorontwerp bestmingsplan Opende zijn enkele onvolkomenheden geconstateerd waarover geen reactie is ingediend. Deze punten worden derhalve 'ambtshalve' gewijzigd. Het gaat om de volgende zaken:

- Nu het plan formeel de status krijgt van ontwerp bestemmingsplan, dient de plancode te worden aangepast op de planverbeeldingen, in de plantoelichting en in de planregels:  
NL.IMRO.0015.BPBG10HERS1-VO02 wordt gewijzigd in NL.IMRO.0015.BPBG10HERS1-OW01;
- De verantwoording van de nieuwbouwruijnte wordt aangevuld;
- In het bestemmingsplan dient overeenkomstig de Provinciale Omgevingsverordening, inzicht gegeven te worden in de afwegingen die gemaakt zijn op het gebied van energiebesparende maatregelen en/of alternatieve energieopwekking;
- Kleine tekstuele wijzigingen zullen worden doorgevoerd.

# Bijlage

## Verslag van de inspraak-/informatieavond op 21 september 2010, om 19.30 uur in de Rotonde te Niekerk inzake het voorontwerp bestemmingsplan 'Niekerk, Zandumerweg 9'.

---

### Aanwezig:

Namens de gemeente:  
de heer S. Smedes, wethouder/portefeuillehouder R.O.  
de heer K. van der Veen, projectbureau sector Ruimte

Namens de aanvrager:  
de heer C.P. Notebomer, bouwondernemer  
mevrouw M. van Schoonhoven, HKB Stedenbouwkundigen

Namens de stichting De Zijlen:  
mevrouw W. de Vries

In de zaal:  
34 belangstellenden, die de presentielijst hebben ingevuld.

---

### Opening

Wethouder Smedes opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen van harte welkom. Aan het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie Zandumerweg 9 te Niekerk, ligt een bouwplan van Bouwbedrijf C.P. Notebomer Oldekerk VOF ten grondslag, om de boerderij op het perceel te verbouwen tot een woonboerderij voor een specifieke doelgroep van bewoners.

Voor de pauze zullen de plannen vanuit een drietal invalshoeken worden toegelicht, te weten door de heer Notebomer als initiatiefnemer, mevrouw De Vries namens De Zijlen en mevrouw Van Schoonhoven van HKB Stedenbouwkundigen. Laatstgenoemde zal een toelichting geven op de inhoud van het bestemmingsplan en de te volgen procedure. Na de pauze is er de gelegenheid tot het stellen vragen en het maken van opmerkingen

### Mevrouw Wilma de Vries, namens de stichting De Zijlen

Mevrouw De Vries geeft aan, dat het voorliggende plan onder meer voorziet in herhuisvesting van de huidige bewoners van Ienemane aan de Ommegang in Niekerk. Ienemane zal als huisvestingsmogelijkheid voor de doelgroep worden opgeheven. Voor de huidige bewoners heeft de locatie Zandumerweg 9 te Niekerk als groot voordeel, dat men kan blijven wonen in de dorpen Oldekerk/Niekerk, waar men al geruime tijd integraal deel uitmaakt van de dorpsgemeenschap.

Voor de locatie aan de Zandumerweg gaat het in feite om het realiseren van 3 doelstellingen:

- begeleiding;
- zelfstandige wonen;
- dagbesteding.

Naast de locatie aan de Zandumerweg 9 te Niekerk, hebben de cliënten van De Zijlen tevens de keuze om te verhuizen naar een nieuw te realiseren woongelegenheid in Grootegast. Daarnaast werkt De Zijlen nauw samen met Sintmaheerdt te Leek/Tolbert.

### De heer C.P. Notebomer

De heer Notebomer laat aan de hand van een aantal bouwtekeningen zien hoe de boerderij er na transformatie tot woongelegenheid uit komt te zien. Het bouwplan omvat de realisering van 25 woon-eenheden voor bewoners die worden begeleid door De Zijlen. De huidige voorbehuizing blijft ongewijzigd woongelegenheid voor de huidige bewoners.

De heer Notebomer geeft aan eerder vergelijkbare projecten te hebben gerealiseerd in Marum en Drachten.

Toen de huidige boerderij in de verkoop kwam heeft hij contact gezocht met De Zijlen en is samengewerkt aan de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan. Voor hem als ondernemer ligt de nadruk van dit project op continuïteit en werkgelegenheid voor zijn bouwbedrijf. Het bouwkundig ontwerp is van architect Rinsma, die eveneens aanwezig is.

### **Mevrouw Marjolein van Schoonhoven, HKB Stedenbouwkundigen**

Mevrouw Van Schoonhoven ligt aan de hand van een presentatie het voorontwerp bestemmingsplan toe. Een printversie hiervan maakt onderdeel uit van dit verslag en is daarom als bijlage bijgevoegd.

### **Pauze**

#### **Vragen en discussie**

Helaas heeft niemand van de vragenstellers/sprekers zijn/haar naam genoemd.

Volstaan wordt derhalve met de aanduiding *vraag uit de zaal*.

*Vraag uit de zaal:* Wordt er ook geparkeerd op de Zandumerweg en hoe verhoudt zich dat tot het aspect verkeersveiligheid.

*Reactie:* de heer Notebomer: op het terrein is sowieso voldoende ruimte voor circa 25 te parkeren voertuigen. Parkeren op de Zandumerweg is derhalve niet aan de orde. Ook voor de taxibusjes zal er op het terrein voldoende gelegenheid zijn voor het in- en uitlaten van passagiers alsook keergelegenheid.

*Vraag uit de zaal:* Is er op het terrein ook voorzien in toegang voor de vuilnisauto en de milieuboer.

*Reactie:* de heer Notebomer: Het afval zal net als op andere locaties aan de weg worden aangeleverd.

Wethouder Smedes: Mocht dit wat betreft omvang/aantal containers problemen geven, meld dit dan zodat er op maat een oplossing kan worden gezocht.

*Vraag uit de zaal:* Hoe is de bereikbaarheid geregeld ingeval van een calamiteit.

*Reactie:* mevrouw Van Schoonhoven: op de plankaart is een noodontsluiting aangegeven naar de Menso Fockemaan. Deze noodontsluiting is niet bedoeld als ontsluitingsroute voor dagelijks verkeer en zal dan ook niet als zodanig worden ingericht.

*Vraag uit de zaal:* Wat gaat er met het huidige pand van Lenemane gebeuren.

*Reactie:* mevrouw De Vries: Zoals gezegd gaan de huidige bewoners verhuizen naar deze locatie dan wel naar Grootegast. De begeleiding van het zelfstandig wonen van een tweetal naastgelegen panden blijft gehandhaafd. Het pand is eigendom van Wold & Waard en het is dan ook aan de woningbouwcorporatie om te bepalen wat de nieuwe functie/gebruik zal zijn.

*Vraag uit de zaal:* Is er rekening gehouden met de privacy van de bewoners die met hun achtertuin grenzen aan de locatie Zandumerweg 9. Vanaf de beoogde verdiepingen in de boerderij heeft men vrij uit- en doorzicht op de naastgelegen woningen.

*Reactie:* Na enige discussie over en weer blijkt dat dit aspect nader aandacht behoeft in de verdere uitwerking van de plannen.

De heer Van der Veen: Het feit dat binnen de huidige agrarische bestemming van het pand ook bewoning (voor de boer en zijn gezin) is toegestaan, doet niet af aan het feit, dat de beoogde transformatie naar woonboerderij wat betreft aard en omvang van een geheel andere orde is en derhalve beoordeling behoeft in het kader van deze bestemmingsplanwijziging.

*Vraag uit de zaal:* Valt onder de bestemming *Wonen en Zorg* ook verslavingszorg.

*Reactie:* mevrouw Van Schoonhoven: In principe niet, maar soms is het onderscheid flinterdun.

Voor verpleegzorg en reclassering worden veelal de bestemmingsaanduidingen *Dienstverlening* gehanteerd. In de toelichting op en behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan is wel een directe relatie gelegd met het voorliggende bouwplan en de doelgroep van De Zijlen. De uitleg van het begrip *Zorg* is evenwel voor meerdere interpretaties vatbaar.

*Vraag uit de zaal:* Is er contingent voor dit project.

*Reactie:* de heer Van der Veen: Voor het project zijn voldoende contingenten gereserveerd binnen de nieuwbouwruiimte, daarnaast valt niet-zelfstandige huisvesting voor specifieke doelgroepen in principe buiten de reguliere contingentering.

Tenslotte wordt erop gewezen, dat er op de tafel bij de heer Van der Veen formulieren liggen waarop men vragen en opmerkingen kenbaar kan maken. Gedurende 6 weken bestaat de gelegenheid om te reageren,



tot en met 2 november 2010.

### **Sluiting**

Wethouder Smedes bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en aandacht en sluit de bijeenkomst.

Voor verslag:  
K. van der Veen.

Grootegast, 29 september 2010



# **Bijlage 3**

Presentatie inspraakavond





inspraakavond 21 september 2010  
**BESTEMMINGSPLAN** Zandumerweg 9,  
Niekerk  
**GROOTEGAST**

GEMEENTE  
GROOTEGAST

**Bouwbedrijf** bv  
C.P. Meesters Officier  
**HKB**  
stedenbouwkundigen

1

## Zandumerweg 9, Niekerk

GEMEENTE  
GROOTEGAST

**Bouwbedrijf** bv  
C.P. Meesters Officier

**HKB**  
stedenbouwkundigen

### INHOUD

- Aanleiding
- Ontwerp
- Bestemmingsplan
- Procedure

*Vragen*

AANLEIDING - ARCHITECTUUR - BESTEMMINGSPLAN - PROCEDURE

2

2

## Zandumerweg 9, Niekerk

GEMEENTE  
GROOTEGAST

**Bouwbedrijf** bv  
C.P. Meesters Officier

**HKB**  
stedenbouwkundigen

### AANLEIDING

- vrijkomende agrarische bebouwing
- herziening in strijd met bestemmingsplan, maximaal één woning



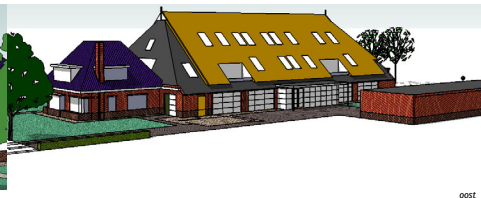
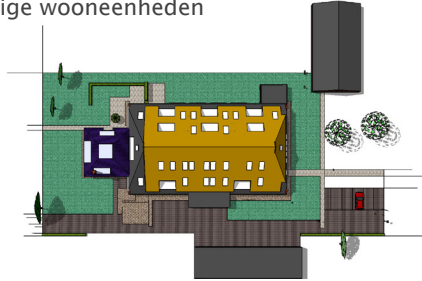
AANLEIDING - ARCHITECTUUR - BESTEMMINGSPLAN - PROCEDURE

3

3

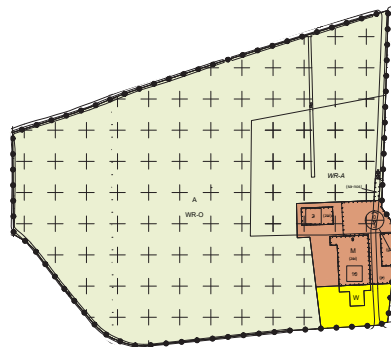
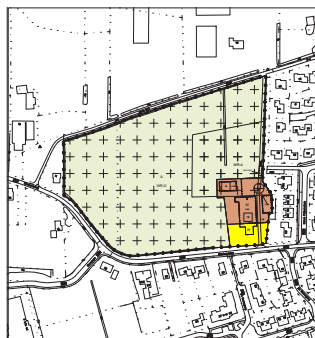
ARCHITECTONISCH ONTWERP

- voorhuis particulier
- 14 onzelfstandige studio's
- 12 zelfstandige wooneenheden
- 7 garages



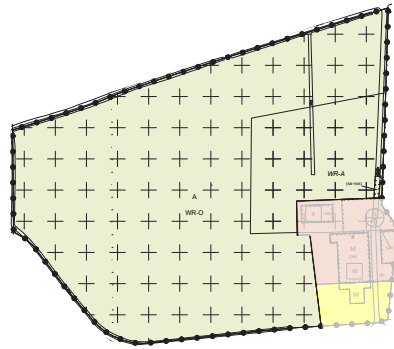
BESTEMMINGSPLAN

- ontwerp vertaald in bestemmingsplan



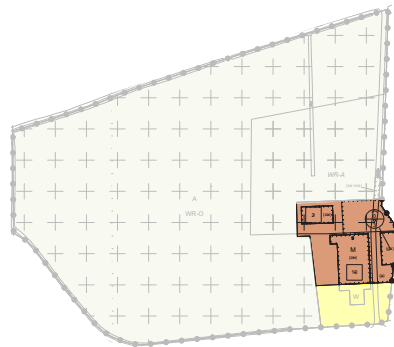
## BESTEMMINGSPLAN

- ‘Agrarisch’ bestemd voor:
- agrarisch belangen zijn leidend



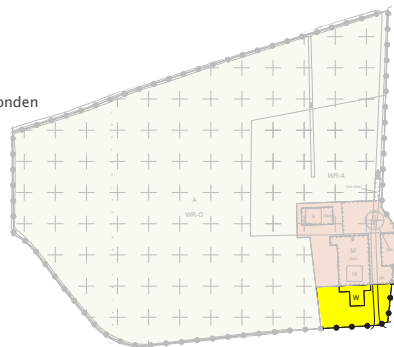
## BESTEMMINGSPLAN

- ‘Maatschappelijk’ bestemd voor:
- zorginstelling;
- moet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
- 12 woonheden;
- garage
- parkeerplaatsen
- maar ook:
- tuinen, erven en terreinen;
- nutsvoorzieningen.



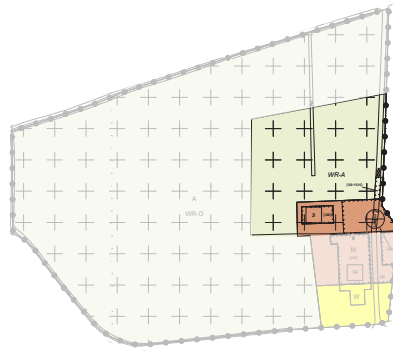
## BESTEMMINGSPLAN

- ‘Wonen’ bestemd voor:
- woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- gebouwen en aangebouwde overkappingen;
- tuinen;
- erven en verhardingen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde.



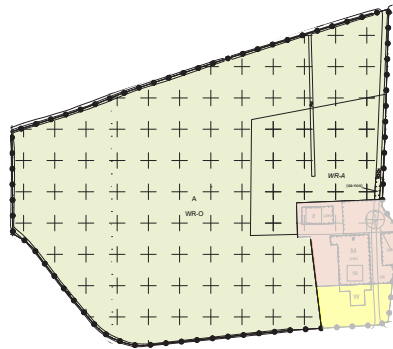
## BESTEMMINGSPLAN

- ‘Waarde-Archeologie’ bestemd voor:
  - het behoud, bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.



## BESTEMMINGSPLAN

- ‘Waarde-open gebied’ bestemd voor:
  - het behoud, bescherming en/of het herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van grootschalige open weidegebieden met een dicht slotenstelsel en hoge grondwaterstand.



## PROCEDURE

- voorontwerp bestemmingsplan
  - 6 weken ter inzage (inspraak)
  - overleg
- ontwerp bestemmingsplan
  - 6 weken ter inzage (zienswijzen)
- vaststelling
  - 6 weken ter inzage (beroep)
- eventueel beroep bij Raad van State