

Aan de raad

RAAD d.d. 16 februari 2016
Vastgesteld met inbegrip
van aangenomen amendement

Raadsvergadering: 16 februari 2016

Agendapunt: 8

Onderwerp: Vaststelling partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

Status: Besluitvormend, na voorbereidende behandeling

Grootegast, 5 februari 2016

Wat vooraf ging

Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp "Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – Gedeeltelijke herziening 2014" is een nota Zienswijzen en Commentaar (nota Z&C) geproduceerd, waarin gereageerd wordt op de ingekomen zienswijzen. Ook staan in deze nota enkele ambtshalve wijzigingen vermeld. Wij hebben deze nota aan u doorgezonden met het verzoek in te stemmen met de beantwoording en aanpassingen in de nota en daarmee het ontwerp "Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – Gedeeltelijke herziening 2014" op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Voorafgaand aan een raadsbehandeling heeft u in de vorm van een hoorcommissie de indieners van zienswijzen, alsmede belanghebbenden, in de gelegenheid gesteld om de zienswijze toe te lichten en/of te reageren op de voorgestelde aanpassingen. Hoorzittingen hebben plaats gevonden op woensdag 30 september 2015 en op donderdag 15 oktober 2015.

In uw vergadering van 15 oktober 2015 heeft u vervolgens de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014" voorbereidend besproken op basis van een raadsbrief d.d. 2 oktober 2015 en een aanvulling daarop d.d. 13 oktober 2015.

De hoorzittingen en de voorbereidende raadsbehandeling hebben tot vragen geleid omtrent twee casussen:

- Kuzemerweg 18 te Oldekerk – is de toekenning van de status van plattelandswoning gelet op jurisprudentie nog wel bruikbaar? En wat is nu het verschil ten opzichte van een reguliere woonbestemming in relatie tot de bedrijfsvoering van de manege?
- Kaleweg 13 te Opende – welke schaal van parkeren kan passend geacht worden bij de kleinschalige theetuin?

Graag gaan wij onderstaand op beide casussen in.

Kuzemerweg 18 te Oldekerk

Bij de beantwoording van de zienswijze is reeds ingegaan op de achtergronden en overwegingen van ons college om u het voorstel tot toekenning van de status plattelandswoning voor Kuzemerweg 18 te doen. De essentie hiervan is dat vanuit een ruimtelijke oogpunt de splitsing nooit gewenst was, de bedrijfsbelangen van de "Sport-Manege" vooropgesteld worden, het wonen door derden in de (oorspronkelijke) bedrijfswoning op het ruimtelijke complex ook mogelijk is.

Naar aanleiding van een hoorzitting van de raad op 30 september 2015 werd er getwijfeld aan de bruikbaarheid van de status van plattelandswoning. Uit nader ingewonnen advies bij de heer Bodden van Hekkelman Advocaten is gebleken dat de status plattelandswoning wel kan worden aangewezen aan nr. 18, mits voorzien van een dragende motivering waarin de raad aangeeft het woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning aanvaardbaar te achten. Zie ook de ambtelijke analyse d.d. 13 oktober 2015. In de betreffende ambtelijke analyse, alsook in de daarop volgende aanvullende raadsbrief van 13 oktober 2015, is aangegeven dat de status van plattelandswoning juridisch houdbaar is, mits:

- Nader onderzoek op thema Geluid en Geur (incl. luchtkwaliteit) wordt uitgevoerd en dit uitwijst dat er voor nummer 18 een voldoende woon- en leefklimaat wordt geboden
- Er gemotiveerd wordt waarom wordt afgeweken van een van de onderdelen van de beleidsregels inzake plattelandswoning en dit bij voorkeur te wijzigen in de beleidsregels én in de planregels bij vaststelling.

In de aanvullende raadsbrief van 13 oktober jl. hebben wij al aangegeven het voorstel tot toekenning van de planologische status van "plattelandswoning" te handhaven onder deze voorwaarden. Wij hebben u hierbij gevraagd hiertoe de nadere onderbouwing af te wachten. De nadere onderbouwing is inmiddels gereed en

bijgevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning aanvaardbaar kan worden geacht bij zowel de huidige alsook toekomstige bedrijfsvoering. Ook blijkt hieruit dat een plattelandswoning per definitie minder beperkingen oplegt aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het manegebedrijf dan een reguliere woonbestemming.

Overeenkomstig het advies van de heer Bodden wordt in de nadere motivering ook verder ingegaan op een afwijking van de beleidsregels en/ of wijziging van de beleidsregels inzake de toekenning van de status plattelandswoning. Het gaat hierbij specifiek om de huidige voorwaarde dat wederzijdse instemming van beide partijen benodigd is. Deze voorwaarde laat echter onterecht het privaatrechtelijk handelen (eigendomssituatie) van individuen leidend zijn, terwijl dit de ruimtelijke afweging en het ruimtelijk beleid behoort te zijn. Derhalve adviseren wij u deze voorwaarde uit de beleidsregels te halen.

Conclusie Kuzemerweg 18

Met inachtneming van het gestelde in de bijgevoegde nadere onderbouwing, stellen wij u voor het ontwerp-bestemmingsplan **gewijzigd** vast te stellen voor Kuzemerweg 18 te Oldekerk onder overneming van de nadere motivering en daarmee dus:

- de status van plattelandswoning toe te kennen aan de bedrijfswoning Kuzemerweg 18 te Oldekerk binnen een ruimtelijk complex dat wordt gevormd met Kuzemerweg 18A.
- de beleidsregels inzake toekenning plattelandswoning te wijzigen met dien verstande dat voorwaarde van wederzijdse instemming wordt verwijderd uit de beleidsregels en het bestemmingsplan

Aanvullend hierop wordt n.a.v. deze casus tevens voorgesteld ambtshalve te wijzigen (zie voor overwegingen de ambtelijke analyse d.d. 13 oktober 2015):

- de inleidende bepaling van artikel 32 redactioneel aan te passen en aan artikel 32.1 de bestemmingen "Sport-Manege" en "Agrarisch-Paardenhouderij" toe te voegen

Kaleweg 13 te Opende

Door uw hoorcommissie is een advies geformuleerd die voorziet op expliciete uitsluiting van de kleinschalige theetuinvoorziening en daarbij behorend parkeren binnen het bestemmingsvlak "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1". Deze expliciete uitsluiting op kaart van o.a. het parkeren sluit aan bij de beantwoording van de zienswijzen van de beide bureaus in de nota Z&C: bij een kleinschalige theetuinvoorziening dient de bestaande verharding van Kaleweg 13 voldoende te zijn voor het parkeren.

Naar aanleiding van de voorbereidende raadsbehandeling is door de wethouder toegezegd de situatie ter plekke te bezoeken en te beoordelen hoeveel ruimte de bestaande verharding bij Kaleweg 13 biedt. Dit bezoek heeft maandag 26 oktober jl. plaatsgevonden. Hiervan is bijgevoegd verslag opgemaakt. Geconcludeerd is dat er circa 16 parkeerplekken geboden kunnen worden op de bestaande verharding. Voor een kleinschalige theetuin wordt dit door ons college voldoende geacht. De eigenaren van Kaleweg 13 zijn hier echter een andere mening toegedaan en koppelen de parkeercapaciteit aan het wel of niet rendabel zijn van de theetuin. Dit is een zakelijke overweging en keuze die volledig aan hun is. Wij maken slechts kenbaar welke planologische kaders er gelden voor de uitoefening van een kleinschalige voorziening bij de agrarische bedrijfsbestemming op grond van het bestemmingsplan. Deze planologische kaders bieden enerzijds ruimte voor kleinschalige activiteiten en beschermen anderzijds de belangen van o.a. omwonenden. De eigenaren melden voorts dat de grote hoeveelheid bezoekers gericht afkomt op hun theetuin en secundair voor het Blotevoetenpad. De parkeercapaciteit is dus echt benodigd voor de theetuin.

Die laatste stelling kan in twijfel worden getrokken. De indruk van gemeentewege bestaat dat veel bezoekers van het Blotevoetenpad in de veronderstelling verkeren dat bij Kaleweg 13 de parkeerplaats voor het Blotevoetenpad is. Op het internet wordt bijvoorbeeld op meerdere plekken melding gemaakt (door henzelf?) dat het Blotevoetenpad begint op Kaleweg 13. Maar dat is niet het startpunt. Met deze informatie worden echter (vreemde) bezoekers van het Blotevoetenpad op het verkeerde been gezet. Het parkeren voor het Blotevoetenpad dient immers gewoon plaats te vinden op de parkeerplaatsen bij het Blotevoetenpad zelf: Kaleweg en Peebos. In het verleden ontstonden aan de Kaleweg inderdaad gevaarlijke situaties door parkeerders langs de weg. Eenzelfde problematiek speelde ook aan de zijde van de Peebos. Om de parkeerproblematiek langs de weg op zowel Kaleweg als de Peebos op te lossen, is er door Staatsbosbeheer, als eigenaar/ beheerder van het Blotevoetenpad, een nieuw parkeerterrein gerealiseerd aan de Peebos en wordt er door Staatsbosbeheer op toegezien dat tijdig (behoeft nog wel de nadrukkelijke aandacht is gebleken uit de hoorzittingen) het hek naar het overloopparkerterrein aan de Kaleweg wordt opengezet. Aanvullend hierop is in bebording voorzien waarmee bezoekers naar beide parkeervoorzieningen van het Blotevoetenpad worden geleid.

Daarnaast is het nogmaals goed te benadrukken dat gelet op het door uw raad vastgestelde recreatiebeleid (beleidskader recreatie & toerisme Westerkwartier, uitwerking recreatiebeleid Westerkwartier en doorvertaling daarvan in bestemmingsplan Buitengebied 2010) er onderscheid wordt gemaakt naar kleinschalige en grootschalige dagrecreatieve voorzieningen:

"Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen"

*Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen zijn ontwikkelingen **die geen of een geringe ruimtelijke en functionele impact hebben op de omgeving**. Hieronder vallen initiatieven binnen de bestaande bebouwing, zoals bijvoorbeeld een Bed & Breakfast of een hotel in een oude boerderij of in een cultuurhistorisch erfgoed. Ook de aanleg van fiets- en wandelpaden worden gezien als een kleinschalige vorm van recreatie. Wanneer een initiatief afwijkt van de bestaande bebouwing en nieuwbouw in beperkte mate noodzakelijk is, kunnen kleinschalige activiteiten / voorzieningen worden toegestaan mits het voldoet aan de voorwaarden voor de landschappelijke inpassing en de impact op de omgeving gering blijft.*

Grootschalige recreatieve ontwikkelingen

*Een recreatieve ontwikkeling **die ruimtelijke en functionele impact heeft op de omgeving**, valt onder de categorie 'grootschalige recreatie'. Het gaat daarbij om vormen die door hun grootte, intensiteit, uitstraling en gebruik, een verandering van de omgeving en een **grote toename van het verkeer** tot resultaat hebben. Het zal hierbij met name gaan om grotere gebouwde voorzieningen of grotere terreinen."*

Gelet op het uitgangspunt dat een (nieuwe) kleinschalige recreatieve ontwikkeling geen of geringe ruimtelijke en functionele impact heeft op de omgeving, wordt deze schaal van activiteiten toegestaan bij nagenoeg alle bestemmingen in het buitengebied. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen dienen afzonderlijk getoetst te worden aan onder meer het recreatiebeleid. Indien deze toetsing positief uitpakt dient een dergelijke ontwikkeling planologisch afgewogen en procedureel geregeld te worden. In deze concrete casus is de stelling van uw college dat de schaal waarop de theetuin zich afgelopen jaren manifesteerde de op grond van het bestemmingsplan toegestane kleinschaligheid (ruimschoots) overschrijdt door met name het grootschalig laten parkeren. De zienswijzen van wederzijdse burens bevestigen dit: de impact van de theetuin ter plaatse wordt te groot naar de omgeving toe. Het voorstel van de hoorcommissie bekrachtigt dit ook en ondersteunt onze oorspronkelijke advisering in deze casus. Het bezoek ter plaatse doet hieraan geen afbreuk, 16 parkeerplekken kan als voldoende worden bestempeld voor de kleinschalige theetuin. Derhalve onderstrepen wij het advies van de hoorcommissie.

Volledigheidshalve kan worden gemeld dat voor een grootschalige ontwikkeling, waartoe feitelijk het verzoek van theetuin Schots&Scheef gerekend kan worden, het de initiatiefnemers vrij staat hiertoe een individueel verzoek tot medewerking te doen. Alhoewel medewerking hieraan niet voor de hand ligt omdat de locatie Kaleweg 13 Opende niet is gesitueerd in een gebied waar het recreatiebeleid grootschalige ontwikkelingen voorstaat.

Zonder het grootschalige parkeren zijn er voldoende mogelijkheden voor het exploiteren van een kleinschalige theetuin. Hiermee hoeft men dus allermist te stoppen. Alleen wordt gevraagd, gelet op de bestemming alsook in het belang van de omgeving, de bezoekers primair te laten 'lang' parkeren op de parkeerplaatsen van het Blotevoetenpad in plaats van bij de theetuin. Dan zijn er 16 parkeerplekken voor 'kort'parkeerders beschikbaar bij de theetuin. Aanvullend hierop kunnen bezoekers van het Blotevoetenpad de theetuin lopend aandoen na, tijdens en/of na hun bezoek aan het Blotevoetenpad.

Conclusie Kaleweg 13 te Opende

Gelet op voornoemde stellen wij u voor het ontwerp-bestemmingsplan **gewijzigd** vast te stellen voor Kaleweg 13 te Opende overeenkomstig het advies van de hoorcommissie en daarmee dus:

- het bestemmingsvlak qua vorm te wijzigen
- het onverharde deel van het (aangepaste) bestemmingsvlak te voorzien van een aanduiding waarmee wordt uitgesloten dat deze gronden worden aangewend voor de nevenactiviteiten (i.c. de theetuin, incl. parkeren) bij het agrarische bedrijf. Gebruik voor het agrarische bedrijf is daar wel toegestaan.

Voorgesteld besluit:

De planherziening heeft betrekking op veel meer percelen en thema's dan sec de genoemde twee percelen. De voorbereidende raadsbehandeling heeft daarover echter niet tot vragen geleid. Derhalve houdt ons advies in de raadsbrief van 2 oktober 2015 verder stand. Het oorspronkelijke advies, gecombineerd met het

gestelde in deze raadsbrief betekent dat wij uw raad nu in het kader van de vaststelling van ontwerp "Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – Gedeeltelijke herziening 2014" voorstellen:

1. de zienswijzen van de in de Nota zienswijzen & commentaar naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014" (NL.IMRO.0015.BPBG14BEHE1-OW01) d.d. 31 juli 2015 genoemde reclamanten onder aanvulling van het gestelde in dit advies met betrekking tot de locaties Kuzemerweg 18 te Oldekerk en Kaleweg 13 te Opende niet-ontvankelijk dan wel ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren conform het gestelde in desbetreffende nota en advies;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de verbeelding, identificatienummer NL.IMRO.0015.BPBG14BEHE1-VA01 en de regels, met inachtneming van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp als aangegeven in de Nota zienswijzen & commentaar naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014" (NL.IMRO.0015.BPBG14BEHE1-OW01) d.d. 31 juli 2015 onder aanvulling van het gestelde in dit advies met betrekking tot de locaties Kuzemerweg 18 te Oldekerk en Kaleweg 13 te Opende, allen bij dit besluit gevoegd;
3. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.0015.BPBG14BEHE1-VA01.dwg
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen aangezien er geen in exploitatie te nemen gebieden in het plangebied voorzien zijn.

Ter inzage liggende bijlage(n):

- Raadsbrief d.d. 2 oktober 2015
- Aanvullende raadsbrief d.d. 13 oktober 2015
- Advies Hekkelman Advocaten d.d. 12 oktober 2015
- Ambtelijke analyse inzake Kuzemerweg 18 te Oldekerk d.d. 13 oktober 2015
- Advies van de hoorcommissie m.b.t. Kaleweg 13
- Nota zienswijzen & commentaar naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014" (NL.IMRO.0015.BPBG14BEHE1-OW01) d.d. 31 juli 2015.
- Verslagen van de hoorzittingen op 30 september 2015 en 15 oktober 2015
- Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014" (NL.IMRO.0015.BPBG14BEHE1-OW01)

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Grootegast,

E. Paré, secretaris

K.B. Dijkstra, burgemeester

AMENDEMENT

De raad van Grootegast, in vergadering bijeen op 16 februari 2016,

onder meer ter vaststelling van de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (agendapunt 8),

kennis nemend van:

- het voorstel van het college van b&w ter vaststelling van het “Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014”;
- de door het college voorgestelde afdoening van de zienswijze (en aanvulling daarop in het voorstel) met betrekking tot de bestemming van het perceel Kuzemerweg 18 te Oldekerk, er toe leidend dat aan de woning op dit perceel de status ‘plattelandswoning’ wordt toegekend;
- hetgeen door de eigenaren van de percelen Kuzemerweg 18 en 18a tijdens een hoorzitting op 30 september 2015 naar voren is gebracht;
- de beraadslagingen met betrekking tot de toe te kennen bestemming aan het perceel Kuzemerweg 18 in de raadsvergadering van 17 november 2015;
- een ter kennis van de raad gebrachte overeenkomst tussen de eigenaren van de percelen Kuzemerweg 18 en Kuzemerweg 18a, waarin de eigenaar van eerstgenoemd perceel verklaart af te zien van vergunningvrije bouwmogelijkheden (i.c. het realiseren van geurgevoelige objecten), die een belemmering op (kunnen) leveren voor de bedrijfsuitoefening van de manege op het perceel Kuzemerweg 18a en de eigenaren van de manege verklaren zich er voor in te spannen dat de manege-activiteiten geen overlast veroorzaken voor het woongenot van de bewoners van het perceel Kuzemerweg 18;
- het intrekken van de door de eigenaren van de manege op het perceel Kuzemerweg 18A ingediende zienswijze n.a.v. de in de ontwerp-herziening opgenomen woonbestemming voor het perceel Kuzemerweg 18;

overwegende dat:

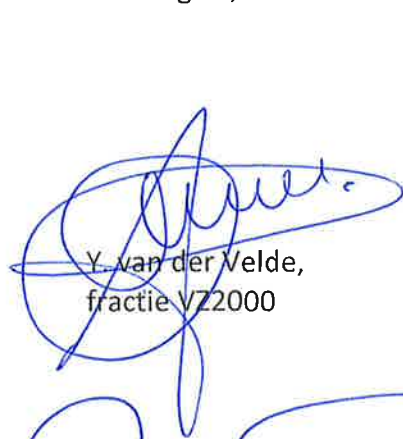
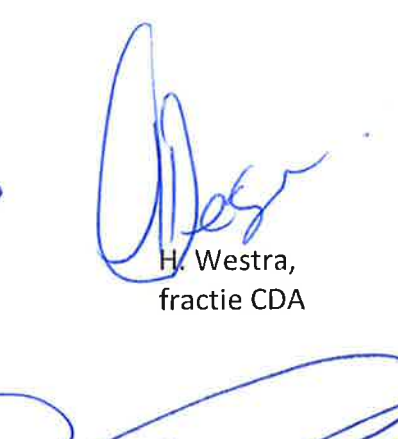
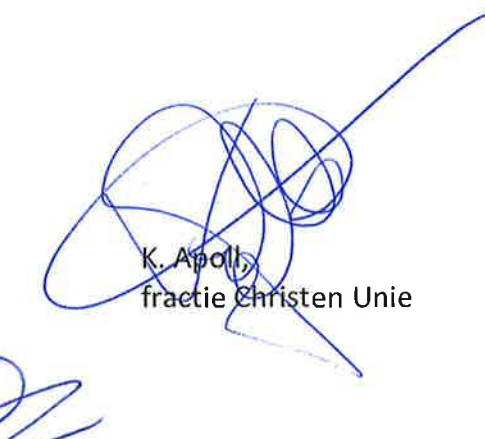
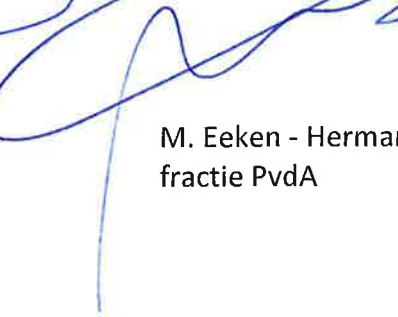
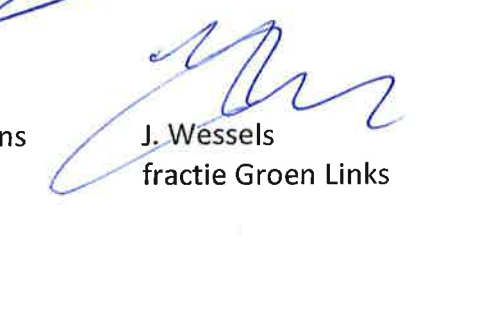
- voornoemde overeenkomst door partijen is gesloten nadat deze mogelijkheid door de raad bij de behandeling van het collegevoorstel op 17 november 2015 aan hen in overweging is gegeven met het oog op de door de eigenaar van het perceel Kuzemerweg 18 gewenste woonbestemming;
- met voornoemde overeenkomst er (ook voor de toekomst) voldoende garanties geboden worden voor de bedrijfsuitoefening door de manege op perceel Kuzemerweg 18a bij het geven van een woonbestemming aan het perceel Kuzemerweg 18;

- met het intrekken van de zienswijze m.b.t. de bestemming van het perceel Kuzemerweg 18 er geen grond meer is af te wijken van de in de ontwerp-herziening van het bestemmingsplan opgenomen woonbestemming.

Besluit:

- het gestelde in de 'Nota zienswijzen en commentaar' ten aanzien van de zienswijze ingediend door de eigenaren van het perceel Kuzemerweg 18a vervallen te verklaren
- in afwijking van het voorstel van het college van b&w het "Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014" **ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd** vast te stellen voor wat betreft de bestemming van het perceel Kuzemerweg 18 te Oldekerk, inhoudende dat aan dit perceel de bestemming 'Wonen' (met wijzigings-bevoegdheid) wordt toegekend.

Grootegast, 16 februari 2016

 Y. van der Velde, fractie VZ2000	 H. Westra, fractie CDA	 K. Apoll, fractie Christen Unie
 G. van Werven, fractie VVD	 M. Eeken - Hermans fractie PvdA	 J. Wessels fractie Groen Links