

■

Bijlagen

.....

BügelHajema Adviseurs
t.a.v. mw. A. de Vries
Vaart NZ 50
9401 GN ASSEN

hoge der a 5
9712 ac groningen
telefoon (050) 312 65 45
fax (050) 312 33 62
email: molema@libau.nl

groningen 8 januari 2008

onderwerp Drachtsterweg Opende

Geachte mevrouw De Vries,

Naar aanleiding van uw verzoek stuur ik u het archeologisch advies ten behoeve van het plangebied Drachtsterweg te Opende, gemeente Grootegast.

Planvoornemen

Het planvoornemen behelst de uitbreiding van een woongebied langs de Drachtsterweg in Opende. Centrumcoördinaat plangebied: ca. 209.364/576.613.

Informatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de westelijke kern van Opende op een glaciale rug met dekzand (fysisch-geografische kaart: classificatie Gr1). De bodemkaart (zie bijlage: Kaart archeologie) vermeldt in en rondom het plangebied de aanwezigheid van laarpodzolgronden bestaande uit lemig fijn zand (Bodemkaartcode cHn23). Bewoningsresten uit de Prehistorie (Steentijd) bevinden zich vooral op podzolbodems. De aanwezigheid van een dergelijke bodem duidt op goede ontwatering van het dekzand en de prehistorische mens had een bewoningsvoorkeur voor dergelijke droge bodems.

Oorspronkelijke bodems en oorspronkelijk reliëf zijn in dekzandgebieden vaak aangetast ten gevolge van agrarisch gebruik (ploegen) en ruilverkavelingen (egalisatie, diepploegen, mengwoelen). De laarpodzolgronden in het plangebied hebben een humushoudend zanddek. Dit humushoudende zanddek is ontstaan door bezanding en plagenbemesting en het omspitten van de top van de bodem. Dit houdt in dat de top van het dekzand verspit is. Aangezien het prehistorisch maaiveld in dekzandgebieden gelijk is aan de top van het dekzand, houdt het bovengeschetste in, dat eventueel aanwezige sporen/resten uit de Steentijd zijn aangetast.

Vernatting en veengroei moeten aan het einde van de Bronstijd, maar mogelijk al eerder, bewoning in het plangebied (en wijde omgeving) onmogelijk hebben gemaakt. Ook de hogere delen van de pleistocene ruggen raakten op den duur met veen overgroeid. In de Middeleeuwen werd een begin gemaakt met de ontginning van venen. Waarschijnlijk gebeurde dat pas in de loop van de Late Middeleeuwen. Bewoningssporen uit de periode Late Bronstijd - Vroege Middeleeuwen zullen derhalve niet in het plangebied aanwezig zijn.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen archeologisch waardevolle terreinen zoals deze op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) staan geregistreerd, noch zijn van het terrein archeologische vondsten bekend (geen registraties van vondsten in de archeologische database ARCHIS).

Op de kadastrale minuut uit 1827 (zie bijlage: Kadastrale minuut) is het plangebied onbebouwd. De kans dat in het plangebied middeleeuwse bebouwing aanwezig is geweest, is derhalve zeer klein. Alleen langs de doorgaande weg van Surhuisterveen naar Opende is aan het begin van de 19^{de} eeuw bebouwing aanwezig. Op de minuut wordt dit deel van Opende "de Boerenstreek van Opende ten Westen gelegen" genoemd.

Op de historische ...

Op de historische kaart uit 1851-1855 heet deze streek Topweer en beperkt de bebouwing zich eveneens tot de doorgaande weg van Surhuisterveen naar Opende. Wel is de huidige Drachtsterweg dan al aangelegd, maar langs deze weg staan in die tijd geen huizen. Vanaf 1900 begint hier verandering in te komen. Aan weerszijden van de Drachtsterweg zijn in het begin van de 20^{ste} eeuw huizen en zelfs een school aanwezig (historische kaart uit 1929).

Ten westen van de Drachtsterweg ligt net buiten het plangebied een dobbe c.q. pingoruïne. Op de topografische kaart lijkt de oostelijke rand van deze dobbe zich uit te strekken tot in het plangebied.

Archeologisch vooronderzoek

In het noordelijke deel van het plangebied is in januari 2004 een Inventariserend Veldonderzoek (De Steekproef; rapportnummer 2004-1/1) uitgevoerd. Het gaat daarbij om een gebied van circa 2,75 hectare dat direct ten zuiden van de kern ligt. Uit het booronderzoek (11 grondboringen) kwam naar voren dat het oorspronkelijke podzolprofiel niet meer intact was. Bovendien zijn er bij dit veldwerk geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er werd geconcludeerd dat de kans op onverstoord archeologische grondsporen derhalve gering zou zijn en dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk was.

Advies

In het plangebied is geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein in het geding. Door verspitting in de Middeleeuwen (of later) is de top van de pleistocene ondergrond binnen het plangebied verstoord. Bewoningssporen uit de Steentijd zijn door historische en/of recente verstoring niet meer intact. Van de (Late-) Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen was het gebied overgroeid met veen en moet bewoning onmogelijk geweest zijn. Op de kadastrale minuut uit 1827 is het gebied onbebouwd en de kans dat hier middeleeuwse bebouwing aanwezig is geweest is zeer klein. In een groot deel van het plangebied is zelfs sprake van een nog verdergaande verstoring door de recente aanleg van infrastructuur en bebouwing (zie bijgevoegde foto uit Google).

Op basis van de bovengenoemde aspecten is het niet zinvol een prospectief archeologisch onderzoek in te stellen in het nog niet onderzochte deel van het plangebied. Ook een archeologische inspectie van de bouwputten en wegcunetten is niet aan de orde. Mochten bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten tevoorschijn komen, dan geldt krachtens de monumentenwet (1988) een meldingsplicht*.

Ik hoop u met bovenstaand advies voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Drs. J. Molema
Archeoloog Libau steunpunt

Bijlagen:

- Kaart archeologie Drachtsterweg Opende;
- Kadastrale minuut Grootegast, sectie F Topweer, blad 6;
- Bonnekaart 1900;
- Foto Google.

*Vondstmeldingen dienen binnen drie dagen te worden gedaan bij de burgemeester; de burgemeester stelt onverwijld de RACM op de hoogte.



30 JUN 2008

W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Gemeente Grootegast
Bureau VRO/OW
T.a.v. mevrouw C.C. Bakker
Postbus 46
9860 AA GROOTEGAST

KLASS.NR. - 1-731.212	
NR. 1902	
Ingekomen	
30 JUN 2008	
Sektor	Buro
☐ adv. b & w	☒ bespr. sekr.
☐ afdoening	☐ kennisn.
☐ port. houder	☐ kopie

VERZONDEN 27 JUNI 2008

Leeuwarden, 24 juni 2008
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN0808605
Tel: (058) 292 2701/ J. Hager/fj

Afdeling Beleid en Plannen
Uw kenmerk: -

Onderwerp:

Bevestiging akkoordverklaring voorontwerp bestemmingsplan Drachtsterweg te Opende.

Geachte mevrouw Bakker,

Op 4 april 2008 hebben wij het *Voorontwerp Bestemmingsplan Drachtsterweg fase 1t/m3 te Opende* in goede orde ontvangen. Omdat in een eerder stadium het plan reeds was besproken is op 21 april 2008 telefonisch doorgegeven dat Wetterskip Fryslân kon instemmen met het plan.

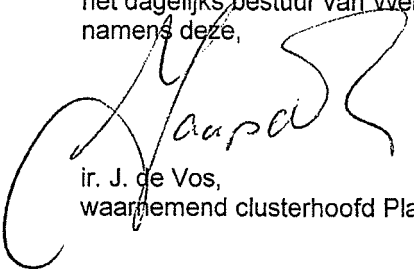
Op 18 juni 2008 is vervolgens eveneens telefonisch besproken dat Wetterskip Fryslân voor de goede orde nog een schriftelijke bevestiging zal sturen.

Deze brief kunt u beschouwen als de officiële bevestiging.

Wij wensen u succes met verdere afronding van de procedure.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,


ir. J. de Vos,
waarnemend clusterhoofd Plannen.

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23

Gemeente Grootegast
T.A.V. Burgemeester en Wethouders
Hoofdstraat 97
9861 AC Grootegast

Hannie van der Veen
Drachtsterweg 39
9865 VE Opende
Tel: 0594-657178

Opende 28 april 2008

KLASS. NR.	
NR.	
Ingekomen	
29 APR 2008	
Sektor	Buro
0 adv. b & w	0 besor. sekt.
0 afdoening	0 kennisn.
0 port. houder	0 kopie

Betreft: Inspraakreactie (Plan b Drachtsterweg Opende fase 3)

Geachte Burgemeester en Wethouders

Maandag 21 april jl. was er een inspraakavond in De Veste te Opende over het plan Drachtsterweg fase 3. Deze avond, onder leiding van Wethouder Mw. H. van der Sluis, heb ik bezocht en daar heb ik kenbaar gemaakt dat wij bezwaar in gaan dienen tegen dit plan.

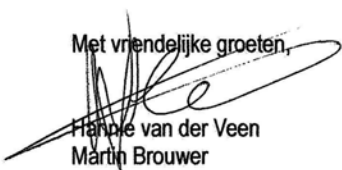
Op donderdag 24 april jl. heb ik telefonisch met Mw. K. Bakker de mogelijke oplossingen besproken die voor ons aanvaardbaar zijn. Zij heeft ons uitgenodigd voor een gesprek samen met haar collega Dhr. A. Spinder. Dit gesprek heeft plaats gevonden op maandag 28 april jl. Tijdens dit gesprek is naar voren gekomen dat zowel de gemeente als wij geen belang hebben bij het voeren van een bezwaar procedure. Wat ons betreft kan het plan zonder bezwaren doorgaan mits er een kleine aanpassing plaats vindt.

Bouwterrein 12 (het meest zuidelijk gelegen bouwterrein achter het bos) komt erg dichtbij (circa 85 meter vanaf ons erf) te liggen. Aangezien wij erg gesteld zijn op de ruimte om ons heen, onze privacy en bang zijn voor geluidsoverlast van de aankomende burens en v.v. willen wij het volgende verzoek indienen: Plaatsing van een circa 1,5 meter hoge aarden geluidswal over de gehele lengte met daarop groenblijvende beplanting.

Op deze manier wordt het benauwende gevoel van ons weggenomen, blijft onze privacy gewaarborgd en wordt de geluidsoverlast geminimaliseerd.

Wij hopen dat u aan ons verzoek gehoor zult geven en dat een eventuele bezwaarprocedure niet nodig zal zijn.

Met vriendelijke groeten,


Hannie van der Veen
Martijn Brouwer



.....

Inspraakreactie provincie Groningen

.....

2 - JUN 2008



provincie
groningen

secretariaat: Ruimtelijke Plannen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Grootegast
Postbus 46
9860 AA Grootegast

KLASS.NR.	1613	1731212
NR.		
Ingekomen		
		2 JUN 2008
Sektor		Buro
0 adv. b & w		0 bespr. sek.
0 afdoening		0 kennisn.
0 port. houder		0 kopie

KLEINE COMMISSIE

Datum : 30 mei 2008
Briefnummer : 2008-29656
Zaaknummer : 2008-95197
Behandeld door : A.M.L. Hulshof
Telefoonnummer : (050) 3164737
Bijlage : 1

Onderwerp : voorontwerp-bestemmingsplan "Opende Drachtsterweg fase 1 t/m 3"

Geacht college,

Op 4 april 2008 hebben wij het bovengenoemde plan van u, in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), ter beoordeling ontvangen.

Ons advies luidt als volgt.

Het doel en de reikwijdte van het vooroverleg

In de WRO zijn aan Rijk en provincie mogelijkheden toegekend om invloed uit te oefenen op de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De eerste mogelijkheid betreft het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geregelde vooroverleg met onze Commissie¹.

De tweede beïnvloedingsmogelijkheid van rijk en provincie betreft de goedkeuring van vastgestelde bestemmingsplannen door Gedeputeerde Staten. In dat kader wordt beoordeeld of een plan niet in strijd is met het recht en een goede ruimtelijke ordening. Deze wettelijke criteria en de daarop betrekking hebbende jurisprudentie brengen mee dat de goedkeuring zich in beginsel uitstrekt tot alle aspecten die van belang zijn voor de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van een plan.

Het vooroverleg met onze commissie heeft primair ten doel om een goede doorwerking van het rijks- en provinciale ruimtelijk beleid in bestemmingsplannen te bevorderen. Voor wat de plankwaliteit betreft zouden wij ons in dit stadium dan ook kunnen beperken tot onderdelen van de plankaart en -voorschriften die een juridische vertaling van dit beleid vormen.

¹ In de provincie Groningen vindt het vooroverleg met de diensten van rijk en provincie, bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, plaats via de Commissie Bestemmingsplannen. Voor het rijk zijn daarin vertegenwoordigd: de ministeries van VROM, LNV en EZ, Rijkswaterstaat en de Rijksdienst Archeologie, Cultuur en Monumentenzorg. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Commissie berusten bij de provincie.



Wij maken niettemin van de gelegenheid gebruik om in ons advies tevens te wijzen op aspecten die voor het overige voor de kwaliteit van het plan - en daarmee voor de latere goedkeuring ervan (en mogelijke beroepsprocedures) - relevant zijn. Daarmee beogen wij een bijdrage te leveren aan een vlotte totstandkoming en uitvoering van het plan.

Voor zover een plan of besluit ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, hebben wij deze naar de mate van zwaarte gecategoriseerd.

Opmerkingen in de categorie 1 betreffen planonderdelen die strijdig zijn met het recht of het beleid, waarvan niet kan worden afgeweken. Indien het plan in dit opzicht niet wordt aangepast, bestaat de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Voor opmerkingen in de categorie 2 geldt dat weliswaar sprake is van strijd met het beleid, maar waarvan op basis van een deugdelijke motivering in beginsel kan worden afgeweken. Omdat een dergelijke motivering ontbreekt, bestaat eveneens de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Opmerkingen in de categorie 3 zijn bedoeld om de ruimtelijke en juridische kwaliteit van het plan te vergroten. Er bestaat geen kans dat goedkeuring wordt onthouden.

Opmerkingen die niet betrekking hebben op de doorwerking van het beleid zijn opgenomen in de bij dit advies gevoegde bijlage. Dit betreft vooral het op grond van artikel 9 van het Bro te verrichten onderzoek naar de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan evenals de plankwaliteit.

De doorwerking van het beleid

Naar ons oordeel werkt het rijks- en provinciaal beleid in het algemeen goed door in de aan het plan ten grondslag liggende visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en in de wijze waarop deze is vertaald in de aan het plangebied toegekende bestemmingen met de daarbij behorende voorschriften.

Een aantal onderdelen van het plan geeft ons echter aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het betreft de volgende planonderdelen.

Woningbouw

De gemeente en de provincie hebben een bestuursovereenkomst gesloten over de woningbouw in de periode 2002-2014. Onderdeel van deze overeenkomst is dat u tot nader orde geen kavels binnen het plan Caspar de Roblespark uit geeft zodat ruimte binnen het beschikbare contingent t/m 2014 ontstaat voor woningbouw in het plan Drachtsterweg fase 3 voor 35 woningen. Per 1 januari 2007 resteerde in fase 1 nog een restcapaciteit van 3 woningen en in fase 2 nog 21 woningen (totaal 24 woningen). Volgens de woningbouwprogrammering behorende bij de bestuursovereenkomst bent u voornemens deze woningen te realiseren in de periode 2007-2008. Voor de periode 2009-2014 bent u voornemens 35 woningen te realiseren in het plan Drachtsterweg fase 3. Na vaststelling van deze fase zou de totale restcapaciteit komen op 59 woningen, behoudens de reeds gerealiseerde woningen vanaf 1 januari 2007. In de bestemmingsplanvoorschriften wordt onder 'Wonen' echter aangegeven dat 'het aantal woningen niet meer dan 100 zal bedragen'. Hierin zijn opgenomen de bestaande woningen die bestonden voordat fase 1 werd gerealiseerd en de reeds gerealiseerde woningen in fase 1 en 2.

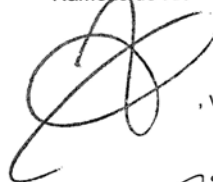
Uit de plankaart, de voorschriften en de toelichting wordt niet duidelijk hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de bestuursovereenkomst met de bijbehorende programmering.

Wij verzoeken u inzage te geven in de reeds gerealiseerde woningen in fase 1 en 2 in 2007 en hoe het plan zich verhoudt tot de afspraken in de bestuursovereenkomst (fase 1, 2 en 3 vanaf 2007 59 woningen). (categorie 1)

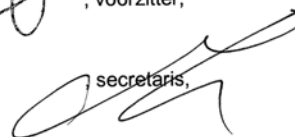
Ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan wijkt af van de uitbreidingsvarianten die zijn weergegeven in de Ontwikkelingsvisie Opende (weergegeven in de figuur op blz. 8 van de toelichting). Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een strook woningen bestemd die buiten de gebieden valt die in de ontwikkelingsvisie zijn aangegeven als mogelijke uitbreidingsvarianten. Verzocht wordt om in de toelichting uit te leggen waarom wordt afgeweken van de ontwikkelingsvisie en waarom de uitbreiding die is bestemd passend wordt geacht in de ruimtelijke en landschappelijke structuur. (categorie 2)

Namens de Kleine Commissie:



, voorzitter,



secretaris,

De inspecteur VROM voor akkoord:



Bijlage bij advies d.d. 30 mei 2008

Onderzoeksverplichtingen en uitvoerbaarheid van het plan

Ecologie

In paragraaf 5.4 wordt het onderwerp ecologie behandeld. In de tekst worden de resultaten van een uitgevoerd onderzoek weergegeven, maar een verwijzing naar dit onderzoek ontbreekt. Ook is het ecologisch onderzoek niet bijgevoegd, zodat niet is na te gaan of de conclusies die zijn weergegeven in de tekst juist zijn. Verzocht wordt (de conclusies uit) het ecologisch onderzoeksrapport op te nemen in een bijlage. (categorie 2)

Water

Uit de waterparagraaf blijkt niet dat Wetterskip Fryslân ook heeft ingestemd met de definitieve waterparagraaf. We verzoeken u in het plan tot uitdrukking te laten komen dat het Wetterskip zich kan vinden in de waterparagraaf, bijvoorbeeld door het opnemen van het wateradvies in de bijlage. (categorie 2)

Bodem

Binnen het plangebiedsdeel dat deel uitmaakt van de 3e fase is in 2007 bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het doen van nader bodemonderzoek.

In de bodemparagraaf is echter niet aangegeven wat de milieuhygiënische bodemkwaliteit is ter plaatse van de verdachte locaties Drachtsterweg 17 en 28. Het is wenselijk dat u in de bodemparagraaf aangeeft dat deze locaties verdacht zijn en tevens beschrijft of hier ontwikkelingen zijn voorzien waarvoor een bodemonderzoek noodzakelijk is. Indien (op korte termijn) geen ontwikkelingen zijn voorzien, dan dient u te beschrijven welke werkwijze ten aanzien van deze twee locaties zal worden gevolgd. Het voorgaande is reeds telefonisch besproken met de heer Zijlstra van uw gemeente. (categorie 3)

Archeologie

In paragraaf 5.7 wordt verwezen naar een advies van het Libau steunpunt. Dit advies is echter niet als bijlage bij het plan opgenomen. Verzocht wordt dit advies toe te voegen. (categorie 3)

Luchtkwaliteit

De toelichting dient nader te worden aangevuld voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Uit de toelichting blijkt niet of, als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen, wel aan de Wet Luchtkwaliteit wordt voldaan. (categorie 2)

Energie / duurzaam bouwen

Duurzaamheid krijgt in het plan vorm door de voor- of achtergevels zoveel mogelijk op de zon te oriënteren. Het spreekt voor zich dat de inrichting van het huis daarop wordt afgestemd: leefruimten aan de zonkant, slaapruimten juist niet aan de zonkant. Daarnaast kan door deze situering toekomstige bewoners geadviseerd worden gebruik te maken van zonnepanelen (elektrisch en thermisch). Voor het stimuleren van deze toepassing kan men contact opnemen met de provincie Groningen, afd. Milieubeleid en bodemsanering 050-3164766.

Gezondheid en milieu

In het plan dient een duidelijk overzichtskaartje opgenomen te worden van de ligging van het plangebied ten opzichte van bijvoorbeeld grotere wegen etc. zodat het mogelijk is de conclusies met betrekking tot de milieuaspecten te beoordelen. (categorie 2)

Plankwaliteit

Toelichting

In de toelichting is op blz. 8 een kaartje opgenomen uit de Ontwikkelingsvisie Opende. Hierop zijn mogelijke toekomstige uitbreidingsmogelijkheden weergegeven. De op dit kaartje aangegeven uitbreidingsrichtingen komen niet overeen met de fasering van het uitbreidingsplan. Ter verduidelijking wordt verzocht om in de toelichting (bijvoorbeeld in hoofdstuk 3) een kaartje op te nemen waarop de fasering van het uitbreidingsplan is weergegeven. (categorie 2)

Uit de toelichting blijkt niet uit hoeveel en welk type woningen fase 3 zal bestaan. Uit de (niet in het plan gevoegde) exploitatie-opzet blijkt dat het gaat om de realisatie van 14 halfvrijstaande en 25 vrijstaande woningen. Verzocht wordt in de toelichting inzicht te geven in het aantal en het type te realiseren woningen. (categorie 2)

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 wordt gesproken over een bij het plan gevoegd ruimtelijk ontwerp. Aangezien dit ontwerp niet is bijgevoegd, wordt verzocht deze zinsnede te verwijderen. (categorie 3)

In paragraaf 4.2 worden de bestemmingen toegelicht. In de inleiding van paragraaf 4.2 staat dat in het plangebied 100 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Dit is niet correct, het grootste deel van de woningen in fase 1 en 2 is tenslotte al gerealiseerd. Verzocht wordt dan ook deze tekst aan te passen en duidelijk te maken dat fase 1 en 2 reeds (voor een groot deel) gerealiseerd zijn. (categorie 2)

In de toelichting op de bestemmingen ontbreekt de bestemming 'Agrarisch'. Verzocht wordt deze bestemming toe te voegen. (categorie 3)

In de toelichting op de bestemming 'Wonen' staat dat de systematiek ingrijpend is veranderd. De toelichting op deze bestemming is voor een bestemming waarvan de systematiek ingrijpend is veranderd wel erg summier. Geadviseerd wordt de toelichting op de bestemming uit te breiden en meer inzicht te bieden in de gemaakte keuzes. (categorie 2)

In paragraaf 5.4 wordt op blz. 15 verwezen naar paragraaf 4.2.2. Bedoeld wordt hier paragraaf 4.2.2 van het ecologisch onderzoeksrapport, en niet de toelichting van het bestemmingsplan. Verzocht wordt deze verwijzing te verwijderen. (categorie 3)

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is de enige bestemming waarin parkeervoorzieningen in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen. Uit de toelichting wordt niet duidelijk hoe het parkeren in het plangebied is geregeld. Verzocht wordt hier in de toelichting aandacht aan te besteden (en zo nodig ook de juridische regeling aan te passen, bijvoorbeeld door 'parkeervoorzieningen' toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen'.) (categorie 2)

Voorschriften

algemeen

Groen

Op blz. 6 van de toelichting is opgenomen dat de houtsingels moeten worden behouden. In de voorschriften is geen beschermende regeling opgenomen ten behoeve van het behoud van deze singels. Verzocht wordt een beschermende regeling op te nemen voor de houtsingels, bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel. (categorie 2)

Artikel 1 Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen ontbreekt de definitie van 'bestaand'. Verzocht wordt deze bepaling toe te voegen aan de begripsbepalingen en het begrip 'bestaand' te definiëren. Voorts wijzen wij erop dat u in verband met de rechtszekerheid aan dient te geven op welke wijze u de bestaande feitelijke situatie beoordeelt. Indien u de bestaande feitelijke situatie op een bepaalde peildatum niet kunt beoordelen of inventariseren is het voorschrift in strijd met de rechtszekerheid. (categorie 2)

Artikel 3 Agrarisch

In het artikel ontbreken de gebruiksregels, de toverformule en de strafbepaling. Deze bepalingen zijn wel opgenomen in de overige bestemmingen.

Vrijstelling/ontheffing

In de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 is de toverformule opgenomen. In deze bepaling wordt gesproken over vrijstelling, terwijl in andere bestemmingen wordt gesproken over ontheffing (artikel 5 lid 3, artikel 6 lid 3, artikel 8 lid 3, artikel 11). Hier wordt dus al vooruit gelopen op de nieuwe Wro. Voor de duidelijkheid wordt verzocht een term te hanteren, dus of vrijstelling of ontheffing. (categorie 3)

Artikel 5 Groen - Opgaande beplanting

In lid 2 is bepaald dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens de bestaande bebouwing. Niet duidelijk is wat onder de bestaande bebouwing wordt verstaan. Voorts is onduidelijk of het in toelichting genoemde volkstuintencomplex en het dierenverblijf onder deze regeling vallen. Wij adviseren u de bestaande bebouwing op de gronden met deze bestemming te inventariseren en positief te bestemmen voor wat betreft de maatvoering. Voorts achten wij de noodzaak van de ontheffingsbepaling in lid 3 onvoldoende aangetoond en overigens onvoldoende objectief begrensd. Niet duidelijk is wat onder "het oprichten van gebouwen uitsluitend ter compensatie van de afbraak van de bestaande gebouwen" wordt verstaan. Immers indien de bestaande legale bebouwing - zoals beoogd - positief is bestemd (hetgeen volgens vaste jurisprudentie noodzakelijk is indien niet aannemelijk is dat de bestaande bebouwing binnen de planperiode wordt verwijderd) en bij recht is toegestaan is ontheffing voor de oprichting van bebouwing ter compensatie van uitsluitend de bestaande bebouwing niet nodig. (categorie 2)

Artikel 6 Tuin

In lid 3 sub a wordt gesproken over het begrip 'woning', terwijl in de bestemming 'Wonen' wordt gesproken over het begrip 'hoofdbouwvolume'. Verzocht wordt de tekst in lid 3 sub a aan te passen. (categorie 3)

Artikel 8 Wonen

In de bouwregels ontbreekt een hoogtebepaling voor overkappingen. Verzocht wordt deze toe te voegen. (categorie 3)

Artikel 12 Overgangsregels

In lid 2 zit een verwijzingsfout: er wordt verwezen naar artikel 12.1, dit moet zijn 11.1. In het nieuwe Bro (reeds in het Staatsblad opgenomen) worden standaardregels ten aanzien van het op te nemen overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik in bestemmingsplannen opgenomen. Dit overgangsrecht geldt op het moment dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking treedt. Wij adviseren u hierbij - voor zover mogelijk - bij de redactie van het overgangsrecht in het bestemmingsplan aan te sluiten.

Plankaart

Op de plankaart ontbreken de artikelnummers uit de voorschriften. Verzocht wordt deze toe te voegen. (categorie 3)