

# Nota Zienswijzen & commentaar

naar aanleiding van het ontwerp  
"Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014"

31 juli 2015



# Inleiding

---

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van woensdag 3 december 2014 voor een periode van zes weken (tot en met dinsdag 13 januari 2015) voor een ieder tijdens openingstijden ter inzage ligt bij het Klantcontactcentrum:

*Het ontwerp “Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – gedeeltelijke herziening 2014” (NL.IMRO.0015.BPBG14BEHE1-OW01), alsmede de daarop betrekking hebbende stukken.*

Bij besluit van 1 juni 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Grootegast vastgesteld. Tegen het vastgestelde plan heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen een reactieve aanwijzing gegeven. De reactieve aanwijzing had betrekking op de regeling voor woonbestemmingen, het aanleggen van sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwpercelen, de afstemming van de nieuwbouwruiimte en de uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies. Hierop heeft overleg, alsmede juridisch beroep gevolgd. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de reactieve aanwijzing deels is ingetrokken en er uitspraak door de Raad van State is gedaan op 19 oktober 2011. Voor circa 200 percelen is daarmee de reactieve aanwijzing in stand gebleven, alsmede voor wat betreft de afstemming van de nieuwbouwruiimte. Door de uitspraak heeft de gemeenteraad de verplichting opgelegd gekregen om het bestemmingsplan op deze punten aan te passen. Met deze herziening wordt hieraan voldaan.

Verder is er tussen de vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 en het actuele moment een aantal nieuwe ontwikkelingen opgetreden, is op enkele onderdelen nieuw beleid opgesteld (o.a. inzake archeologie en plattelandswoningen) en zijn er drie herzieningen (o.a. herijking EHS) van de Omgevingsverordening Groningen vastgesteld. Deze zaken worden tevens meegenomen bij de herziening.

Binnen de gestelde termijn van zes weken kan een ieder schriftelijk zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Grootegast.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Om privacy redenen worden de persoonsgegevens niet in deze nota gebruikt. Deze worden vertrouwelijk analoog bij de stukken ter inzage gelegd.

# Zienswijzen

---

In dit hoofdstuk worden de verschillende zienswijzen samengevat en vervolgens van een commentaar voorzien.

## Zienswijze 1

### **Samenvatting**

Gevraagd wordt de agrarische bedrijfsbestemming van Kolonieweg 24 te Opende te wijzigen naar een woonbestemming. Reeds in 2013 zijn de agrarische activiteiten daar beëindigd door het overlijden van de toenmalige eigenaar. De erven van deze eigenaar vragen nu om de wijziging zodat het pand verkocht kan worden als woning.

### **Commentaar**

Het betreffende perceel is in het Bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 bestemd als Agrarisch-Agrarisch bedrijf 2, waarbinnen een agrarisch bedrijf met een bouwblok van maximaal 1 ha is toegestaan. In een mobiele bungalow wordt al enkele jaren bewoning gedoogd. De bestemming van deze locatie is echter geen onderwerp van de reactieve aanwijzing geweest en daardoor al onherroepelijk. De locatie is daarom geen onderwerp van onderhavige planherziening. De zienswijze is derhalve **niet-ontvankelijk**. Een dergelijk wijzigingsverzoek zou individueel ingediend en afgehandeld moeten worden.

Omdat beantwoording van deze zienswijze door hernieuwd overleg met de provincie langer op zich liet wachten dan beoogd, is er echter tevens een verzoek om vooroverleg ingediend van gelijke strekking. Op dit verzoek op vooroverleg hebben wij het standpunt ingenomen dat kan worden meegewerkt aan de wijziging naar een woonbestemming onder voorwaarde dat er dan ook feitelijk maar sprake is van 1 woning: hetzij de mobiele bungalow, hetzij de oorspronkelijke bedrijfswoning. Dit standpunt is ingenomen omdat binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen welke het college de bevoegdheid geeft deze te wijzigen in de bestemming “Wonen”, indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering. Er geldt hierbij dat in totaal niet meer dan 1 woning aanwezig mag zijn.

Als door aanvrager hiermee kon worden ingestemd dan zou dit nog meegenomen kunnen als ‘ambtshalve’ wijziging in de planherziening Bestemmingsplan Buitengebied. Bij brief d.d. 28 mei 2015 is door verzoekers schriftelijk aangegeven dat daarmee kan worden ingestemd. Derhalve wordt voorgestelde de beoogde **ambtshalve** wijziging mee te nemen in onderhavige planherziening. Zie onderstaande afbeelding.



*Afb. in geel het beoogde bestemmingsvlak wonen; omliggende gebied agrarische gebiedsbestemming*

## Zienswijze 2

### **Samenvatting**

Ten eerste, er kan niet worden ingestemd met de opname van Provincialeweg 129 te Doezum in de lijst van karakteristieke panden omdat verwacht wordt dat deze monumentenstatus alleen maar beperkingen oplevert. Hier is niet om gevraagd. Voor nu wordt verzocht de betreffende woning van de lijst te halen.

Ten tweede, niet duidelijk is of voor het vernieuwen en scheuren van grasland een vergunning benodigd is. Eerder navraag over gedaan, maar geen antwoord gekregen. Het zou niet nodig moeten zijn dat daarvoor een vergunning benodigd is.

Tenslotte, op het naastgelegen perceel Provincialeweg 131 staat een stippellijn om het bedrijf getekend. Deze staat dichterbij dan de loods. In mondeling contact met de gemeente is aangegeven dat dit geen invloed had op de afstanden voor geur voor het agrarisch bedrijf op Provincialeweg 129. Verzocht wordt om een schriftelijke bevestiging hiervan. Mocht er onverhoopt wel sprake zijn van gevolgen dan is er bezwaar tegen de stippellijn.

### **Commentaar**

Ten eerste, de aanduiding van "karakteristiek" aan het pand Provincialeweg 129 is geen sprake van het toekennen van een "monumentenstatus" zoals de indiener van de zienswijze stelt. De aanduiding impliceert dat bij de doorontwikkeling rekenschap gehouden moet worden met de in de inventarisatie genoemde waarden, maar betekent expliciet niet dat er bij voorbaat niets meer kan met of bij de betreffende panden.

Graag gaan we onderstaand in op de aanleiding en achtergrond van de inventarisatie van karakteristieke panden en de opname ervan in de onderhavige planherziening.

Op 1 juni 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Grootegast vastgesteld. Helaas heeft Gedeputeerde Staten (GS) van Groningen vervolgens op onderdelen een reactieve aanwijzing gegeven. Wat daarop volgde zijn juridische procedures die inmiddels tot een afronding zijn gekomen. Resultaat is dat de reactieve aanwijzing op enkele onderdelen in stand is gebleven waardoor het nieuwe bestemmingsplan voor die onderdelen niet van kracht is geworden. De meest in het oog springende daarvan is de aanwijzing op circa 200 woonpercelen, voorheen (veelal) agrarische bedrijfsbestemmingen. Dit betekent dat er geen nieuwe, actuele, bestemming voor deze circa 200 percelen is verkregen, en er moet worden terug gevallen op de oude (veelal) agrarische bedrijfsbestemmingen. De functiewijziging zelf naar de functie "wonen" was overigens niet het geschilpunt. De achtergrond van de reactieve aanwijzing voor de ruim 200 woonbestemmingen is gelegen in de bepalingen van de POV. Hierin staat opgenomen dat een bestemmingsplan onder voorwaarden mag voorzien in een functiewijziging van vrijkomende (agrarische) gebouwen, maar hierbij stelt GS dat de bestemmingsplanregels behoud van de bestaande (karakteristieke) gebouwen moeten borgen.

Om de betreffende woonpercelen toch van een actuele bestemming te kunnen voorzien moet worden gekeken naar de bepalingen van de herziening POV welke 1 juni 2013 in werking is getreden (artikel 4.27 lid 1, 3 en 4 en artikel 4.27a). Essentie is dat er een inventarisatie en beschrijving van de in het plangebied aanwezige karakteristieke gebouwen moet zijn opgenomen in de plantoelichting. Voor de 'karakteristieke' gebouwen moeten vervolgens regels worden geproduceerd die behoud van de karakteristiek(en) borgen.

In deze noodzakelijke inventarisatie is het gehele buitengebied betrokken, zodat er een compleet beeld ontstaat van de karakteristieke panden van ons gehele buitengebied en er geen sprake is van rechtsongelijkheid.

In de inventarisatie heeft Libau alle bouwwerken tot bouwjaar 1960 in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied (lees verder: buitengebied) betrokken. Vanuit de WOZ gegevens is opgemaakt dat circa 700 bouwwerken van vóór 1960 zijn gelegen in dit plangebied. Al deze percelen zijn vervolgens onderzocht en beoordeeld. Het resultaat is dat van de circa 700 panden er circa 170 geselecteerd zijn als karakteristiek. In de inventarisatie wordt voor elk van deze panden kort een motivering van de selectie gegeven. Daarnaast wordt aangegeven hoe het betreffende bouwwerk scoort op de diverse criteria:

1. Cultuurhistorische waarde
2. Architectuurhistorische waarde
3. Stedenbouwkundige/ ensemble waarde
4. Gaafheid
5. Zeldzaamheid

De inventarisatie laat zien dat het zowel gaat om elementen die bepalend zijn voor de individuele hoofdvorm, alsook de bijdrage van een pand aan een stedenbouwkundig ensemble (waarbij er dus van structurele waarde sprake is). Ook het bijzondere karakter, het materiaalgebruik of de typische kenmerken kunnen een reden zijn om een pand karakteristiek te noemen. Veelal voldoen de panden aan meerdere criteria.

In planologische zin kan dan ook niet zonder meer volstaan worden met één van deze elementen te beschermen (bijvoorbeeld alleen de hoofdvorm, de architectuurkenmerken of alleen specifieke kenmerken). De bescherming is daarom gericht op alle aspecten die de kenmerkende hoofdvorm en en/of het individueel/specifieke karakter van het pand bepalen. In de daarvoor in aanmerking komende bestemmingen is daarom een koppeling met de inventarisatie gelegd (als bijlage bij bestemmingsplanherziening gevoegd).

Voor de juridische regeling bij deze herziening is gekozen voor de aanduiding “karakteristiek” waarbij de bepalende waarden worden vastgelegd. Met het oog daarop is het niet zonder vergunning mogelijk om een pand te slopen; karakteristieke waarden kunnen in de beoordeling van een sloopaanvraag worden betrokken. Daarnaast is tevens de relatie met de kenmerken gelegd (bescherming hoofdvorm). Wij hebben echter niet de bedoeling om daarmee functies te zeer te beperken. Zo is er een afwijkingsregeling opgenomen om van de bestaande maatvoering te kunnen afwijken.

Inmiddels is uit het vooroverleg gebleken dat de inventarisatie en regeling omtrent de karakteristieke panden in overeenstemming is met de provinciale verordening. Mede in het licht daarvan wordt voorgesteld de aanduiding te behouden en **geen wijziging** door te voeren bij vaststelling. Hierbij moet nogmaals worden benadrukt dat de aanduiding impliceert dat bij de doorontwikkeling (verbouwing, uitbreiding etc.) rekenschap gehouden moet worden met de in de inventarisatie genoemde waarden. Het betekent expliciet niet dat er bij voorbaat niets meer kan met of bij de betreffende panden.

Ten tweede, onderhavige bestemmingsplan spitst zich niet toe op het aanlegvergunningstelsel. Derhalve is de zienswijze voor dit onderwerp **niet-ontvankelijk**. Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud betreffen volgens de planregels van het moeder-bestemmingsplan niet aanlegvergunningplichtig zijn. Daartoe worden gerekend de werkzaamheden die als onderdeel van de bedrijfsvoering met regelmaat (periodiek, bijvoorbeeld jaarlijks) worden uitgevoerd. Voorbeelden van normaal agrarisch gebruik:

- Maaien, beweiden en bemesten van grasland.
- Verbeteren van het grasland door het scheuren van de grasmat en het direct opnieuw inzaaien.
- Ploegen en cultiveren van bouwland, met uitzondering van diepploegen.
- Verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt.
- Maaien en schonen van sloot en slootkant.
- Het aanleggen van paden ter directe ontsluiting van een agrarisch bouwperceel (oprit).

Hieronder kan het scheuren van de grasmat wanneer er direct opnieuw wordt ingezaaid worden aangemerkt als “normaal agrarisch gebruik” waarvoor geen aanlegvergunning benodigd. Dit laat overigens onverlet dat andere regelgeving, zoals Flora- en Fauna wetgeving, wel gewoon van toepassing kan zijn.

Ten derde, de betreffende stippellijn betreft de begrenzing van de aanduiding “garage” waarmee de functie van het garagebedrijf met uitstallingen en verkoop van auto’s bij het wonen op maat wordt bestemd en expliciet wordt begrensd.



Afb. fragment bestemmingsplankaart

De delen buiten de bestaande bebouwing van Provincialeweg 131 de Doezum hebben betrekking op de stalling van auto’s en betreft derhalve geen geurgevoelige activiteit waarmee de agrarische activiteit kan worden belemmerd. De zienswijze geeft voor dit onderdeel daarom ook **geen** aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 3

### **Samenvatting**

Niet ingestemd kan worden met de diepte en omvang van het nieuw gesitueerde agrarische bouwblok op Kaleweg 13 te Opende omdat:

- Parkeren te dicht bij het naburige erf (nr. 14) plaatsvindt waardoor veel last/ hinder wordt ondervonden van klanten van Kaleweg 13
- Vergroting van het planologische erf zal naar verwachting worden gebruikt voor parkerende klanten van de theetuin. Een wijziging van het erf ten gunste van het agrarische gebruik kan niet bedoeld zijn voor het parkeren van een nevenactiviteit van de agrariër.

Verzocht wordt de voorgenomen wijziging te herzien. Mogelijke oplossingen voor de bezwaren zijn:

- Verkleinen agrarisch bedrijfsbestemming (minimaal 50 meter van woonbestemming bureu)
- Privaatrechtelijk regelen dat het nieuwe erfdeel niet mag worden gebruikt voor parkeren van bezoekers theetuin
- Afscherming zuidelijk en westelijke deel van perceel teneinde het zicht en daarmee de (visuele) hinder van de theetuin te verminderen

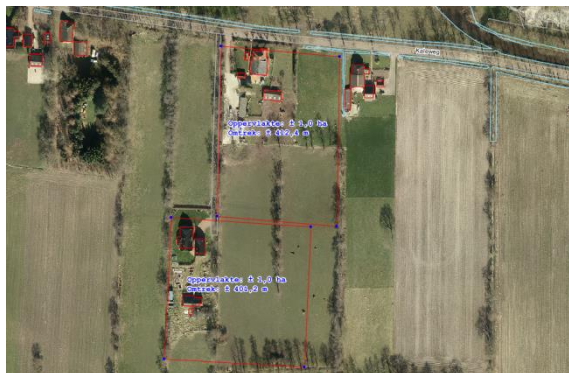
### Commentaar

Gelet op het feitelijke gebruik omstreeks 2010, was in het bestemmingsplan Buitengebied Grootegast (2010) voor Kaleweg 13 en Kaleweg 14 te Opende ingezet op de bestemming "Wonen". In het oude bestemmingsplan was op beide perceel sprake van een agrarische bedrijfsbestemming. Door de reactieve aanwijzing is de beoogde bestemming "Wonen" niet in werking getreden en vielen ze beiden terug op de oude agrarische bedrijfsbestemming. Beide percelen zijn nu onderwerp van de planherziening. Voor Kaleweg 14 wordt wederom ingezet op de bestemming "Wonen".



Afb. fragment ontwerp-herziening BP Buitengebied 2014 op luchtfoto

Overigens moet op basis van de luchtfoto geconstateerd worden dat dit vlak nog te zuidelijk is geprojecteerd. In 2007 heeft vervangende nieuwbouw van de toenmalige agrarische bedrijfswoning plaatsgevonden, waarbij er is gekozen voor een noordelijker oriëntatie. Voorgesteld wordt deze oriëntatie, hoewel de zienswijze hierop niet is gericht, als (ambtshalve) correctie door te voeren.



Afb. fragment bestemmingsplan Buitengebied 1984 en deze ingetekend op luchtfoto

Met betrekking tot het feitelijk gebruik is in 2014, voorafgaande aan onderhavige planherziening, geconstateerd dat het huidige gebruik van het perceel Kaleweg 13 Opende overwegend ten behoeve van agrarische activiteiten is: het houden een kudde Schotse Hooglanders. Met behulp van de website SchotseHooglanders.nl voorzien zij particulieren en restaurants van 'natuurvlees'. Er wordt 'natuurvlees' verkocht via de website en de bestellingen worden deels vanuit een andere locatie bij de bestellers bezorgd, deels afgehaald vanaf het perceel Kaleweg 13 Opende. Het betreffende perceel fungeert hoofdzakelijk ten behoeve van de agrarische activiteiten; het land bij de woning wordt gebruikt om het vee te weiden en de bijgebouwen dienen voor het vee en opslag. Tevens wordt er land gepacht op andere locaties. Het bedrijf heeft kent een waarde van 27 NGE. Naast de agrarische activiteiten is de Theetuin Schots en Scheef gevestigd op het perceel Kaleweg 13 Opende. Deze kleinschalige recreatieve activiteiten zijn toegestaan bij zowel een woon- als een agrarische bedrijfsbestemming in het buitengebied. De theetuin is zowel in functie als in inkomen ondergeschikt aan de agrarische activiteiten.

Gezien het feitelijke gebruik van het perceel is een agrarische bestemming beter van toepassing. Gekeken is tevens of het agrarische bedrijf voldoet aan het beleid ter beoordeling van een 'reëel bedrijf'. Hieruit blijkt dat er sprake is van een reëel bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden het hele jaar ontplooid en het hoofdkomen van de bezoekers wordt gegenereerd uit de agrarische activiteiten. Naar verwachting zal het agrarische bedrijf groeien, door de groeiende markt voor duurzaam en diervriendelijk vlees. Aangezien er gesproken kan worden van een reëel agrarisch bedrijf is een agrarische bestemming voor het perceel Kaleweg 13 Opende passend. Wanneer gekeken wordt naar de omvang van de agrarische activiteiten van 27 NGE past dit binnen de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1".

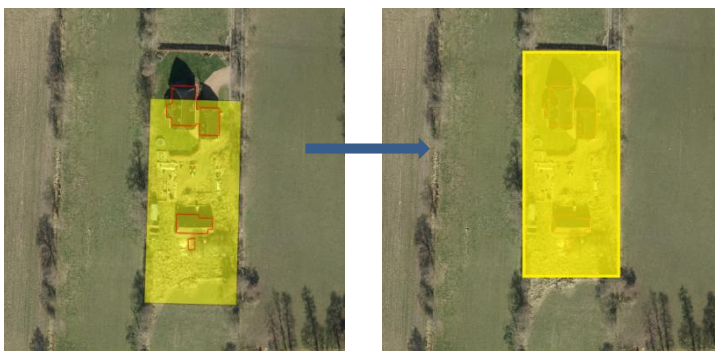
De bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf 1" impliceert een bouwblok van maximaal 0,5 ha. De omvang van het bestemmingsvlak is daarom ook op 0,5 ha gesteld. Dit betekent dat ten opzichte van de in 2010 beoogde woonbestemming er een groter bestemmingsvlak benodigd is, welke meer in de nabijheid komt van Kaleweg 14. Gelet op onder meer de situering van het oude bestemmingsvlak in het bestemmingsplan Buitengebied van 1984, alsmede de eigendomssituatie, wordt deze situering echter wel de meest wenselijke geacht.

De theetuin-activiteiten zijn toegestaan, ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering (hetzelfde geldt bij de eerder beoogde woonbestemming). Het is bezoekers van de theetuin toegestaan te parkeren op het agrarische bedrijfsperceel. De overlast werd afgelopen jaar ervaren omdat de eigenaren van de theetuin op eigen initiatief hun terrein en het achterliggende weiland openstelden voor alle bezoekers van het Blote Voetenpad. Dit is echter niet toegestaan gebruik op basis van het bestemmingsplan. Het gaat dan immers niet meer om sec bezoekers van de theetuin. De perceelsvergroting is bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en is expliciet niet bedoeld voor de theetuin. Het benutten van deze nieuwe ruimte voor de theetuin, al zou dit alleen het parkeren van bezoekers van de theetuin zijn, doet afbreuk aan de toegestane ondergeschiktheid van de theetuin en is in strijd met de bestemming. Een hoekje aanwenden op de bestaande erfverharding zou daarvoor afdoende moeten zijn. Overigens is de betreffende theetuin dit jaar (2015) niet open, waarmee er ook geen sprake meer is van de eerder ervaren overlast.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte voor het Blote Voetenpad kan nog het volgende worden gemeld. Staatsbosbeheer, als eigenaar en beheerder van het Blote Voetenpad, heeft een nieuw parkeerterrein aangelegd aan de Peebos. Naast haar parkeerterrein (met overloopmogelijkheid op een aldaar grenzend weiland) aan de Kaleweg is zo naar verwachting voldoende parkeerfaciliteiten voor bezoekers van het Blote Voetenpad. Het bieden van een parkeerfaciliteit door de theetuin aan bezoekers van het Blote Voetenpad is in strijd met het bestemmingsplan, maar tevens niet nodig. In de bewegwijzering middels bebording wordt bezoekers van het Blote Voetenpad verwezen naar de diverse parkeervoorzieningen voor deze attractie. Dit zou de afgelopen zomer ervaren overlast in principe moeten beperken.

Kortom, de zienswijze geeft **geen** aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt voorgesteld de situering van het bestemmingsvlak "Wonen" voor Kaleweg 14 aan de noordzijde aan te passen, zodat de gehele woning en voortuin zijn bestemd. Zie onderstaande afbeeldingen.





Afb. In eerste beeld bestemmingsvlak zoals in ontwerp, in tweede de beoogde situering bij vaststelling

## Zienswijze 4

### **Samenvatting**

Niet ingestemd kan worden met de bestemmingsplanwijziging voor Kaleweg 13 te Opende omdat:

- Een uitbreiding van de zakelijke activiteiten leidt tot onevenredig nadelige gevolgen van het woon- en leefgenot van naburig perceel (nr. 12)
- Een uitbreiding van de zakelijke activiteiten, waaronder ook schaalvergroting van de nevenactiviteit Theetuin, leidt tot toename van klandizie. Dit lijdt tot verkeerstoename en verkeersoverlast
- Schaalvergroting in de Theetuin levert overbelasting van riool, welke daarop niet berekend is. Toename klandizie leidt tot onacceptabel aantal verstoppingen.

Oplossingen hiervoor zouden zijn:

- Aanpassen van riolering zodat deze geschikt zijn voor horeca activiteiten
- In goede banen leiden van verkeer zodat erf van nr. 12 niet gebruikt wordt
- Bezoekers Kaleweg 13 op gepaste afstand houden, minimaal 110 meter, zodat privacy gewaarborgd blijft.

### **Commentaar**

Zie ook beantwoording zienswijze 3

Aanvullend daarop kan worden gemeld dat de voorgenomen agrarische bestemming en het daarbij behorende aangepaste bestemmingsvlak expliciet niet bedoeld zijn om een grotere theetuin ter plaatse van Kaleweg 13 toe te staan. Het is slechts in de ondergeschiktheid aan het agrarische bedrijf toegestaan om de theetuinactiviteiten te exploiteren. Deze toegestane schaal zal derhalve niet mogen leiden tot onevenredige overlast naar derden toe. Een horecabedrijf, hele jaar rond open e.d., is hier niet toegestaan. Dit doet afbreuk aan de ondergeschiktheid aan het agrarische bedrijf.

Wij realiseren ons dat het met name bij mooi weer in het weekend of op feestdagen enorm druk kan zijn op en rondom het Blote Voetenpad. Dat zal samenvallen met het vrij en thuis zijn van omwonenden, en het in alle rust buiten willen vertoeven op het privéterrein. Dit staat op gespannen voet met elkaar. Het Blote Voetenpad is een toeristische voorziening die de gemeente een warm hart toedraagt. Helaas kunnen we de (ervaren) impact hiervan op de omgeving nooit helemaal wegnemen. Daar waar mogelijk hebben we inmiddels wel actie ondernomen. Realiseren van meer parkeerplaatsen is inmiddels opgepakt door Staatsbosbeheer aan de Peebos. Wij hebben zelf inmiddels voorzien in een betere bewegwijzering naar de parkeerterreinen.

Hoewel dit bestemmingsplan niet is gericht op een schaalvergroting van de theetuin, kan worden gemeld dat inzake de te verwachten overlast voor het riool geen problemen worden voorzien. Het

bestemmingsplan staat voortzetting van de huidige theetuïnactiviteiten toe. Deze geven geen problemen voor het riool. Sec extra toiletgang zal dit ook in de toekomst niet geven.

Kortom, de zienswijze geeft **geen** aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 5

### **Samenvatting**

De inzet van deze planherziening is om aan Kuzemerweg 18 de bestemming “Wonen” toe te kennen, terwijl dit een voormalige bedrijfswoning betreft. Dit heeft gevolgen voor de bedrijfsuitvoering op het perceel Kuzemerweg 18a. Immers in het kader van vergunningverlening wordt een burgerwoning anders beoordeeld dan een plattelandswoning. Daarom wordt verzocht het pand de bestemming plattelandswoning toe te kennen. Artikel 3.3.4. van het ontwerp bestemmingsplan biedt ook die mogelijkheid.

Nu in het ontwerp het voornemen is om aan het pand op de Kuzemerweg 18 de bestemming wonen (dan wel plattelandswoning) toe te kennen is er geen enkele verbintenis meer met het bedrijf op de Kuzemerweg 18a (voor zover dat al bestond) en is het derhalve niet correct dat aan het perceel Kuzemerweg 18a de mogelijkheid van het oprichten van een bedrijfswoning wordt onthouden. Verzocht wordt daarom het oprichten van een bedrijfswoning op het perceel Kuzemerweg 18a mogelijk te maken. En wanneer geen medewerking wordt verlenen aan de oprichting van een bedrijfswoning op het perceel Kuzemerweg 18a dan dient ook de splitsing van het bedrijf gevestigd op de Kuzemerweg 18a en de (voormalige) bedrijfswoning, gevestigd op de Kuzemerweg 18, niet plaats te vinden.

### **Commentaar**

Reeds in het proces van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is deze casus al de revue gepasseerd. Geconstateerd is dat de manege en de bedrijfswoning in beginsel inderdaad ruimtelijk bij elkaar horen. De toen geldende wetgeving bood ons toen voor deze eigendomssplitsing geen andere mogelijkheid, dan voor beiden elk een afzonderlijke, de meest geëigende bestemming toe te kennen: Kuzemerweg 18A de bestemming “Sport-Manege” zonder bedrijfswoning, en Kuzemerweg 18 de bestemming: “Wonen”. Om deze ruimtelijk eenheid in de toekomst weer terug te brengen is er in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voormalige bedrijfswoning, weer te laten worden tot dé bedrijfswoning van de manege.



Afb. Kuzemerweg 18



Afb. Kuzemerweg 18A

De bestemming “Wonen” voor Kuzemerweg 18 is door de reactieve aanwijzing van de provincie niet in werking getreden en is nu onderwerp van planherziening. Bij het ontwerp is vooralsnog ingezet op wederom de bestemming “Wonen” zoals dat in 2010 ook was ingezet. Hoewel ruimtelijk niet gewenst wordt hiermee meegewerkt aan een splitsing van de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing: “Wonen” (nr 18) en “Sport-Manege” zonder bedrijfswoning (nr18a).

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk om vanaf die datum, dus 2,5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2010, voormalige agrarische bedrijfswoningen de status van “plattelandswoning” te geven. Deze status maakt het mogelijk om een bedrijfswoning bij een agrarische bedrijf tevens 'regulier' te bewonen, maar wel met een milieubescherming als zijnde de bedrijfswoning. De ruimtelijk eenheid van het agrarische bedrijf + bedrijfswoning blijft daarmee in stand. En de bedrijfsvoering wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering. In dat jaar hebben wij enkele beleidsregels geformuleerd, welke ook in onderhavige herziening zijn meegenomen bij de agrarische bedrijfsbestemmingen. In de bestemming “Sport-Manege” is hiertoe geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat verondersteld werd dat deze bedrijfsvoering niet onder de werking van de Wet plattelandswoningen viel.

Uit jurisprudentie<sup>1</sup> is echter gebleken dat een manege ook onder de noemer agrarisch bedrijf in de zin van deze wet kan worden geplaatst. De gevraagde toekenning van de status “plattelandswoning” zou dus mogelijk zijn. Nu we Kuzemerweg 18 en 18A als ruimtelijke eenheid zien, is de toekenning van de status plattelandswoning legitiem. Hiermee wordt burgerbewoning van de bedrijfswoning planologisch toegestaan, zonder dat dit de bedrijfsvoering van de manege nadelig kan beïnvloeden. Het feitelijk gebruik, burgerbewoning, in de bedrijfswoning wordt daarmee ook goed bestemd. De huidige bewoners, die door de reactieve aanwijzing nog steeds te maken hebben met de vroegere agrarische bestemming, worden daarmee niet in hun belang geschaad. In de bedrijfswoning mag de burgerbewoning door hen, of door toekomstige eigenaren/ bewoners plaatsvinden. Dit feitelijk gebruik diende enige jaren terug, alsook nu, afdoende te worden bestemd. Wel hebben de eigenaar/ bewoners van Kuzemerweg 18 op dit moment hun pand te koop staan als ‘woonboerderij’ en zullen zij een woonbestemming verwachten, omdat dit de insteek was bij het bestemmingsplan in 2010 alsmede bij het ontwerp-bestemmingsplan van onderhavige herziening.

Resumé, gelet op de mogelijkheid die de Wet plattelandswoningen biedt en onze eigen beleidregels hieromtrent, wordt voorgesteld de bestemming van Kuzemerweg 18 te Oldekerk bij vaststelling te **wijzigen** bij de bestemming Sport-Manege behorende bij Kuzemerweg 18A met een aanduiding “plattelandswoning”. Zie navolgende verbeelding.



Daarnaast zal in de bestemmingen “Sport-Manege” en “Agrarisch –Paardenhouderij” nog de **wijzigingsbevoegdheid** omtrent plattelandswoningen worden **opgenomen**.

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2014:1783; 21 mei 2014

Met deze voorgestelde wijziging is de zienswijze voor zover deze zich toespitst op de vraag om bij Kuzemerweg 18a alsnog een bedrijfswoning mogelijk te maken niet meer relevant. Overigens kan hierover worden opgemerkt dat de bestemming van Kuzemerweg 18a "Sport-Manege" zonder bedrijfswoning al onherroepelijk is. Deze locatie is dan ook geen onderwerp van planherziening en de zienswijze daardoor **niet-ontvankelijk**. De beantwoording van dit vraagstuk behoort daarom ook niet thuis in het spoor van de onderhavige planherziening. Daarnaast is bij het bestemmingsplan Buitengebied 2010 dit vraagstuk ook al geweest en uitvoerig behandeld tot en met de Raad van State aan toe. Het antwoord toen was negatief. De Raad van State heeft ons toentertijd hierin bekrachtigd<sup>2</sup>. De manege is in het verleden aangekocht los van de bedrijfswoning. Als men op een later moment toch een in de directe nabijheid wenst te wonen, zal de oplossing gevonden moeten worden in de oorspronkelijke bedrijfswoning of een andere woning in de buurt. Privaatrechtelijk handelen (i.c. gedeeltelijke (ver)koop) is geen reden voor een planologische wijziging (i.c. toevoeging van bedrijfswoningen in strijd met beleid dat is gericht op het tegengaan van versterking van het buitengebied).

## Zienswijze 6

### **Samenvatting**

Geconstateerd wordt dat het ontwerpbestemmingsplan op twee onderdelen in strijd is met de regels van de provinciale verordening (POV):

#### *1. Vrijgekomen en vrijkomende bebouwing*

Op basis van artikel 4.27a van de POV dienen in het bestemmingsplan ook regels te worden gesteld ter bescherming van de ruimtelijke relevante kenmerken van niet-karakteristieke vrijgekomen en vrijkomende bebouwing. Ook al zijn gebouwen niet als karakteristiek bestempeld op grond van de inventarisatie, dat neemt niet weg dat ook deze gebouwen door hun ruimtelijke relevante bijdragen in het algemeen toch bijdragen aan de belevingswaarde van het landschap. De planregels dienen zodanig te worden aangepast dat binnen de bestemming "Wonen" regels worden gesteld ter bescherming van ruimtelijk relevante kenmerken van vrijgekomen en vrijkomende bebouwing, en tevens niet te voorzien in het vergroten van gebouwen, het oprichten van nieuwe gebouwen, het geheel of nagenoeg geheel veranderen van gebouwen.

#### *2. Verantwoording woningvoorraad*

De wijzigingsbevoegdheden in diverse agrarische bedrijfsbestemming naar meerdere wooneenheden in forse, karakteristieke boerderijen, dienen op basis van de POV en jurisprudentie objectief begrensd te worden. Er zal in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd wat het maximaal aantal woningen is dat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan. In de toelichting dient een verantwoording van de toe te voegen zelfstandige woningen plaats te vinden die voldoet aan het bepaalde in artikel 4.7a van de POV.

### **Commentaar**

Ten eerste, met betrekking tot de zienswijze inzake de vrijgekomen en vrijkomende, niet-karakteristieke, bebouwing is met verbazing gereageerd. De veronderstelling van gemeentezijde is en was dat de betreffende regels uit de verordening slechts van toepassing waren op de karakteristieke bebouwing. Nu deze in een door ook de provincie goed gewaardeerde inventarisatie in beeld is gebracht kon voor de overige voormalige en vrijgekomen veelal agrarische bedrijfsbebouwing de "gewone" regels van de bestemming "wonen" gelden. Er heeft daarom een kritisch overleg traject plaatsgevonden met de provincie. Dit heeft helaas zodanig veel tijd in beslag genomen dat de

---

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2011:BT8632; 19 oktober 2011

vaststelling van de herziening maanden is opgeschoven in tijd. Desalniettemin is in het overleg wel tot een **oplossing/ aanpassingsvoorstel** gekomen die door beide partijen als acceptabel kan worden bestempeld:

De bestemming “Wonen” wordt aangepast met dien verstande dat artikel 30.2.2. lid h van de planregels wordt aangepast door een uitzondering maken dat het daar niet gaat om de in de bijlage opgenomen percelen, i.c. de niet-karakteristieke VAB:

*h. in afwijking van het bepaalde onder c tot en met f geldt, indien een grotere oppervlakte, een hogere goothoogte, een hogere bouwhoogte of een andere dakhelling aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan voor hoofdgebouwen die niet zijn genoemd in bijlage (lijst niet-karakteristieke VAB percelen), dat deze oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte of dakhelling voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw als maximale oppervlakte, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en minimale of maximale dakhelling geldt.*

Voor de niet-karakteristieke VAB wordt een planregel toegevoegd. Om te weten welke percelen het betreft, wordt een adreslijst als bijlage bij de planregels gevoegd. De toevoeging is zodanig geformuleerd dat alleen de bestaande maatvoeringen gelden en niet de maximale, want daardoor kan er ook minder gebouwd worden. Nu is alleen het bestaande toegestaan, zoals dat in de provinciale verordening is voorgeschreven:

*i. in afwijking van het bepaalde onder c tot en met f geldt voor hoofdgebouwen genoemd in bijlage (lijst niet-karakteristieke VAB percelen), dat de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, kapvorm of dakhelling voor dat hoofdgebouw en voor uitbreidingen van dat hoofdgebouw als oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, kapvorm en dakhelling geldt.*

Daarnaast komt er een toevoeging op de nadere eisen, zodat bij verbouw of nieuwbouw nadere eisen zou willen kunnen worden gesteld om de situatie te verbeteren of in te kunnen spelen op bouwtechnische vereisten e.d:

*Burgemeester en wethouders kunnen bij her- of verbouw nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de kapvorm van een hoofdgebouw, genoemd in 30.2.2. onder i, ter bescherming van de kenmerkende streekeigen bouwstijl van het betreffende hoofdgebouw en de landschappelijke inpassing daarvan.*

Voor de overige woonhuizen kunnen we de bestaande nadere eisen gebruiken.

Vervolgens moet aan de planregels een afwijkingsmogelijkheid worden toegevoegd om onder voorwaarden herbouw mogelijke te maken middels afwijking. Deze afwijkingsregel biedt ook de ruimte om nieuwe architectuur als uitdrukkingvorm van de tijd te bouwen:

*Afwijking*

*Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 30.2.2. onder i in die zin dat mag worden afgeweken van de bestaande maatvoeringen en de bestaande kapvorm van een hoofdgebouw, mits:*

- *de overige bouwregels van 30.2.2. van overeenkomstige toepassing zijn;*
- *er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het streekeigen omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;*
- *advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap.*

*+ het algemene afwijkingskader.*

Met deze regeling geldt het uitgangspunt voor voormalige agrarische bebouwing dat de bestaande maatvoeringen het uitgangspunt zijn, maar dat via een afwijkingsprocedure daarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken. Hierbij is ook vernieuwing, andere vormgeving mogelijk, mits dit bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het streekeigen omgevingsbeeld.

Met deze regeling hebben we planregels die voldoen aan het bepaalde van de verordening, maar tevens de door ons gewenste ruimte biedt voor wijziging van deze bebouwing. Met deze aanpassing kan het bestemmingsplan verder en volgt op dit onderwerp geen beroep of reactieve aanwijzing van de provincie. Dan is er voor de circa 200 gedupeerden eindelijk zicht op een nieuwe bestemmingsplan voor hun perceel. Voorgesteld wordt daarom **deze wijzigingen door te voeren** als reactie op de zienswijze.

Ten tweede, de reactie op het gestelde voor afstemming met de woningvoorraad. In het ontwerp van onderhavige planherziening, zijn conform de bepalingen van artikel 4.7 van de POV toetsingscriteria opgenomen ingeval van meervoudige omzetting. Geconcludeerd wordt dat we hierover ook geen overeenstemming hebben en lijken te krijgen met de provincie. Hoewel wij menen in het ontwerpbestemmingsplan een regeling te hebben opgenomen die nauw aansluit op de tekst uit de Omgevingsverordening, bleek deze voor de provincie onvoldoende. Inmiddels is door onze gemeenteraad van op 21 april 2015 de nieuwe *Woonvisie Westerkwartier 2015-2020* vastgesteld. De beschikbaarheid van een regionale woonvisie met onderlinge afstemming maakt het sowieso noodzakelijk om het criterium van de wijzigingsbevoegdheid anders te formuleren. Maar hierbij blijft de vraag of dit voor de provincie voldoende is. Zij wil vooraf locaties en aantallen en deze moeten ook verantwoord worden. Vanuit de flexibele aard van de wijzigingsbepaling zijn deze niet vooraf te geven.

Echter, ook kan worden geconstateerd, dat de behoefte aan verbouw van de karakteristieke beeldbepalende voormalige agrarische bedrijfspanden naar meerdere wooneenheden zich in geringe mate voordoet. Voor de toekomst wordt met name een mogelijke ontwikkeling verwacht in een combinatie van wonen met zorg. Maar ook daarvan kunnen nog geen locaties worden aangegeven.

De vraag is of het zinvol is de wijzigingsbepalingen dan door te zetten. Voorgesteld wordt deze vraag ontkennend te beantwoorden. Vanwege de geringe behoefte kan beter op projectniveau een aparte afweging worden gemaakt en daarvoor in voorkomend geval een postzegelbestemmingsplan of Wabo-procedure worden gevolgd. Dan is de locatie en het concrete aantal woningen/wooneenheden bekend en kunnen deze worden getoetst op de actueel beschikbare ruimte in de 'maatwerk pot'. Het advies dus **de regeling uit de planherziening te halen** en dergelijke verzoeken op projectniveau te beoordelen en planologisch op maat te regelen. Afzien van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan houdt expliciet niet in, dat op voorhand van dergelijke nieuwe initiatieven wordt afgezien.



# Ambtshalve wijzigingen

---

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn enkele zaken aan het licht gekomen, waarvan het gerechtvaardigd is deze mee te nemen bij de (gewijzigde) vaststelling.

## Scheiding 17 te Opende

De bestaande camping blijkt onverhoopt onder het overgangsrecht te zijn geraakt met het bestemmingsplan 2010. Voor de camping zal een maatwerkoplossing worden opgenomen in de planherziening waarmee de camping positief zal zijn bestemd.



## Bij Topweer 19 te Opende

Naast de woning Topweer 19 te Opende blijkt onterecht een perceel, kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie F, nummer 4766, te zijn betrokken bij de woonbestemming. Dit zal worden gewijzigd naar een agrarische bestemming en dubbel bestemming "Waarde – besloten gebied" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" zoals deze laatste al was opgenomen in het ontwerp van onderhavige planherziening.



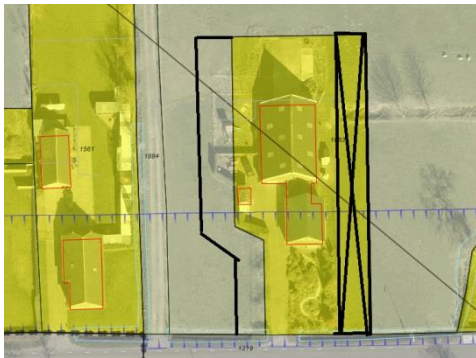
## Leidijk 15 Opende

Naar aanleiding van een verzoek om vooroverleg is door het college ingestemd om de woonbestemming voor Leidijk 15 te Opende als in navolgende afbeelding te herstellen naar de omvang zoals die was in het voorgaande bestemmingsplan (buitengebied 1984). Aangegeven is deze correctie mee te nemen als ambtshalve wijziging in onderhavige planherziening.



## Langewolderweg 37A te Oldekerk

Naar aanleiding van een verzoek om vooroverleg is door het college ingestemd om medewerking te verlenen aan onderstaande wijziging van de situering (zijnde geen vergroting) van de woonbestemming op het perceel Langewolderweg 37A te Oldekerk. Aangegeven is deze correctie mee te nemen als ambtshalve wijziging in onderhavige planherziening.



## NAM locatie Eibersburen

In tegenstelling tot de andere NAM locaties heeft deze locatie de bestemming Bedrijf-Nutsbedrijf in plaats de bestemming "Bedrijf- Nutsvoorziening". De doeleindeomschrijving sluit daardoor niet aan op de feitelijke situatie. Om eensluidend te zijn in bestemmingen wordt voorgesteld de bestemming hier te wijzigen in "Bedrijf-Nutsvoorziening" overeenkomstig de andere bestaande NAM-locaties.

## Paardenbakken

In de vergadering van 21 april 2015 is ingestemd met de aanpassing van de bestemmingsplanregels voor de aanleg van nieuwe paardenbakken. Tevens is besloten onder voorwaarden het merendeel van de bestaande paardenbakken te legaliseren. Deze besluitvorming dient meegenomen te worden bij vaststelling van onderhavige planherziening. Omdat echter reeds een ontwerp hiervan ter inzage heeft gelegen is een extra reactieronde ingelast voor de duur van 6 weken op dit thema: 27 mei 2015 – 8 juli 2015. De termijn hiervan is inmiddels verstreken en er zijn geen zienswijzen ontvangen. Bezwaren tegen paardenbakken op een kleiner afstand dan 25 meter, maar minimaal 10 meter, van woningen van derden zijn gesitueerd, zijn daarmee ook uitgebleven.



Gelet op het uitblijven van zienswijzen, kunnen voor het thema paardenbakken de door de raad beoogde wijzigingen worden opgenomen in het bestemmingsplan:

**1. Bestaande situaties grotendeels legaliseren in het bestemmingsplan Buitengebied**

In de planregels (o.a. begripsbepalingen) zal worden opgenomen dat de **alle** bestaande (**aanwezig op luchtfoto d.d. 10 en 11 maart 2014**) hobbymatige paardenbakken voor eigen gebruik aanwezig mogen zijn met uitzondering van een paardenbak:

- groter dan 1000m<sup>2</sup> bij een perceel kleiner dan 1 ha
- groter dan 1400 m<sup>2</sup> bij een perceel gelijk aan of groter dan 1 ha
- waarvan de afstand tot een naburige woning minder is dan 10 meter

**2. Verruimen van de binnenplanse afwijkingsregels voor nieuwe (na peildatum luchtfoto 10 en 11 maart 2014) gevallen:**

- de maximale omvang van een paardenbak te stellen op 1000 m<sup>2</sup> (i.p.v. 800 m<sup>2</sup>) bij een bestemmingsvlak kleiner dan of gelijk aan 1 ha en wanneer het bestemmingsvlak groter is dan 1 ha op 1400 m<sup>2</sup> (i.p.v. 1200 m<sup>2</sup>).
- de norm van maximaal 25 meter vanaf het bestemmingsvlak Wonen: hierin dient zodanig flexibiliteit te worden aangebracht dat wanneer de situatie daartoe gelegenheid biedt (geen overlast veroorzaakt, geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit) een grotere afstand mogelijk is ('maatwerk')
- de binnenplanse afwijking voor een paardenbak (met toepassing van de overige ontheffingsvoorwaarden en waar nodig te stellen nadere eisen) kan wél worden verleend in geval van de situering bij woningen in de zgn. 'kwetsbare gebieden' .
- de binnenplanse afwijking is tevens mogelijk voor situaties waarbij de woning is gesitueerd in het plangebied van de dorpen, maar de (beoogde) paardenbak in het plangebied van het Buitengebied. De overige voorwaarden over maatvoering, situering e.d. zijn daarbij gewoon van toepassing.