

**BESLUIT OMTRENT VASTSTELLING
BESTEMMINGSPLAN "KLEINE DORPEN"**

De raad van de gemeente Groote gast;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2010, met bijbehorende "Nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van Ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01" d.d. 4 mei 2010, het advies van de hoorcommissie d.d. 16 augustus 2010, het bijgesteld/ definitief advies m.b.t. perceel Provincialeweg 85 te Sebaldeburen d.d. 3 september 2010, en de memo d.d. 31 augustus 2010 m.b.t. Harkereed 1 te Doezum;

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan "Kleine dorpen" (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 11 zienswijzen zijn ingediend;

overwegende, dat hij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot de niet-ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening:

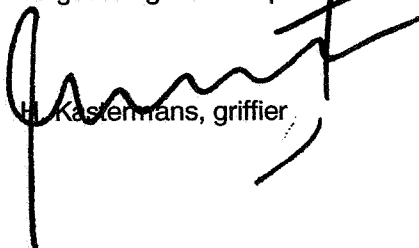
B e s l u i t :

1. de zienswijzen van de in de "Nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van Ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01" d.d. 4 mei 2010 genoemde reclamanten (niet-)ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen)" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de verbeelding, identificatienummer NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-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-

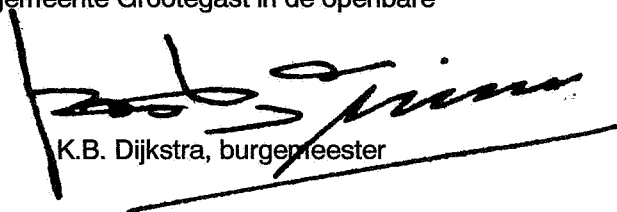
bestemmingsplan Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01" d.d. 4 mei 2010 onder aanvulling van de memo d.d. 31 augustus 2010 m.b.t. Harkereed 1 te Doezum;

3. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
 - o_NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE-VA01_GBKNOKT2008.dwg
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen aangezien er geen in exploitatie te nemen gebieden in het plangebied voorzien zijn.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Grootegast in de openbare vergadering van 7 september 2010.



H. Kastenmans, griffier



K.B. Dijkstra, burgemeester

RAAD d.d. 7 september 2010

Conform besloten onder
toevoeging van te shulde ambtelijke
Aan de Raad

wijziging m.b.t. parcel Harkereed 1 te

Doezum

Raadsvergadering: 7 september 2010

Agendapunt: 12

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kleine dorpen

Groote gast, 27 augustus 2010

Samenvattend advies

Wij stellen u voor om het ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen met bijbehorende toelichting gewijzigd vast te stellen nu de reactieprocedures zijn afgerond. Hierbij stellen wij u voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals vastgelegd in de "Nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van Ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01" d.d. 4 mei 2010 onder aanvulling van het definitieve advies van de hoorcommissie over te nemen.

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen heeft met ingang van 15 januari tot en met 25 februari 2009 ter visie gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder inspraakreacties naar voren brengen. Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft tevens vooroverleg plaatsgevonden met onder meer de provincie, betrokken gemeenten en het waterschap. Vervolgens heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 13 januari tot en met 23 februari 2010 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid had zienswijzen in te dienen. Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan beslissen over de vaststelling van het plan. Ook na verstrijken van deze beslistermijn blijft uw raad echter bevoegd om het plan vast te stellen. Wel vervalt bij termijnoverschrijding de aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen die na het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zijn ingediend.

Op grond van artikel 3.1 van de Wro bent u bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Met de vaststelling krijgt onze gemeente een actueel bestemmingsplan voor de dorpen Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen, waarmee wordt voldaan aan artikel 3.1.2 Wro. Dit artikel schrijft voor dat de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling, telkens opnieuw wordt vastgesteld. Inhoudelijk vormt het voorliggende bestemmingsplan 'Kleine dorpen' een toetsingskader voor onder meer bouwaanvragen en aanlegvergunningen.

Zienswijzen

In het kader van de vaststellingsprocedure lag het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage. Gedurende deze termijn hebben 11 reclamanten zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan: 9 ontvankelijk en 2 niet-ontvankelijk wegens niet tijdig indienen van zienswijze.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is de "Nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van Ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01" d.d. 4 mei 2010 (Nota Z&C) opgesteld. In deze nota worden de zienswijzen individueel behandeld. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze al dan niet gegrond is. Indien de zienswijze gegrond is, wordt voorgesteld welke aanpassing doorgevoerd wordt in het bestemmingsplan voor wat betreft verbeelding en planregels. Verder is in de nota een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen correcties van fouten of gewenste verbeteringen door voortschrijdend inzicht.

Een hoorcommissie samengesteld uit leden van uw raad heeft op 7 juli 2010 een hoorzitting gehouden waarin degenen die een zienswijze hadden ingediend een mondelinge toelichting konden geven. Tevens was de commissie in de gelegenheid vragen te stellen. Van deze hoorzitting is een verslag opgemaakt welke als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd. Naar aanleiding van de hoorzitting heeft de hoorcommissie een (voorlopig) advies geformuleerd d.d. 16 augustus 2010. Dit advies impliceert op zienswijze 1 een wijziging ten opzichte van de beantwoording zoals ons college in de Nota Z&C op 11 mei 2010 had geaccordeerd. Aangezien er reacties zijn binnengekomen en betrokkenen in de gelegenheid worden gesteld te worden gehoord zal de betreffende hoorcommissie nog een definitief advies opstellen. Voor het overige blijft de eerdere beantwoording in stand.

De Nota Z&C d.d. 4 mei 2010 en het advies van de hoorcommissie d.d. 16 augustus 2010 behelzen in gezamenlijkheid een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan met de vaststelling worden doorgevoerd. Wanneer u het advies van de hoorcommissie overneemt betekent dit dat de beantwoording op zienswijze 1 uit de Nota Z&C overeenkomstig wijzigt.

Exploitatieplan

De Wro stelt dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen besloten moet worden of al dan niet een exploitatieplan vastgesteld wordt. Aangezien door de gemeente in het kader van het bestemmingsplan buitengebied geen gronden in exploitatie genomen worden, kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Vervolg

Na het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad moet het vaststellingsbesluit bekendgemaakt worden. De bekendmaking gebeurt door een publicatie in de Streekkrant, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie en aan het waterschap. In de publicatie wordt onder andere vermeld dat het bestemmingplan ter inzage gelegd wordt.

Na vaststelling hebben provincie en Rijk (ministeries) gedurende 6 weken om eventueel een aanwijzing te geven op het plan. Het vaststellingsbesluit zal uiterlijk 6 weken na vaststelling bekendgemaakt worden. Indien echter een reactieve aanwijzing gegeven dan is de termijn 7 weken.

Na bekendmaking geldt een termijn van tervisielegging (= beroepstermijn) van 6 weken. Een ieder kan dan tegen de in het bestemmingsplan bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen beroep (bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State) indienen; de indieners van een zienswijze kunnen ook beroep indienen en een ieder dus ook uw raad kan tegen een aanwijzingsbesluit beroep instellen. Worden er geen beroepsschriften ingediend en ook geen aanwijzing gegeven, dan treedt het bestemmingsplan in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Komt er wel een aanwijzing, dan treden de delen waarop de aanwijzing betrekking heeft nog niet in werking. Een beroep heeft geen schorsende werking, dat moet specifiek gevraagd worden.

Voorgesteld besluit:

1. de zienswijzen van de in de "Nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van Ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01" d.d. 4 mei 2010 genoemde reclamanten onder aanvulling van het advies van de hoorcommissie d.d. 16 augustus 2010, (niet-)ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen)" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de verbeelding, identificatienummer NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-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 Kleine dorpen (Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen) NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01" d.d. 4 mei 2010 onder aanvulling van het advies van de hoorcommissie d.d. 16 augustus 2010 allen bij dit besluit gevoegd;
3. vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE-VA01_GBKNOKT2008.dwg
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen aangezien er geen in exploitatie te nemen gebieden in het plangebied voorzien zijn.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Grootegast,

E. Paré, secretaris

K.B. Dijkstra, burgemeester

Nota Zienswijzen & commentaar

n.a.v.

**Ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen
(Doezum, Kornhorn, Lutjegast en Sebaldeburen)
NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01**

Behoort bij
raadbesluit d.d. 07 SEP 2010

De raadsgriffier van Grootegast,

 Gemeente
Grootegast

4 mei 2010

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
2 Zienswijzen.....	4
Zienswijze 1.....	4
Samenvatting zienswijze 1.....	4
Beantwoording zienswijze 1	5
Zienswijze 2.....	6
Samenvatting zienswijze 2.....	6
Beantwoording zienswijze 2.....	6
Zienswijze 3.....	6
Samenvatting zienswijze 3.....	7
Beantwoording zienswijze 3.....	7
Zienswijze 4.....	7
Samenvatting zienswijze 4.....	7
Beantwoording zienswijze 4.....	8
Zienswijze 5	8
Samenvatting zienswijze 5.....	8
Beantwoording zienswijze 5.....	9
Zienswijze 6.....	9
Samenvatting zienswijze 6.....	9
Beantwoording zienswijze 6.....	10
Zienswijze 7	11
Samenvatting zienswijze 7.....	11
Beantwoording zienswijze 7.....	11
Zienswijze 8.....	12
Samenvatting zienswijze 8.....	12
Beantwoording zienswijze 8.....	12
Zienswijze 9.....	12
Samenvatting zienswijze 9.....	12
Beantwoording zienswijze 9.....	12
Zienswijze 10	13
Zienswijze 11.....	13
3 Ambtshalve wijzigingen.....	14
Ambtshalve aanpassing 1.....	14
Ambtshalve aanpassing 2.....	14
Ambtshalve aanpassing 3.....	14
Ambtshalve aanpassing 4.....	15
Ambtshalve aanpassing 5.....	15

1 Inleiding

Voor u ligt de nota Zienswijzen & commentaar naar aanleiding van het ontwerp "bestemmingsplan Kleine dorpen" (NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE1-OW01). Het ontwerpplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 januari 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, zowel in analoge als in digitale versie. Hiermee eindigde de terinzagelegging op 23 februari 2010. Van deze terinzagelegging is voorafgaand openbare kennisgeving gedaan in de Streekkrant 12 januari 2010, de Staatscourant van 12 januari 2010, en ook op de gemeentelijke website vanaf die datum.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen betreffende het voornemen bij de raad is gebruik gemaakt door 11 personen en instanties. Een overzicht van de gegevens van de indieners 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 zienswijzen liggen eveneens bij de stukken ter inzage.

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden: Niet alle zienswijzen zijn correct aan de Raad geadresseerd, maar dat hoeft de ontvankelijkheid niet in de weg te staan. Voorzover anders geadresseerd, wordt dit doorgestuurd aan de gemeenteraad ter behandeling.

Een negental zienswijzen is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Twee zienswijzen zijn niet tijdig ingediend en derhalve niet ontvankelijk.

2 Zienswijzen

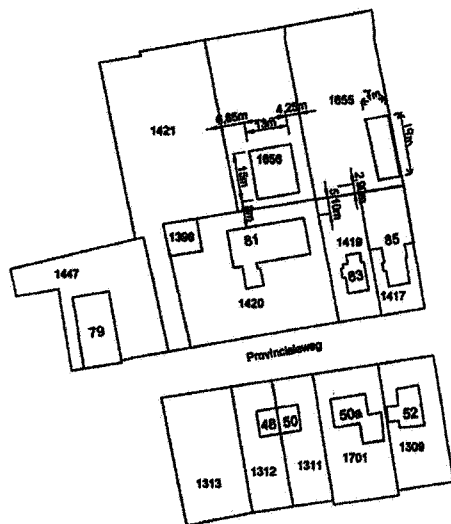
In deze paragraaf worden de diverse zienswijzen behandeld. Eerst wordt de zienswijze samengevat en vervolgens wordt de reactie van gemeentezijde geformuleerd. Hierin zal duidelijk worden gemaakt of de zienswijze al dan niet leidt tot een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijze 1

Zienswijze 1 is ontvangen op 12 februari 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op de mogelijkheden van het perceel Provincialeweg 85 te Sebaldeburen en het daar achter gelegen perceel.

Samenvatting zienswijze 1

Reeds bij de inspraakfase is kenbaar gemaakt dat ter plaatse van Provincialeweg 85 te Sebaldeburen een klussenbedrijf gevestigd is, op grond waarvan wordt bepleit de bedrijfsbestemming te houden. De woonbestemming is in het ontwerpplan echter gehandhaafd. Inmiddels is echter ook ALV Techniek BV met kantine, kantoor en opslag op het perceel gevestigd. Hier werken 3 mensen. Het bedrijf is een detacheringsbedrijf en tevens een groothandel in vloeistofvaten met een inhoud van enkele centiliters tot duizenden liters. Het bedrijf kent een uitbreidingsbehoefte voor wat betreft de opslag van hun goederen. In dit kader wordt derhalve verzocht om uitbreidingsruimte aan de noordzijde van de bestaande loods (zie onderstaande situatieschets).



Dit verzoek zou overeenkomstig behandeld moeten worden als het bouwplan van Provincialeweg 81. Ruimtelijk gezien is de gewenste bebouwing niet te zien vanaf de weg en de bebouwing sluit aan op de bebouwing van de burens aan de oostzijde. Tevens wordt verzocht om de huidige bedrijfsbestemming aan de voorzijde van de woning te verplaatsen naar de noordzijde van de bebouwing. Alleen dan is de huidige bestemming "Tuin" in de voortuin acceptabel.

Tenslotte is de aanmerking van een deel van het perceel C 1655 als zijnde –sba-gao– niet wenselijk door de aan de oostzijde gelegen bebouwing en het gegeven dat met de zienswijze voor de achterzijde wordt verzocht om een bedrijfsbestemming. Een wijziging naar een tuinbestemming wordt meer wenselijk geacht.

Beantwoording zienswijze 1

De betreffende locatie (kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie C, nummer 1417) kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Nijverheidsbedrijven" met aanduiding "categorie 2". Op deze gronden zijn specifiek toegestaan "aannemersbedrijven" met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen. Het achtergelegen terrein (deel van perceel kadastraal bekend gemeente Grootegast, sectie M, nummer 189) kent de bestemming "Agrarische cultuurgrond". Deze gronden zijn bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden met uitzondering van bosgronden. Hierop mogen geen gebouwen worden opgericht.

Uitgangspunt van het plan is de feitelijke situatie afdoende te bestemmen. Voor zover daarbij sprake is van legalisatie van met het oude plan strijdig gebruik wordt dit beoordeeld in termen van een goede ruimtelijke ordening (toetsing aan relevant beleid, belangenafweging etc.)

In dit geval was in 2008 ter plaatse geen aannemersbedrijf meer gevestigd en is ingezet op de bestemming "Wonen-A1". De inspraakreactie van reclamant onderstreepte deze conclusie, maar verzocht wel om nieuwvestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid in de toekomst. Voor dat moment was sprake van beroep en bedrijf aan huis wat mogelijk is binnen de bestemming "Wonen-A1".

Tussen de inspraakronde en nu blijkt er echter sprake te zijn van nieuwvestiging/ verzwaring van de bedrijvigheid: detachering- en groothandelbedrijf. Deze bedrijvigheid past noch binnen het huidige bestemmingsplan (aannemersbedrijf), noch binnen het ontwerp-bestemmingsplan Kleine dorpen (wonen). Daarnaast brengt deze nieuwe bedrijvigheid een nieuwbouwvraag met zich mee waarin noch het huidige (agrarische cultuurgrond), noch het nieuwe plan (woonerf) in voorziet.

Nieuwvestiging van bedrijvigheid, dus anders dan de huidige planologie toestaat (i.c. aannemersbedrijf), dient ruimtelijk te worden beoordeeld. De detacheringsactiviteiten lijken prima te passen binnen de woonbestemming als "kantoor aan huis"; voor deze activiteit is een bestemmingswijziging dus niet noodzakelijk.

Nieuwvestiging van de groothandelsactiviteiten moet worden vergeleken met de bedrijfsvoering van het op grond van het huidige bestemmingsplan toegestane aannemersbedrijf. De in pandige opslagactiviteiten (excl. gevaarlijke stoffen) in de bestaande schuur passen binnen de sfeer van het vroegere aannemersbedrijf in termen van overlast naar de omliggende woningen. Een aandachtspunt hierbij is wel dat de ontsluiting van dergelijke activiteiten vanuit de Provincialeweg, dus de voorzijde, dient plaats te vinden.

De locatie is echter aan weerszijden ontsloten door de woonfunctie. Een vergroting/ verzwaring van de bedrijfsactiviteit en bedrijfsbebouwing op deze plek is in termen van (mogelijke) overlast naar deze functies ruimtelijk niet gewenst. Het bedrijfsmatig gebruiken van de bestaande schuur is daarmee dus ruimtelijk het maximale. Omdat voorts de bewoner zelf niet de bedrijfsvoerder is van de woning zal de woonbestemming ter plaatse worden gehandhaafd met in de planregels een verbijzondering voor dit adres: dat in de bestaande schuur het detachering- en groothandelbedrijf in vloeistofvaten wordt toegestaan. Nieuwbouw wordt dus niet mogelijk.

Daar waar een vergelijking wordt gevraagd met nummer 81 kan worden opgemerkt dat dit een ruimtelijk andere situatie betreft: o.a. qua gebruik betreft het detailhandel in houten speelgoed, het nieuwe pand wordt van de voorzijde aan de Provincialeweg ontsloten, de huidige bebouwing is verder van de Provincialeweg af gesitueerd, er is sprake van een karakteristiek gebouw.

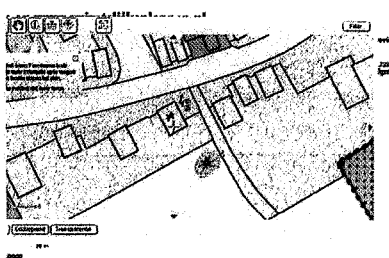
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan **wel** gewijzigd, met dien verstande dat slechts binnen de bestaande schuur het detachering- en groothandelbedrijf wordt toegestaan.

Zienswijze 2

Zienswijze 2 is ontvangen op 17 februari 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op de mogelijkheden van het perceel gelegen achter Provincialeweg 40 te Kornhorn

Samenvatting zienswijze 2

Verzocht wordt de mogelijkheden te bekijken om de bestemming "cultuurgrond" achter de Provincialeweg 40 te Kornhorn te wijzigen opdat daar een mogelijkheid komt voor het plaatsen van een zgn. schaapskooi. Op het bouwperceel zelf zijn hiervoor geen mogelijkheden meer en men bezit 2ha grond voor het hobbymatig houden van schapen.



Beantwoording zienswijze 2

Gebleken is dat het vlak met de woonbestemming ter plaatse van Provincialeweg 40 te Kornhorn met het ontwerpplan onterecht is ingeperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en het feitelijke gebruik. De zuidelijke grens van de woonbestemming was ongeveer 10 meter zuidelijker gepositioneerd. Dit zal bij vaststelling gewijzigd worden. Hiermee lijkt de gewenste positionering van een schaapskooi haalbaar. De omvang van een schaapskooi is echter gebonden aan de bouwregels voor bouwen buiten het bouwvlak: maximaal 50 m² bijgebouwen en maximaal 25m² aangebouwde overkappingen. Door een recente vergunningverlening lijken de bouwmogelijkheden voor dit perceel reeds benut te zijn en lijkt nieuwbouw van schaapskooi op grond van de bouwregels niet haalbaar. Ruimtelijk wordt het voorts niet wenselijk geacht de bouwmogelijkheden voor de woonbestemmingen te verruimen (zie ook beantwoording zienswijze 5)

De nog zuidelijker gelegen grond is ook in het huidige bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch-cultuurgrond" en zal als zodanig gehandhaafd worden in het nieuwe plan.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan slechts **ten dele** gewijzigd.

Zienswijze 3

Zienswijze 3 is ontvangen op 19 februari 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op de mogelijkheden van het perceel Abel Tasmanweg 36 te Lutjegast

Samenvatting zienswijze 3

Bij het perceel Abel Tasmanweg 36 te Lutjegast is in het ontwerpplan alleen een bouwblok getekend om de woning. Er worden echter hobbymatige activiteiten (houden van dieren) ontplooid welke een ruime schuur vereisen. De bestaande schuur verkeert in dusdanige staat dat op termijn geheel of gedeeltelijk vernieuwen/ renoveren ervan noodzakelijk is. Met het ontwerpplan is dit echter niet mogelijk; alleen gedeeltelijk vernieuwen of herbouwen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan dusdanig te wijzigen dat renovatie/ vernieuwen zonder vermindering van het aantal bebouwde m2 mogelijk is, bijv. door vergroting bouwvlak. Tevens wordt verzocht om gebruik te kunnen maken van het overgangsrecht in art 38 waarbij de inhoud van het bouwwerk met 10% zou kunnen worden vergroot.

Beantwoording zienswijze 3

Ter plaatse van het perceel Abel Tasmanweg 36 te Lutjegast is sprake van de bestemming "Wonen-A1". Artikel 23 van de planregels is hierop van toepassing. In de bouwregels wordt binnen dit artikel onderscheid gemaakt naar bouwregels voor bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak, bouwen van gebouwen en aangebouwde overkappingen buiten het bouwvlak en bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De betreffende schuur valt buiten het bouwvlak en derhalve is artikel 23.2.2 van de planregels van toepassing in lid d daarvan wordt gemeld dat wanneer de bestaande oppervlakte groter is dan de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte geldt (dus i.p.v de eerder in deze regel genoemde oppervlaktematen). Op grond hiervan is dus anders dan met de zienswijze wordt gesteld is reeds nu herbouw van bestaande aantal m2 mogelijk en is geen aanpassing van het bestemmingsplan benodigd. Het overgangsrecht uit artikel 38 is dus ook niet aan de orde, noch de daarin opgenomen ontheffingsmogelijkheid van 10%.

Geconcludeerd kan worden dat naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan **niet** zal worden gewijzigd.

Zienswijze 4

Zienswijze 4 is ontvangen op 22 februari 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied van het dorpshuis, Kompasstraat e.o., te Lutjegast.

Samenvatting zienswijze 4

4.1 Indiener van zienswijze is tegen de realisatie van een nieuw MFC in Lutjegast

Met betrekking tot de realisatie van een nieuw MFC is geen inzage geweest in haalbaarheidsonderzoeken: maatschappelijke noodzaak en economische haalbaarheid. Gelet op een artikel uit DvhN blijkt dat ook B&W van Grootegast "de stekker er uit trekt". Men deelt de stelling in het betreffende krantenartikel dat MFC geen haalbare kaart is. Nieuwe investeringen in een MFC in Lutjegast uit maatschappelijk en financieel oogpunt niet nodig. Indien wel noodzakelijk ziet men graag een gedegen haalbaarheidsanalyse tegemoet.

4.2 Indiener van zienswijze is tegen transformatie van de oude dorpshuislocatie

In de lijn van vorig punt bestaat bezwaar tegen de plannen voor herinvulling van de dorpshuislocatie. Sloop zou ook kapitaalvernietiging zijn. Graag wordt reeds nu zienswijzen op de ruimtelijke verkenning voor de herinvulmogelijkheden gegeven:

- getwijfeld wordt aan de marktechnische haalbaarheid van woning op deze plek
- woningbouw is geen logische invulling. Er bestaat tevens vrees dat bebouwing door o.a. hoogte en positionering het woongenot ernstig wordt aangetast (geluidsoverlast, aantasting van privacy door inkijk, minder uitzicht en minder zon door schaduwwerking)

- de vrees bestaat dat de waarde van de woningen zal dalen

Er wordt daarom verzocht geen besluit tot wijzigingsbevoegdheid te nemen.

Graag wordt mee gedacht over alternatieven.

Beantwoording zienswijze 4

4.1 Indiener van zienswijze is tegen de realisatie van een nieuw MFC in Lutjegast

De realisatie van een nieuw MFC staat nog steeds op de politieke agenda van de gemeente Grootegast. De financiële haalbaarheid is een groot punt van zorg, doch zijn de plannen nog wel actueel. De wijzigingsbevoegdheid is dus nog steeds gerechtvaardigd. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient de haalbaarheidsstudie gereed te zijn. Dit is een vereiste om toepassing te geven aan de benodigde planologie voor de MFC zelf en voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het is dus ook pas dan dat u daarin inzage zou kunnen vragen. Opgemerkt dient te worden dat dit bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van een MFC zelf. Dit plan voorziet slechts in een flexibiliteitsbepaling om bij vrijkomen van de dorpshuislocatie als gevolg van de komst van een nieuw MFC een nieuwe invulling aan dit terrein te kunnen geven. Zolang het terrein van het dorpshuis niet vrijkomt is van herinvulling middels de wijzigingsbevoegdheid dus ook geen sprake.

Deze zienswijze leidt **niet** tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.2 Indiener van zienswijze is tegen transformatie van de oude dorpshuislocatie

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het gebied van het dorpshuis te herstructureren nadat deze is vrijgekomen. Voor nu geldt echter gewoon de feitelijke situatie als uitgangspunt voor het bestemmen. Pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is sprake van transformatie en is iets te vinden van de transformatie en eventuele "schade". Een bezwaar tegen toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is nu dus te vroeg. De regelgeving omtrent planschade biedt ook pas de mogelijkheid voor een verzoek om tegemoetkoming in eventuele planschade nadat ook daadwerkelijk toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Voor nu is de feitelijke situatie bestemd.

Deze zienswijze leidt **niet** tot wijziging van het bestemmingsplan

Zoals ook reeds naar aanleiding van de inspraak is aangegeven is dorpsbelangen genoemd als gesprekspartner bij een eventuele latere uitwerking van de plannen. De omwonenden kunnen zich hierbij aansluiten/ aanmelden. Daarnaast geldt een normale proceduregang wanneer toepassing wordt gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid, waarbij de omwonenden ook in de gelegenheid wordt gesteld op de plannen te reageren.

Zienswijze 5

Zienswijze 5 is ontvangen op 23 februari 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op de uitbreidingsmogelijkheden bij woningen meer in het algemeen.

Samenvatting zienswijze 5

De uitbreidingsmogelijkheden bij wonen in de kleine dorpen worden als te beperkt ervaren, helemaal in verhouding met de bouw mogelijkheden die woningen in het buitengebied krijgen. De aanleiding om daar meer ruimte te bieden is onder meer gelegen in ruimtevragende hobby's. Deze lijn gaat voor de kleine dorpen echter ook op. De maatvoering van totaal 180m² aan- of bijgebouwen in het Buitengebied staat echter in geen verhouding tot de 50m² in de kleine dorpen. Meer bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan is ook gewenst vanuit de te verwachten ontwikkelingen m.b.t. bouwvergunningsvrije bouwwerken. Dit zal alleen mogen voor zover het past

binnen het bestemmingsplan. Tenslotte wijst de praktijk ook uit dat veelvuldig behoefte bestaat aan meer m2. Dat is ook logische gelet op de bij de Kleine dorpen veelvoorkomende lintbebouwing met veelal grote percelen. Hier zou het bestemmingsplan dan toch ruimte voor moeten bieden zodat procedures en dus kosten kunnen worden voorkomen.

Beantwoording zienswijze 5

Voor de diverse dorpen in onze gemeente geldt dat de diverse bestemmingsplannen dezelfde bouwregels kennen voor bouwen buiten het bouwvlak voor woonbestemmingen: maximaal 50 m2 bijgebouwen en maximaal 25m2 aangebouwde overkappingen. Ruimtelijk gezien zijn de woonbestemmingen in de dorpen niet gelijk te stellen aan woonbestemmingen in het buitengebied. In het buitengebied zijn bijvoorbeeld de afstanden tot woningen van derden veelal meer dan ten opzichte van woningen in dorpen. Ruimtevrage hobby's brengen een vergroot risico van overlast met zich mee. Het houden van afstand tot woningen van derden is in de dorpen veelal lastiger, dan wel niet mogelijk. Derhalve worden ruimtevrage hobby's in de dorpen niet gefaciliteerd met extra bouw mogelijkheden.

Ruimtelijk gezien is er daarnaast sprake van een heel andere verhouding bebouwd/ onbebouwd en absorbeert de extra bebouwing bij wonen in het buitengebied dus makkelijker in de veelal onbebouwde omgeving (mits wordt voldaan aan principe van bebouwingsconcentratie). Toename van bebouwingsmogelijkheden binnen de dorpen gaat echter ten koste van de juist waardevolle onbebouwde veelal groene ruimte ("groene longen") van de dorpen en vergroot bij lintbebouwing de kans op verrommeling van de overgangszone van dorp naar buitengebied, van bebouwd naar onbebouwd.

Hoewel met betrekking tot bouwvergunningsvrije bouwwerken de nieuwe wetgeving in kader van de Wabo nog niet inwerking is getreden kan hierover op dit moment het volgende worden gemeld: *In grote lijnen blijft vergunningvrij bouwen mogelijk in de omvang zoals dat nu ook mogelijk is (bijgebouwen tot max 30 m2 en aan- en uitbouwen tot een diepte van max 2.5 m). Alleen als het bestemmingsplan dat toelaat, kunnen er hoofdzakelijk op achtererven zonder omgevingsvergunning ook grotere aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.*

Gelet hierop geldt dat er op dit moment geen aanleiding bestaat om de m2 normen in dit bestemmingsplan te verruimen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze dus **niet gewijzigd**.

Zienswijze 6

Zienswijze 6 is ontvangen op 23 februari 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op de inbreidingsmogelijkheden voor het dorp Sebaldeburen en de uitbreidingsmogelijkheden bij woningen meer in het algemeen.

Samenvatting zienswijze 6

6.1 Inbreidingsmogelijkheden voor het dorp Sebaldeburen

De reactie van gemeentezijde n.a.v. inspraak wekt wat verwarring. Door aan te haken op de insteek van de provincie zijn al onze open gebieden aan te merken als 'buitengebied' en lijkt inbreiding per definitie onmogelijk. Verzocht wordt om gelet op de wens uit het dorp, een gemiddelde uitbreiding van 2 woningen per jaar, en de toezeggingen vanuit het college, de locatie aan de Kerkweg alsnog aan te passen als uitwerkingslocatie voor woningbouw binnen het bestemmingsplan Kleine dorpen.

6.2 Uitbreidingsmogelijkheden bij woningen

De uitbreidingsmogelijkheden bij wonen in de kleine dorpen worden als te beperkt ervaren, helemaal in verhouding met de bouw mogelijkheden die woningen in het buitengebied krijgen. De

aanleiding om daar meer ruimte te bieden is onder meer gelegen in ruimtevragende hobby's. Deze lijn gaat voor de kleine dorpen echter ook op. De maatvoering van totaal 180m² aan- of bijgebouwen in het Buitengebied staat echter in geen verhouding tot de 50m² in de kleine dorpen. Meer bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan is ook gewenst vanuit de te verwachten ontwikkelingen m.b.t. bouwvergunningsvrije bouwwerken. Dit zal alleen mogen voor zover het past binnen het bestemmingsplan. Tenslotte wijst de praktijk ook uit dat veelvuldig behoefte bestaat aan meer m². Dat is ook logische gelet op de bij de Kleine dorpen veelvoorkomende lintbebouwing met veelal grote percelen. Hier zou het bestemmingsplan dan toch ruimte voor moeten bieden zodat procedures en dus kosten kunnen worden voorkomen.

Beantwoording zienswijze 6

6.1 Inbreidingsmogelijkheden voor het dorp Sebaldeburen

Met de beantwoording op de inspraakreactie is er slechts op gewezen dat de provincie met haar verordening voor een locatie als deze heeft bepaald dat zij bij enige ontwikkeling op dit soort percelen haar inbreng wil hebben gelet op het provinciale belang dat zij hierbij ziet. Helaas is de gemeente dus inderdaad niet zelfstandig bevoegd om hier dan nieuwbouw toe te staan. Dit in combinatie met het ontbreken van enige ruimtelijke verkenning van de haalbaarheid en naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze locatie is opname van een nieuwbouwmogelijkheid nu te prematuur.

Dit laat onverlet dat in de toekomst deze locatie zou kunnen worden aangewend voor "inbreiding", maar dit zal haar beslag moeten krijgen in positieve besluitvorming van het college en vervolgens in een zelfstandig bestemmingsplan. Hierin kan ook de provincie haar inbreng hebben op grond van haar provinciale verordening.

Deze zienswijze leidt **niet** tot wijziging van het bestemmingsplan

6.2 Uitbreidingsmogelijkheden bij woningen

Voor de diverse dorpen in onze gemeente geldt dat de diverse bestemmingsplannen dezelfde bouwregels kennen voor bouwen buiten het bouwvlak voor woonbestemmingen: maximaal 50 m² bijgebouwen en maximaal 25m² aangebouwde overkappingen. Ruimtelijk gezien zijn de woonbestemmingen in de dorpen niet gelijk te stellen aan woonbestemmingen in het buitengebied. In het buitengebied zijn bijvoorbeeld de afstanden tot woningen van derden veelal meer dan ten opzichte van woningen in dorpen. Ruimtevragende hobby's brengen een vergroot risico van overlast met zich mee. Het houden van afstand tot woningen van derden is in de dorpen veelal lastiger, dan wel niet mogelijk. Derhalve worden ruimtevragende hobby's in de dorpen niet gefaciliteerd met extra bouw mogelijkheden.

Ruimtelijk gezien is er daarnaast sprake van een heel andere verhouding bebouwd/ onbebouwd en absorbeert de extra bebouwing bij wonen in het buitengebied dus makkelijker in de veelal onbebouwde omgeving (mits wordt voldaan aan principe van bebouwingsconcentratie). Toename van bebouwingsmogelijkheden binnen de dorpen gaat echter ten koste van de juist waardevolle onbebouwde veelal groene ruimte ("groene longen") van de dorpen en vergroot bij lintbebouwing de kans op verrommeling van de overgangszone van dorp naar buitengebied, van bebouwd naar onbebouwd.

Hoewel met betrekking tot bouwvergunningsvrije bouwwerken de nieuwe wetgeving in kader van de Wabo nog niet in werking is getreden kan hierover op dit moment het volgende worden gemeld: In grote lijnen blijft vergunningvrij bouwen mogelijk in de omvang zoals dat nu ook mogelijk is (bijgebouwen tot max 30 m² en aan- en uitbouwen tot een diepte van max 2.5 m). Alleen als het bestemmingsplan dat toelaat, kunnen er hoofdzakelijk op achtererven zonder omgevingsvergunning ook grotere aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Gelet hierop geldt dat er op dit moment geen aanleiding bestaan om de m2 normen in dit bestemmingsplan te verruimen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze dus **niet gewijzigd**.

Zienswijze 7

Zienswijze 7 is ontvangen op 22 februari 2010 per email (en op 25 februari 2010 per regulier post) en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op het aspect externe veiligheid en dan met name het groepsrisico.

Samenvatting zienswijze 7

7.1

Voor Snip Automobielbedrijf in Doezum is in de paragraaf "externe veiligheid" aangegeven dat de aanwezige personendichtheid ruim onder de oriënterende waarde voor groepsrisico ligt. Ook is aangegeven dat het bestemmingsplan niet toelaat dat de personendichtheid zodanig toeneemt dat de toegestane personendichtheid wordt overschreden. Hierbij ontbreekt echter een uitspraak over de vraag of het college van B&W het groepsrisico al dan niet aanvaardbaar acht. Geadviseerd wordt dit bij vaststelling als beslispunt mee te nemen.

7.2

Met betrekking tot het bedrijf Storteboom te Kornhorn lijkt sprake te zijn van aannames met betrekking tot de ammoniakkoelinstallaties: m.u.v. de condensoren zijn de installaties geheel inpandig gelegen, afzonderlijke installaties komen niet boven 3,5 ton uit en dus geldt er geen 10-6 contour en komt het invloedsgebied niet buiten de inrichting. Geadviseerd wordt deze aannames aan de hand van de milieuvergunning te controleren.

7.3

Er loopt nog een project omtrent bluswatervoorziening. Omdat dit project nog niet is afgerond blijven de bluswatervoorzieningen een aandachtspunt.

Beantwoording zienswijze 7

7.1

In de plantoelichting zal met betrekking tot Snip automobielbedrijf in Doezum worden genoemd dat dit groepsrisico acceptabel is en geen toename wordt toegelaten van het groepsrisico; bij nadere afweging kan uitbreiding van het groepsrisico mogelijk worden toegestaan tot aan de oriënterende waarde.

Geconcludeerd kan worden dat naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan **wel** zal worden gewijzigd.

7.2

De plantoelichting zal met betrekking tot Storteboom te Kornhorn de tekst aangepast/concreter worden. In de tekst wordt aangegeven dat er vanuit wordt gegaan dat de afzonderlijke installaties niet boven de 3,5 ton uitkomt. Aangegeven kan worden dat de afzonderlijke installaties niet boven de 3,5 ton uitkomen, alle drie installaties hebben een inhoud van 3 ton en voldoen aan de gestelde criteria.

Geconcludeerd kan worden dat naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan **wel** zal worden gewijzigd.

7.3

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt **niet tot wijziging** van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Zienswijze 8 is ontvangen op 23 februari 2010 per email (en op 1 maart 2010 per reguliere post) en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op het vraagstuk hoe dit plan zich verhoudt tot de provinciale verordening (POV), in het bijzonder de bepalingen daarin m.b.t. "woningbouw" – artikel 4.7 lid 1, 2 en 3 van de POV

Samenvatting zienswijze 8

In afwijking van de omgevingsverordening biedt de plantoelichting geen inzicht in het aantal woningen dat op grond van of krachtens andere bestemmingsplannen in de gemeente kan worden gebouwd gedurende de periode waarover door ons de nieuwbouwruijnte is vastgesteld. Bovendien geeft het plan geen inzicht in het aantal woningen dat op grond van het ontwerpplan kan worden gebouwd. Daardoor kan niet worden vastgesteld en is evenmin gewaarborgd, dat wordt voldaan aan art. 4.7, lid 4 van de POV, waarin is bepaald dat het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen bedoeld in lid 2, vermeerderd met het aantal nieuwe woningen dat op grond van of krachtens andere bestemmingsplannen kan worden gebouwd, de door ons vastgestelde nieuwbouwruijnte niet mag overschrijden. Gelet hierop is het bestemmingsplan in strijd met art 4.7 van de POV. Het plan moet op deze punten in overeenstemming met de POV worden gebracht.

Beantwoording zienswijze 8

Het is in deze fase niet getalsmatig exact aan te geven om hoeveel woningen het gaat bij de latere toepassing van de diverse wijzigingsbevoegdheden (art 36, sub b, c en d van de planregels). Onze gemeente zal zich bij toepassing van de genoemde wijzigingsbevoegdheden uiteraard houden aan de afspraken die gemaakt zijn met de provinciale overheid over de nieuwbouwruijnte. Dit zal worden vertaald in het bestemmingsplan door aan artikel 36 sub b, c en d toe te voegen: "Bij het aantal toe te laten woningen mede rekening wordt gehouden met de voor de gemeente vastgestelde nieuwbouwruijnte." De plantoelichting zal overeenkomstig worden aangepast.

Geconcludeerd kan worden dat naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan **wel** zal worden gewijzigd.

Zienswijze 9

Zienswijze 9 is ontvangen op 23 februari 2010 en is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijze richt zich op de vraag of de "waterbelangen" in het bestemmingsplan afdoende zijn geborgd.

Samenvatting zienswijze 9

In het bestemmingsplan "kleine dorpen" zijn de uitgangspunten op het gebied van water op een goede manier meegenomen. Het waterschap heeft hierover geen opmerkingen en gaat akkoord met het ontwerp-bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze 9

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en biedt geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze **niet** worden **gewijzigd**.

Zienswijze 10

Zienswijze 10 is ontvangen op 26 februari 2010 en is daarmee niet tijdig ingediend en dus niet-ontvankelijk. De brief zelf is gedateerd op 23 februari en is persoonlijk langs gebracht (brievenbus of afgegeven). Gelet op de dagstempels van "26 februari 2010" ten behoeve van registratie datum ontvangst en de postregistratie, en het dagelijks legen van de brievenbus kan de brief niet eerder dan op 25 februari 2010 bij de gemeente in de bus zijn gedaan, of zijn afgegeven, en dat is 2 dagen te laat. Gelet op de niet-ontvankelijkheid wordt geen verdere aandacht besteed aan de inhoud van de zienswijze.

Zienswijze 11

Zienswijze 11 is ontvangen op 24 februari 2010 per email en is daarmee niet tijdig ingediend en dus niet-ontvankelijk. Gelet op de niet-ontvankelijkheid wordt geen verdere aandacht besteed aan de inhoud van de zienswijze.

3 Ambtshalve wijzigingen

Niet alleen de zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling. Nieuwe ontwikkelingen, onvolkomenheden etc. geven dit op sommige punten ook. In dit hoofdstuk worden deze (ambtshalve) wijzigingen uiteengezet.

Ambtshalve aanpassing 1

Nu het plan wordt vastgesteld, moet de plancode worden aangepast.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op de planverbeeldingen, in de plantoelichting en in de planregels de plancode:

NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE01-OW01

wijzigen in:

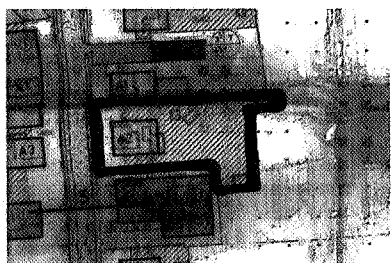
NL.IMRO.0015.BPKD09BEHE01-VA01

Ambtshalve aanpassing 2

Ter plaatse van De Wieren 49 te Lutjegast is het bestemmingsvlak waarop bijgebouwen gerealiseerd mogen worden/ zijn onterecht ingeperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Hiermee is onterecht herbouw van bestaande bebouwing op dezelfde plek niet mogelijk. Het bestemmingsvlak zal derhalve bij vaststelling in overeenstemming worden gebracht met het vigerende bestemmingsplan.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

De planverbeelding ter plaatse van De Wieren 49 te Lutjegast te verruimen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan (=vetomlijnde vlak):



Ambtshalve aanpassing 3

In het (analoge) renvooi staan bij de bouwaanduidingen enkele onvolkomenheden die niet stroken met het digitale plan. Dit dient te worden aangepast. Bij de bouwaanduiding 'specifieke vorm van bouwaanduiding – toren' dienen de woorden 'vorm van' te worden verwijderd. Bij 'specifieke bouwaanduiding – vergunningsplichtige gebouwen en aangebouwde overkappingen uitgesloten' moet het woord 'uitgesloten' in de omschrijving verplaatst worden naar voor het koppelteken.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op het renvooi de volgende bouwaanduiding te wijzigen:

- 'specifieke vorm van bouwaanduiding – toren' wordt 'specifieke bouwaanduiding – toren'.
- 'specifieke bouwaanduiding – vergunningsplichtige gebouwen en aangebouwde overkappingen

uitgesloten' wordt 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – vergunningsplichtige gebouwen en aangebouwde overkappingen'

Ambtshalve aanpassing 4

In de begripsomschrijving voor bestaande gebouwen en overkappingen (artikel 1.16) komt onvoldoende tot uiting dat gebouwen en overkappingen van na het moment van de wel genoemde luchtfoto's uit 1996 alleen als bestaand wordt beschouwd voor zover deze legaal tot stand zijn gekomen. In de begripsomschrijving dient dus het begrip 'bestaand' te worden aangevuld.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In de planregels artikel 1.16 aan te vullen opdat alleen legaal tot stand gekomen gebouwen en overkappingen van na 1996 als bestaand mogen worden beschouwd.

Ambtshalve aanpassing 5

Binnen de bestemmingen Wonen (A1, A3, B1, B3, C1 en C3) wordt het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt het bouwvlak aan één zijde te vergroten tot maximaal 4,00 meter vanuit de bouwgrens. Hierbij dient te worden opgenomen dat de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens niet minder dan 3.00 meter mag bedragen, daar anders het hoofdgebouw gesitueerd zou kunnen worden op een perceelsgrens.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In de planregels de artikelen 23.5, 24.5, 25.5, 26.5, 27.5 en 28.5 allen onder a, aan te vullen opdat bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid een afstand van 3.00 meter tot de perceelsgrens in acht wordt genomen.

ADVIES HOORCOMMISSIE BESTEMMINGSPLANNEN OPENDE EN KLEINE DORPEN

De hoorcommissie uit de gemeenteraad komt tot de volgende conclusies en adviezen aan de raad met betrekking tot de ingediende zienswijzen op de bestemmingsplannen Opende en Kleine Dorpen.

Zienswijzen 2 & 4 m.b.t. bestemmingsplan Opende m.b.t. de wijzigingsbevoegdheid voor een mogelijk groter schoolgebouw.

De commissie begrijpt de ergernis over de hinder die betrokkenen ondervinden van het parkeren van auto's en de angst dat het samenbrengen van beide scholen op deze locatie zal leiden tot meer verkeersbewegingen, meer vraag naar parkeerruimte en nog meer parkeeroverlast. Het is duidelijk dat elke school hedentendage verkeer aantrekt rondom de 'aanvangs- en uitgaanstijden'. De ervaring leert dat met maatregelen en afspraken met leerkrachten en ouders hinder voor omwonenden kan worden voorkomen of teruggedrongen. Bij een locatie-afweging bij eventuele samenvoeging van de scholen moet hier aandacht voor zijn.

Ook is het de commissie duidelijk dat bij een vergroting van het bouwvolume de inpassing aandacht verdient teneinde de gevolgen voor de omgeving te beperken. Overigens geldt ook reeds nu, op basis van het huidige bestemmingsplan, een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Aangezien het hier gaat om het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid en bij de afweging of in de toekomst gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid belanghebbenden hun inbreng kunnen leveren is de commissie van mening dat er geen reden is tot aanpassing van het bestemmingsplan op dit onderdeel. Wel adviseert de commissie het college bijzondere aandacht te besteden aan de communicatie met de buurt wanneer er sprake is van een concreet plan en verwacht zij dat de raad wordt betrokken bij de locatiekeuze bij samenvoeging van de twee scholen. Voorafgaande aan het eventueel gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid kan dan ook de raad de gevolgen van een eventuele keuze voor de locatie Alkemastraat/Bensmastraat en de belangen van de omwonenden meewegen.

Advies: de commissie adviseert de raad de zienswijzen van de fam. Mudde en de heer L. de Bever – conform het voorstel van het college van b&w – ongegrond te verklaren en de wijzigingsbevoegdheid m.b.t. de school op de locatie Alkemastraat/Bensmastraat ongewijzigd in het bestemmingsplan Opende op te nemen, met in achtneming van het bovenstaande over de te maken afweging of in de toekomst gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid.

Zienswijze 1 m.b.t. bestemmingsplan kleine dorpen m.b.t. de bestemming van het perceel Provincialeweg 85 te Sebaldeburen

Ofschoon planologisch het niet de eerste voorkeur geniet een bedrijf waar hier sprake van is op deze locatie te hebben gevestigd acht de commissie het van belang dat de bedrijfsactiviteiten ter plekke op een goede wijze kunnen worden uitgevoerd. Een schuur achter de bestaande bebouwing tast het beeld aan die zijde niet aan, omdat ook bij naastgelegen percelen er sprake is van achter de woningen gelegen (bedrijfs)bebouwing.

Er zou derhalve naar de mening van de commissie gekozen moeten worden voor een (op aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten) toegesneden bestemming, met de mogelijkheid een schuur/loods achter de bestaande bebouwing te bouwen. De ontsluiting hiervan dient wel via de Provincialeweg (en derhalve via de bestaande bebouwing) te verlopen.

De commissie vindt het van belang dat omwonenden over de voorgestane wijziging van het bestemmingsplan voor de behandeling van het plan worden geïnformeerd (met mogelijkheid tot reactie), zodat de raad bij de vaststelling met hun eventuele inbreng rekening kan houden en daarmee tot een definitieve afweging kan komen.

Advies: de commissie adviseert de raad de zienswijze van de heer W. van Duinen – in afwijking van het voorstel van het college van b&w – gegrond te verklaren en het concept-bestemmingsplan Kleine Dorpen te wijzigen door het geven van een op de betreffende bedrijfsactiviteiten toegesneden bestemming aan het perceel Provincialeweg 85 te Sebaldeburen, met de mogelijkheid tot bouw van een opslagschuur/-loods achter de huidige bebouwing.

De overige ingediende zienswijzen en de door het college van b&w geadviseerde afdoening daarvan geven voor de commissie geen reden tot maken van opmerkingen. Geadviseerd wordt de voorgestelde afdoening over te nemen.

Grootegast, 16 augustus 2010

Behoort bij	
raadbesluit d.d. 07 SEP 2010	
De raadsgriffier van Grootegast,	

HOORCOMMISSIE BESTEMMINGSPLANNEN OPENDE EN KLEINE DORPEN

BIJGESTELD/DEFINITIEF ADVIES M.B.T. PERCEEL PROVINCIALEWEG 85 TE SEBALDEBUREN

In een advies dd. 16 augustus 2010 kwam de hoorcommissie uit de gemeenteraad tot het volgende oordeel naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot het perceel Provincialeweg 85 te Sebaldeburen:

“ Ofschoon planologisch het niet de eerste voorkeur geniet een bedrijf waar hier sprake van is op deze locatie te hebben gevestigd acht de commissie het van belang dat de bedrijfsactiviteiten ter plekke op een goede wijze kunnen worden uitgevoerd. Een schuur achter de bestaande bebouwing tast het beeld aan die zijde niet aan, omdat ook bij naastgelegen percelen er sprake is van achter de woningen gelegen (bedrijfs)bebouwing. Er zou derhalve naar de mening van de commissie gekozen moeten worden voor een (op aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten) toegesneden bestemming, met de mogelijkheid een schuur/loods achter de bestaande bebouwing te bouwen. De ontsluiting hiervan dient wel via de Provincialeweg (en derhalve via de bestaande bebouwing) te verlopen.

De commissie vindt het van belang dat omwonenden over de voorgestane wijziging van het bestemmingsplan voor de behandeling van het plan worden geïnformeerd (met mogelijkheid tot reactie), zodat de raad bij de vaststelling met hun eventuele inbreng rekening kan houden en daarmee tot een definitieve afweging kan komen.

Advies*: de commissie adviseert de raad de zienswijze van de heer W. van Duinen – in afwijking van het voorstel van het college van b&w – gegrond te verklaren en het concept-bestemmingsplan Kleine Dorpen te wijzigen door het geven van een op de betreffende bedrijfsactiviteiten toegesneden bestemming aan het perceel Provincialeweg 85 te Sebaldeburen, met de mogelijkheid tot bouw van een opslagschuur/-loods achter de huidige bebouwing.

** Gelet op ingekomen reacties heeft dit advies een voorlopig karakter gekregen*

Bijstelling van het advies na heroverweging

Ingekomen reacties hebben de commissie aanleiding gegeven tot het horen van omwonenden. Dit is gedaan op 31 augustus 2010. Aanvullend is de eigenaar/gebruiker nogmaals gehoord teneinde nadere inlichtingen in te winnen en is door de commissie aanvullende informatie ingewonnen over de situatie ter plekke en lopende procedures m.b.t. de illegale ontsluiting langs de achterzijde van het perceel.

Gehoorde hebbende de omwonenden, en nogmaals kennis te hebben genomen van de plannen van de gebruikers en de actuele situatie met betrekking tot het perceel overweegt de hoorcommissie het volgende:

- De lopende procedure, waarin bestuursdwang wordt uitgeoefend teneinde een in de ogen van de gemeente illegale ontsluiting langs de achterzijde van het perceel teniet te doen, staat formeel los van de aan het perceel Provincialeweg 85 in het bestemmingsplan toe te kennen bestemming. Desondanks is het aanbevelenswaardig de afloop van deze procedure af te wachten alvorens een (definitieve) uitspraak te doen over een toe te kennen bedrijfsbestemming en de eventuele mogelijkheid tot bouw van een schuur.
- De commissie wil geen uitspraak doen over de verhoudingen tussen betrokkenen (initiatiefnemer en omwonenden); zij heeft begrip voor emoties die aan beide zijden een rol spelen, maar acht deze irrelevant voor een planologische afweging.
- Onduidelijk is het karakter en het ruimtebeslag van het naar zeggen ter plekke gevestigde klussenbedrijf, terwijl dit wel relevant is bij het beoordelen van de ruimtevraag, i.c. de vraag om de bouw van een opslagloods achter de huidige bebouwing toe te staan.
- Initiatiefnemers hebben de commissie (nog) niet duidelijk kunnen maken waarom de (uitbreiding van) opslagactiviteiten niet elders op een door het bedrijf in eigendom en/of gebruik zijnd terrein uitgeoefend zouden kunnen worden.
- Waar overwogen wordt een wijziging in het ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen dient zorgvuldigheid in acht te worden genomen bij het wegen van alle belangen en terughoudendheid in

geval niet alle relevante informatie voorhanden is of onduidelijkheid over de feiten bestaat.

- De consequentie van het alleen ontsluiten van de bebouwing (en dus van de bedrijfsactiviteiten) via de voorzijde is dat geparkeerd bedrijfsverkeer de verkeersdoorstroming kan hinderen of anderszins overlast veroorzaakt; in hoeverre dit een probleem kan zijn (of worden) bij uitbreiding van de bedrijfsruimte verdient nadere aandacht.

Op grond van voorgaande overwegingen komt de commissie tot het volgende advies aan de raad:

De hoorcommissie komt tot de conclusie dat er te veel onduidelijkheden en onzekerheden bestaan om in afwijking van het ontwerp-bestemmingsplan te besluiten.

Zij trekt derhalve het advies dd. 16 augustus 2010 in en adviseert de raad de reactie van het college van b&w op de ingediende zienswijze met betrekking tot het perceel Provincialeweg 85 (zoals verwoord in de nota 'Zienswijzen & commentaar') over te nemen. Dit houdt in dat het perceel Provincialeweg 85 in het bestemmingsplan een woonbestemming verkrijgt, waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten in de bestaande schuur worden toegestaan. Hiermee ontstaat een (bestuurlijk-juridische) positie voor betrokken partijen die bestending van de huidige situatie inhoudt.

Met betrekking tot de illegale ontsluiting stelt de commissie vast dat de gemeente in deze handhavend optreedt en bestuursdwang uitoefent. Dit leidt er toe dat – wanneer dit zoals verwacht stand houdt bij de rechter – de ontsluiting aan de achterzijde teniet gedaan zal worden. De commissie heeft er kennis van genomen dat er overigens een mogelijkheid kan bestaan dat er legaal een ontsluiting wordt gecreëerd via Provincialeweg 81 en op eigen erf binnen de grenzen van de woonbestemming. Dit kan echter geen bedrijfsontsluiting zijn. Bovendien zal alsdan kunnen worden bezien of door een verkeersmaatregel zwaar verkeer via het gemeentelijke parkeerterrein - waarlangs de ontsluiting loopt - in de avonden kan worden geweerd.

Dit advies is definitief voor wat betreft de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kleine dorpen'. De reactie op het verzoek aan het perceel een bedrijfsbestemming te verlenen en de bouw van een loods toe te staan acht de commissie een voorlopig karakter te hebben. Op basis van nadere informatie en een nieuwe afweging kan op een later moment (spoedig na vaststelling van het bestemmingsplan) een definitieve uitspraak worden gedaan over het verzoek. Mocht die afweging er toe leiden dat de gemeenteraad tegemoet wenst te komen aan het betreffende verzoek kan dat via een Projectbesluit worden bewerkstelligd. Alsdan staat voor de omwonenden de reguliere weg open voor wat betreft in te dienen zienswijzen en bezwaar- & beroeps-mogelijkheden.

Ook is er dan, in tegenstelling tot dit moment, sprake van voldoende tijd om een 'planschade-overeenkomst' te sluiten met initiatiefnemer. Een dergelijke overeenkomst is een voorwaarde om tot een planologische wijziging van de bestemming te komen.

De nader in te winnen informatie heeft betrekking op de bestaande bedrijfsactiviteiten van het klussenbedrijf, een nadere onderbouwing van de benodigde ruimte voor de opslagactiviteiten, de consequenties van het ontsluiten van de bestaande en eventuele nieuwe loods via de voorzijde en de af te wegen planologische aspecten.

De te maken afweging zal door de gemeenteraad dienen te geschieden. Wanneer dat leidt tot een op te starten projectprocedure wordt het college van b&w geacht het oordeel van de raad te volgen en in een Projectbesluit om te zetten.

Grootegast, 3 september 2010

Behoort bij
raadbesluit d.d. 07 SEP 2010

De raadsgriffier van Grootegast,

Behoort bij

raadbesluit d.d.07. SEP. 2010....

De raadsgriffier van Grootegast,

- 1 -

MEMO

Aan : De gemeenteraad

CC :

Van : College van burgemeester en wethouders

Datum : 31 augustus 2010

Betreft : Verzoek om ambtshalve wijziging in het ontwerp bestemmingsplan Kleine dorpen met betrekking tot Harkereed 1 te Doezum

Brief d.d. 10 augustus 2010

Bij brief d.d. 10 augustus 2010 is van Pietersma & Spoelstra namens de heer J. van der Meer, Provincialeweg 37 te Doezum een verzoek om ambtshalve wijziging ontvangen inzake het bestemmingsplan Kleine dorpen voor de schuur op Harkereed 1 te Doezum. De vraagstelling is tweeledig:

1. In eerste instantie wordt verzocht de schuur uit het overgangsrecht te halen en positief te bestemmen als ambtshalve wijziging bij vaststelling.
2. Als u daartoe bereid bent en toch een ambtshalve wijziging doorvoert, wordt in tweede instantie verzocht om maar meteen de nieuwbouw van een woning ter plaatse, ter vervanging van de schuur mogelijk te maken.

Aanleiding brief

Aanleiding van dit verzoek is een zitting bij de Raad van State geweest van 6 augustus jl. In deze zitting stond het hoger beroep van genoemde op de agenda tegen een geweigerde vrijstelling. Deze weigering is in stand gebleven na behandeling van bezwaar bij de commissie en na behandeling van het beroep bij de rechtbank. Desalniettemin heeft Pietersma & Spoelstra hoger beroep ingesteld namens zijn cliënt. In deze zitting werd door de staatsraad geconstateerd dat men nooit heeft gereageerd op het nieuwe bestemmingsplan Kleine dorpen, noch bij inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan, noch bij zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan. De juridische mogelijkheden om de schuur uit het overgangsrecht te krijgen zijn daarmee weg. Het enige wat men kan proberen is uw raad te vragen om de schuur als een ambtshalve wijziging alsnog positief te bestemmen.

Daarnaast werd tijdens de zitting van 6 augustus 2010 geconstateerd dat ten aanzien van een tweetal zaken duidelijkheid is gewenst. Bij brief d.d. 17 augustus 2010 is hierop inmiddels een reactie gegeven (zie bijlage). Wij zullen het vervolg bij de Raad van State nu moeten afwachten.

Ten aanzien van de 2 vragen uit de brief van 10 augustus 2010 kunnen wij u het volgende melden.

Overgangsrecht

Reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast – 1e fase' in 1984, heeft de gemeenteraad haar beleidslijn ten aanzien van de solitaire schuur op de Harkereed 1 te Doezum kenbaar gemaakt, door de betreffende percelen te bestemmen als agrarisch gebied, waar bebouwing niet is toegestaan. Hiermee is de solitaire schuur onder het overgangsrecht geplaatst. De schuur mag gebruikt worden, echter indien de schuur zijn functie verliest is het ruimtelijk wenselijk om de schuur te amoveren en de percelen op te laten gaan in het omringende landelijke gebied.

In het vast te stellen bestemmingsplan "Kleine dorpen" gaat het perceel tevens op in het agrarisch gebied waar bebouwing niet is toegestaan: bestemming "Agrarisch-Cultuurgrond". De schuur is daarmee wederom onder het overgangsrecht geplaatst.

In haar brief van 10 augustus 2010 stelt Pietersma & Spoelstra namens de heer J. van der Meer dat dit op basis van jurisprudentie niet zonder meer mag. Hoewel men 2 reactierondes op het bestemmingsplan "Kleine dorpen" heeft gemist en formeel dus niet (meer) kan reageren, moet onderkend worden dat dit inderdaad niet zomaar mag. Overgangsrecht mag alleen als de voldoende aannemelijk is dat de "strijdige" situatie gedurende de geldigheid van het bestemmingsplan (10 jaar) zal beëindigen. Aangegeven wordt dat de heer van der Meer de schuur niet voornemens is te slopen, tenzij hij toestemming krijgt er een woning voor in de plaats te bouwen.

In het bestemmingsplan Buitengebied is wel goed ingespeeld op deze jurisprudentie en zijn bestaande schuren tekstueel positief bestemd. Deze wijze van bestemmen kan ook opgenomen worden in de bestemming "Agrarische-Cultuurgrond". Met een ambtshalve tekstuele wijziging voor dit onderdeel, waarmee de bestaande situatie (schuur en de huidige opslagfunctie) in elk geval gedurende de komende planperiode van 10 jaar mag worden voortgezet, kan dus ingestemd worden.

Woningbouw na sloop solitaire schuur

In tweede instantie wordt verzocht om woningbouw ter plaatse van de schuur mogelijk te maken. Dit is echter nu net het geschilpunt dat voorligt bij de Raad van State. Naar aanleiding van onze brief d.d. 17 augustus 2010 zal de Raad van State de behandeling van het hoger beroep van Pietersma & Spoelstra vervolgen. We zullen dit vervolg van de procedure op het hoger beroep nu eerst moeten afwachten. Op de valreep bij het bestemmingsplan Kleine dorpen toch nog de door de heer van der Meer gewenste wijziging doorvoeren is gelet op de juridische rechtsgang niet gepast en inhoudelijk bezien niet gewenst. Dit ligt immers niet in de lijn met onze weigering, onze beslissing op bezwaar en de uitspraak van de rechtbank Groningen.

Ook zou in het kader van de bestemmingsplanprocedure het fundamenteel onjuist zijn om op deze wijze op de valreep een dergelijke grootse ambtshalve wijziging door te voeren. De bestemmingsplanprocedure heeft 2 reactierondes gekend (inspraak op voorontwerp en zienswijze op ontwerp), welke beiden niet zijn benut door betrokkene. Dit terwijl deze momenten er juist voor bedoeld zijn om wensen uit te spreken. Dit geldt voor een ieder. Tegemoetkomen aan het verzoek wetende dat er formeel geen reactierondes zijn benut leidt tot rechtsongelijkheid.

Conclusie

Gelet op voorgaande geldt dat onzes inziens als volgt geantwoord kan worden op de 2 vragen:

1. Ingestemd kan worden met een (tekstuele) ambtshalve wijziging om de schuur uit het overgangsrecht te halen en dus positief te bestemmen.
2. Niet ingestemd kan worden met het een ambtshalve wijziging om nieuwbouw van een woning ter plaatse, ter vervanging van de schuur mogelijk te maken.