

Reactienota voorontwerpbestemmingsplan Strandheem

Datum: 14 september 2015

Over het voorontwerpbestemmingsplan Strandheem zijn in totaal door zeven partijen zienswijzen ingediend. Omwille van de bescherming van de privacy van de personen die een reactie hebben ingediend worden hun namen niet genoemd. In plaats daarvan wordt gesproken over 'reclamanten'. In afwijking hierop worden namen van instanties wel gewoon genoemd, zoals die van de provincie Groningen.

Alle reacties zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Reclamant 1

Provincie Groningen
Postbus 610
9700AP GRONINGEN

Reclamant 2

Provinsje Fryslân
Postbus 20120
8900HM LEEUWARDEN

Reclamant 3

Parkweg 5
9865VN OPENDE

Reclamant 4

Ubbo Emmiussingel 62
9711BJ GRONINGEN

Reclamant 5

Parksterdwarweg 7
9865VR OPENDE

Reclamant 6

Poelbuurt 7
9865VK OPENDE

Reclamant 7

Oude Trambaan 1
9865VW OPENDE

Reclamant 1

Reactie 1

Artikelen 5, 6, en 7 van de regels bieden ruimte om reclamemasten te bouwen tot een hoogte van 8,00 meter. Dit is in strijd met de verordening. Ik verzoek u om het voorontwerp op dit punt aan te passen.

Antwoord: Deze reactie wordt overgenomen.

Motivering: We onderschrijven het provinciale uitgangspunt dat reclamemasten een maximale hoogte van 6 meter mogen hebben.

Reactie 2

Op de recreatiewoningen in het voorontwerpplan ligt een aanduiding die permanente bewoning van de recreatiewoningen toestaat. Dit is in strijd met de verordening. Ik verzoek u om het voorontwerpplan op dit punt aan te passen.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: In de omgevingsvisie biedt u wel ruimte om vrijkomende bebouwing in het buitengebied een functie te geven van een recreatiewoning maar andersom biedt u de ruimte niet om een recreatiewoning een woonfunctie te geven. Dit vinden wij opmerkelijk.

Het is in ons inziens belangrijk dat u middels flexibele regels de ruimte biedt om, onder voorwaarden, permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk te maken.

In onze ogen is er een groot verschil tussen recreatiewoningen die vallen onder een parkconstructie en recreatiewoningen die geen deel uit maken van een recreatiepark. In het bijzonder voor de laatstgenoemde groep woningen vinden wij het belangrijk dat er ruimte wordt geboden voor permanente bewoning.

De markt voor recreatiewoningen raakt verzadigd. Zonder flexibiliteit om, onder voorwaarden, permanente bewoning mogelijk te maken, ontstaan situaties waarbij recreatiewoningen hun functie verliezen. In het verlengde daarvan ontstaat vrijwel altijd druk op de ruimtelijke kwaliteit. Een onwenselijke situatie.

Een situatie als de bovenstaande speelde in het recente verleden even ten zuiden van Oldekerk. Daar lagen 24 recreatiewoningen die hun bestaansrecht binnen de recreatiemarkt hadden verloren. Dit ging ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. In reactie hierop hebben wij in het bestemmingsplan Oldekerk- Niekerk deze woningen een woonbestemming gegeven, waarbij wij tevens met aanvullende regels de bestaande ruimtelijke structuur hebben geborgd. Het heeft geresulteerd in een wezenlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Voor ons een positieve ervaring die niet geïsoleerd zou moeten blijven.

Wij worden bij Strandheem opnieuw geconfronteerd met een situatie waarin recreatiewoningen niet langer voor recreatiedoeleinden worden gebruikt. Concreet gaat het om 15 particuliere woningen zonder parkconstructie die direct grenzen aan en gericht zijn op de waterplas Strandheem. De woningen zijn gebouwd op basis van de beoogde recreatieve eindbestemming van de plas.

Het probleem is dat de recreatieve eindbestemming van Strandheem in de tijd steeds verder naar achteren schuift dan aanvankelijk was voorzien. Zand vanuit Ureterp is opgeslagen in de plas Strandheem en de concessie om zand te winnen wordt opnieuw verlengd. Door deze verlenging zal het nog zeker twaalf jaar duren voordat de plas Strandheem zijn volledige recreatieve eindbestemming heeft. Wij kunnen onze ogen niet sluiten voor het feit dat dit een druk legt op de exploitatiemogelijkheden van de recreatiewoningen. Want zonder een alternatieve bestemming ontstaat een neerwaartse spiraal die ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Wij zijn er daarom van overtuigd dat het juist is om, onder voorwaarden, ruimte te bieden voor het permanent bewonen van deze recreatiewoningen.

De bovenstaande motivering hebben wij ook kenbaar gemaakt in onze zienswijze van 24 april 2015 over de ontwerp-omgevingsverordening die u destijds in procedure had gebracht. In reactie op deze zienswijze heeft u aangegeven dat u deze motivering niet deelt. Uw argumenten:

1. De woningen zijn dan niet meer beschikbaar voor recreatief gebruik;
2. Het leidt tot een behoefte aan nieuwe recreatiewoningen wat op zijn beurt leidt tot verstedelijking en privatisering van veelal aantrekkelijke delen van het buitengebied;
3. De recreatiewoningen en (in het voorkomende geval) is de inrichting van de recreatiebungalowparken vaak niet geschikt voor permanente bewoning.

De bovenstaande provinciale reactie is gemaakt in het kader van het proces om te komen tot een nieuwe provinciale verordening. Desalniettemin lijkt het ons goed om in deze reactienota in te gaan op het provinciale standpunt om geen ruimte te bieden voor permanente bewoning van de recreatiewoningen aan de Oude Trambaan nabij Strandheem. Puntsgewijs is onze reactie als volgt:

Ad 1: De woningen aan de Oude Trambaan blijven volgens het voorontwerp bestemmingsplan gewoon beschikbaar voor recreatief gebruik. Want ze hebben in het plan een bestemming 'Recreatie-Recreatiewoningen'. In aanvulling hierop wordt met de aanduiding 'wonen' ook permanente bewoning mogelijk gemaakt.

Ad 2: Naar onze overtuiging raakt de markt voor recreatiewoningen verzadigd en zijn de exploitatiemogelijkheden voor de recreatiewoningen aan de Oude Trambaan beperkt. Het bieden van een mogelijkheid voor permanente bewoning leidt daarom niet tot een nieuwe behoefte aan recreatiewoningen.

Ad 3: De woningen aan de Oude Trambaan voldoen aan de bij of krachtens de Woningwet aan de bestaande woning gestelde eisen. Het permanent bewonen van de woningen is niet in strijd met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de reconstructiewet concentratiegebieden. Als zodanig zijn de woningen geschikt voor permanente bewoning.

De woningen aan de Oude Trambaan zijn juist niet ingericht als een recreatiebungalowpark. Dit argument is daarom niet van toepassing op de woningen aan de Oude Trambaan.

Tot slot is de inrichting van de Oude Trambaan geschikt om de verkeersaantrekkende werking af te handelen die voortvloeit uit het permanent bewonen van de recreatiewoningen.

Op grond van de bovenstaande argumenten zien wij geen reden om ons standpunt te wijzigen. Wij houden daarom vast aan de mogelijkheid dat de recreatiewoningen ook permanent bewoond kunnen worden.

Reactie 3

In artikel 4 (Bedrijf-Zandwinning) is een regeling opgenomen voor de binnen het bestemmingsvlak gelegen bedrijven. Het betreft een puinbrekerij, een zandwinningsbedrijf en een paardenhouderij. In artikel 4.3 van de planregels is een afwijking van de bouwregels met ten hoogste 50 procent opgenomen. Ditzelfde geldt voor de afwijkingsbevoegdheid die is genoemd in artikel 4.7. van de planregels om het bouwvlak te vergroten met 25 procent. Deze afwijkingsbevoegdheden zijn in strijd met de verordening. Ik verzoek u het voorontwerp op dit punt aan te passen.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: Wij hebben op dit punt het bestemmingsplan aangepast aan het concept herziening ontwerp omgevingsverordening (versie: 8 september 2015). Deze verordening biedt meer ruimte op dit punt dan de bestaande omgevingsverordening. Op 17 december aanstaande zullen provinciale staten het ontwerp van de omgevingsverordening vast stellen. Na deze vaststelling zal dit ontwerp in praktische zin het provinciale toetsingskader worden. We hebben het ontwerpbestemmingsplan Strandheem daarom aangepast conform de nieuwe verordening.

Reactie 4

Op grond van luchtfoto's constateer ik dat er in het plangebied bebouwing staat die valt onder de werking van artikel 4.27, lid 4 van de verordening. (*red.: dit artikel vereist dat een bestemmingsplan regels moet bevatten die gericht zijn op de bescherming van voormalige bedrijfsgebouwen en dat het plan niet voorziet in het vergroten van gebouwen en het oprichten van nieuwe gebouwen*). De planregels voldoen op dit punt niet aan de verordening. Ik verzoek u om alsnog te inventariseren welke gebouwen onder de werking van artikel 4.27, lid 4 van de verordening.

Antwoord: Deze reactie wordt overgenomen voor zover het de bescherming van voormalige bedrijfsgebouwen betreft.

Motivering: Voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast' is in overleg met de provincie Groningen een regeling gemaakt voor de bescherming van de maatvoering van voormalige bedrijfsgebouwen. Deze regeling wordt overgenomen in het bestemmingsplan 'Strandheem'.

In het bestemmingsplan worden voor twee percelen bij recht ruimte geboden voor nieuwbouw. Te weten:

1. Het perceel Scheiding 43B. Op dit perceel is het bouwvlak vergroot om ruimte te bieden aan een nieuw te bouwen paardenstal van 600 m². Deze stal dient ter vervanging van bestaande stallen die een gezamenlijke oppervlakte hebben van 480 m². Gelet op de staat van de bestaande stallen zal de nieuwe stal leiden tot een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Conform het concept herziening ontwerp omgevingsverordening (versie: 8 september 2015) zullen wij voor de nieuw te bouwen stal de maatwerkmethode volgen onder begeleiding van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Wij zullen daarvoor Stichting Libau inschakelen. De uitkomst van de maatwerkmethode zal worden vastgelegd in het vast te stellen bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan zullen de bestaande stallen niet langer binnen het bouwvlak liggen. Verder zal bij de vergunningverlening van de nieuwe paardenstal de

sloop van de bestaande stallen als voorwaarde worden gesteld. Zodoende wordt geborgd dat de bestaande stallen ook daadwerkelijk verdwijnen.

De bestaande stallen liggen direct ten noorden van het bestaande gronddepot. Sloop van deze stallen biedt in beginsel ruimte voor een uitbreiding van het depot in noordelijke richting. Een dergelijke uitbreiding kan wenselijk zijn in het kader van het de verwijdering van het zogenaamde Ureterpzand dat tijdelijk is opgeslagen in de waterplas.

De noodzaak van de verwijdering van het Ureterpzand wordt gezien door zowel de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest als de gemeente Grootegast. Voorsnog biedt de omvang van het huidige depot voldoende waarborg voor een tijdsge verwijdering van het Ureterpzand. Gelet op het belang van de verwijdering van dit zand willen wij in het bestemmingsplan een tijdsge verwijdering waar mogelijk faciliteren.

2. Parkweg 2C. Op dit perceel is het Party en Recreatiecentrum Strandheem gevestigd. In het voorontwerp bestemmingsplan zit ruimte voor de bouw van een bedrijfswoning bij dit centrum. Wij houden vast aan de realisatie van dit gebouw dat wij niet aanmerken als het belangrijkste bouwwerk op het perceel, aangezien dit het Party en Recreatiecentrum zelf is. Als zodanig zien wij ruimte om met inachtneming van het concept herziening ontwerp omgevingsverordening (versie: 8 september 2015) de woning te realiseren.

Reactie 5

Artikel 3, lid 1, onder b van de planregels bepaalt dat gronden met een agrarische bestemming mede zijn bestemd voor bebossing. Dit is in strijd met de verordening. Ik verzoek u om het voorontwerp op dit punt aan te passen.

Antwoord: Deze reactie wordt overgenomen.

Motivering: De aanleg van bos zoals die in het voorontwerp is opgenomen vormt geen onderdeel van een meer omvattende functieverandering die plaatsvindt in aansluiting op bebouwd gebied of aangrenzend gebied.

Reactie 6

Artikel 10, lid 5 (Water) bevat een vergunningstelsel waarmee het dempen dan wel het geheel of gedeeltelijk verondiepen van de waterplas kan worden toegestaan. Dit is in strijd met de verordening. Ik verzoek u om het ontwerpplan op dit onderdeel aan te passen.

Antwoord: Deze zienswijze wordt niet overgenomen voor zover er verondiept moet worden om te kunnen voldoen aan de provinciale ontgrondingsvergunning over de zandwinning.

Motivering: in het kader van de zandwinning zijn er omstandigheden waarin het juist noodzakelijk is om de plas te verondiepen. Wij denken daarbij in het bijzonder aan situaties waarin voldaan moet worden aan de eisen die zijn gesteld in de provinciale ontgrondingsvergunning. Bijvoorbeeld om te kunnen voldoen aan gestelde maximale waterdieptes of aan de in de vergunning gestelde hellingen van onderwatertaluds. Binnen deze context biedt het bestemmingsplan Strandheem dan ook ruimte voor het verondiepen van de waterplas.

Reclamant 2

Reactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord: Deze reactie nemen we voor kennisgeving aan.

Reclamant 3

Reactie 1

De zandwinning is naar onze mening per definitie tijdelijk van aard. De voorraad zand strekt niet voorbij 2025 en er kan dus een eindafwerking plaatsvinden binnen de nieuwe bestemmingsplanperiode. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de zandwinning een definitieve bedrijfsbestemming gekregen. Hiertegen maken wij bezwaar.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: De provincie Groningen monitort de zandwinning regelmatig. Volgens de laatst beschikbare gegevens (december 2014) zit er nog 961066 m³ winbaar zand in de vergunning. De afgelopen 10 jaar is er gemiddeld ruim 80 duizend kubieke meter zand per jaar gewonnen. Op grond hiervan zit er nog voor meer dan 10 jaar winbaar zand in de waterplas. Omdat een bestemmingsplan een looptijd van 10 jaar heeft, is het aannemelijk dat gedurende deze gehele looptijd zand wordt gewonnen.

De zandwinning is tijdelijk en zal op termijn worden beëindigd. Daarmee stopt de zandhandel van het bedrijf Poelman. Dit staat voor ons niet ter discussie. Het instrumentarium van de ruimtelijke ordening biedt alleen geen mogelijkheid om in een bestemmingsplan een tijdelijke situatie op te nemen die 10 jaar duurt. Want tijdelijke situaties kunnen in een bestemmingsplan maar voor maximaal vijf jaar worden afgedekt (middels met een zogenaamde voorlopige bestemming). Gelet op de resterende hoeveelheid winbaar zand is dit geen optie.

Het enige alternatief zou zijn om de zandwinning niet in het bestemmingsplan op te nemen. Dit heeft niet onze voorkeur. Want het expliciet opnemen van de zandwinning in het bestemmingsplan heeft juist als voordeel dat het voor iedereen duidelijk wordt wat planologisch wel en niet kan.

Reactie 2

Op 27 augustus 2012 hebben wij bezwaar gemaakt tegen een paardenhouderij van Poelman dit naar aanleiding van de verhoogde E-coli metingen in de plas en het aanzicht vanaf onze kant naar de paardenhokken en containers. De in dit bezwaar genoemde argumenten beschouwen wij hierbij als herhaald en ingelast. Wij maken bezwaar tegen het bestemmen van de oevers, bemesting van deze oevers is ongewenst en strijdig met de recreatiebelangen.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: In 2012 is onderzoek verricht naar verhoogde E-colimetingen die in de plas zijn gemeten (Grontmij, onderzoek fecale verontreiniging Strandheem, 21 november 2012). In dit onderzoek zijn vier mogelijke bronnen van fecale verontreiniging onderzocht. Te weten: watervogels, eventuele foute aansluitingen van recreatiewoningen, zwemmers en afstromend feces van vee. DNA onderzoek maakt duidelijk dat vogels de aannemelijke veroorzaker zijn van de verhoogde E-coli waarden. Afstromend feces van vee is in het onderzoek aangeduid als niet relevant. Daarbij is expliciet verwezen naar de paarden die worden gehouden op de locatie van het zandwinbedrijf.

Volledigheidshalve wordt het volgende opgemerkt dat:

- Na het onderzoek meerdere maatregelen genomen zijn. Zo wordt het strand bij Strandheem vaker geëgd en geschoond en zijn er vlonders uit het water gehaald omdat deze fungeerden als rustplaatsen voor vogels.
- Controles van de waterkwaliteit om de vier jaar plaatsvinden. Ze worden uitgevoerd door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De komende maanden zal er een voor Strandheem een nieuwe controle worden uitgevoerd en zal blijken in hoeverre de genomen maatregelen effect hebben gehad.

Reactie 3

Wij maken bezwaar tegen het feit dat in het bestemmingsplan de paardenhouderij van Poelman wordt bestemd als een bedrijfsmatige paardenhouderij en niet als een hobbymatige paardenhouderij.

Antwoord: deze reactie wordt overgenomen.

Motivering: In de brainstormsessie van 12 januari 2012 over het bestemmingsplan Strandheem is ook vanuit de optiek van het bedrijf Poelman gesproken over een hobbymatige paardenhouderij. In het ontwerp zal niet langer worden gesproken over een bedrijfsmatige paardenhouderij.

Reactie 4

De puinbrekerij en de opslag van grond(stoffen) die niet uit de nabij gelegen waterplas komen zijn illegaal en ongewenst in dit gebied. Het is schadelijk voor de recreatie en voor de kwaliteit van het water in de plas.

Antwoord: Deze reactie wordt gedeeltelijk overgenomen. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het niet is toegestaan om de puinbrekerij te gebruiken van 15 juni tot en met 14 september.

Motivering: Door het gebruik van de puinbreker te verbieden in de genoemde periode wordt in onze ogen voldoende rekening gehouden met de recreatieve belangen.

Voor de puinbreker heeft de provincie Groningen een milieuvergunning afgegeven. Het gaat daarom te ver om te stellen dat de puinbreker illegaal is. Het weg bestemmen van de puinbreker is daarom voor ons niet aan de orde. Omdat het opslaan van puin een logisch gevolg is van het bestaan van de puinbreker wordt dit evenmin weg bestemd.

Reactie 5

Aan de zuidkant (Parksterdwarsweg) is een oever ingericht als openbaar toegankelijk strand. Gebruikers van dit strand zorgen voor overlast door gebruik van drugs, overmatig alcoholgebruik en agressie. Verder wordt het strand gebruikt om paarden te laten zwemmen in de waterplas. Wij zien graag dat het bestemmingsplan voor Strandheem deze activiteiten niet toestaat.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: In algemene zin is het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om te reageren op overlast. De Algemene Plaatselijke Verordening is daarvoor beter geschikt. Wel krijgt de oever in kwestie in ontwerpbestemmingsplan een groenbestemming. De doeleindenomschrijving van deze bestemming voorziet niet in recreatief gebruik van de oever.

Reactie 6

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt slechts een gedeelte van het water dat eigendom is van de gemeente bestemd als water. Dit volledige eigendom van de gemeente moet de bestemming recreatie krijgen.

Antwoord: Deze reactie wordt overgenomen.

Motivering: Het volledige gemeentelijke eigendom van de waterplas krijgt in het ontwerp een aanduiding dagrecreatie.

Reactie 7

In het voorontwerpbestemming komt er naast de bestemming recreatiewoningen een bestemming wonen bij. Geeft dit een conflict met mijn milieuvergunning en de normen die bij onze inrichting horen?

Antwoord: Vanuit milieuwetgeving is er geen verschil tussen een recreatiewoning of een woning waarin permanent wordt gewoond. Als zodanig is er geen conflict.

Reactie 8

Op bladzijde 17 in de regels staat een hotel/B&B functie binnen het gebied. De oppervlakte van dit gebied is te klein om hierin te voorzien.

Antwoord: Deze reactie wordt overgenomen.

Motivering: De regels in kwestie hebben betrekking op een wijzigingsbevoegdheid waarbij onder voorwaarden de bestemming kan worden gewijzigd voor de vestiging van een hotel. De nieuwe provinciale verordening biedt onder voorwaarden ruimte voor het vergroten van gebouwen en het oprichten van nieuwe gebouwen anders dan vervangende nieuwbouw. Deze voorwaarden zullen wij conform het concept herziening ontwerp omgevings-verordening (versie: 8 september 2015) opnemen in het ontwerpbestemmingsplan Strandheem.

Reactie 9

In de brainstormsessie van 12 januari 2012 hebben we onder meer gesproken over de bestemming verblijfsrecreatie aan de zuidkant van de plas. Deze invulling is onvoldoende meegenomen.

Antwoord: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Motivering: Het is niet duidelijk wat wordt precies bedoeld. Het verslag van de brainstormsessie biedt op dit punt geen uitsluitsel en in reactie 6 wordt juist aangegeven dat de oever aan de zuidkant van de plas niet mag worden ingericht als een openbaar toegankelijk strand. Als zodanig nemen wij de reactie voor kennisgeving aan.

Reactie 10

Waarom is paintball zo expliciet opgenomen en waarom is niet gekozen voor een meer algemene term zoals sport en spel?

Antwoord: De Raad van State heeft op 4 mei 2011 uitspraak gedaan over onder andere de Paintball (uitspraak 201009789/1/M2). Gelet hierop leggen wij de paintball specifiek vast in het bestemmingsplan.

Het specifiek bestemmen past ook bij de inzet om de paintball op termijn te verplaatsen naar gronden met een aanduiding 'parkeerterrein' aan de Kolonieweg. Deze inzet komt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast' tot uitdrukking in een ontheffingsmogelijkheid om op deze gronden paintballactiviteiten toe te staan mits deze activiteiten bij Strandheem op de hoek Parkweg, Parksterdwarsweg tegenover Parkweg 9 te Opende worden gestaakt. Gelet op deze regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Strandheem' is het eenduidig om in het bestemmingsplan 'Strandheem' vast te houden aan de aanduiding Paintball.

Reactie 11

Het bestemmingsplan Strandheem uit 1999 is begrensd zonder dat het overloopparkerterrein wordt meegenomen. Wij verzoeken om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen door dit perceel er aan toe te voegen. Dit geldt ook voor het café met terras aan de Parkweg.

Antwoord: Deze reactie nemen wij niet over.

Motivering: Het overloopparkerterrein en het café met terras zijn reeds afdoende geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast'.

Reactie 12

Gezien de investeringen die wij hebben gedaan op basis van goed vertrouwen richting gemeente en vanuit het rapport 'Ontwikkelingsvisie Strandheem' (oktober 1995) waarin staat dat de zandwinning binnen 10 is afgerond en het daarop gebaseerde bestemmingsplan van 30 maart 1999 waarin staat dat de zandwinning in het jaar 2010 is afgerond, staat dit nieuwe bestemmingsplan rond de zandwinning haaks op het geldende bestemmingsplan en haaks op de door de gemeente uitgesproken visie op dit gebied. Daartegen maken wij bezwaar.

Antwoord: Deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

Motivering: Zoals in de ontwikkelvisie is verwoord geeft de visie een wensbeeld weer. Vertrekpunt bij het opstellen van de ontwikkelvisie voor Strandheem was de wens tot het maximaal uitnutten van de toeristisch-recreatieve potenties van het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de belangen en wensen van de huidige belanghebbenden, waaronder de zandwinning. Voortzetting van de zandwinningsactiviteit vormde zelfs een van de doelstellingen uit de visie.

De tijdelijke opslag van het zogenaamde Ureterpzand (1 miljoen kuub in totaal) heeft de zandwinningsactiviteiten verlengd. Deze opslag, die niet voorzien was ten tijde van het opstellen van de 'Ontwikkelingsvisie Strandheem' bleek niet in strijd met het bestemmingsplan dat op 29 juni 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit is vastgelegd in een uitspraak van de rechtbank Groningen van 1 oktober 2009 (Zaaknummer: AWB 09/892 BSTPI).

In het nieuwe bestemmingsplan voor Strandheem wordt wel degelijk invulling gegeven aan de wens uit de ontwikkelvisie om de toeristische-recreatieve potenties van het gebied maximaal uit te nutten waarbij tevens rekening wordt gehouden met de belangen van de huidige belanghebbenden waaronder de zandwinning. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier verder invulling aan gegeven door:

- De aanduiding 'recreatie' komt over het gehele oostelijke deel van de waterplas te liggen, voor zover dit deel gemeentelijk eigendom is;
- De puinbreker mag niet worden gebruikt in het toeristisch hoogseizoen;
- Van 1 april tot 1 oktober wordt in beginsel geen ruimte geboden voor zandwinning.

Reactie 13

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan veroorzaakt forse planschade voor onze onderneming.

Antwoord: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Motivering: Planschade is een ontwerp waar zelfstandige procedures voor gelden.

Reclamant 4

Reactie 1

Tot 2021 wordt er geen zand gewonnen uit de plas conform de ontgrondingsvergunning. Verlenging van de ontgrondingsvergunning is dus niet aan de orde en dient niet gegeven te worden.

Antwoord: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Motivering: Het al of niet verlengen van de ontgrondingsvergunning is een verantwoordelijkheid van de provincie Groningen.

Reactie 2

De puinbrekerij dient uit het bestemmingsplan te verdwijnen

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: Wij verwijzen naar de beantwoording van reactie 4 van reclamant 3.

Reactie 3

Ondanks herhaalde waarschuwingen van diverse kanten aan het adres van zowel het waterschap Noorderzijlvest, alsmede de gemeente Grootegast en de provincie Groningen heeft het openbaar bestuur het gepresteerd om het imago van de recreatieplas als ideale zwemplas met een oorspronkelijk doorzicht in het water van circa 6 meter in 2009 terug te brengen tot een huidig doorzicht van 0,20 meter. Vanuit het punt veiligheid als zwemwater dient het doorzicht van het water van de plas aan dezelfde norm te voldoen als zwembaden. Op het moment kan een kind verdrinken in het water met een diepte van een halve meter zonder dat iemand het ziet.

Antwoord: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Motivering: Het bestemmingsplan gaat niet over het doorzicht van het zwemwater.

In de reactie wordt de vermindering van het doorzicht gekoppeld aan het toestaan van een tijdelijk zanddepot in de waterplas afkomstig uit Ureterp. In dit kader wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de Raad van State zich op 26 maart 2014 onder meer heeft uitgesproken over de helderheid van het water in Strandheem in relatie tot het toegestane tijdelijke zanddepot (uitspraak 201200495/1/A4). Volgens door het waterschap in de periode 2003-2008 verrichte metingen varieerde het doorzicht in het ondiepe water van de plas voorafgaand aan de zandopslag van 0,8 tot 1,10 meter. Dat in onderzoeksrapporten uit 2009 en 2010 een doorzicht van 5,7 meter is gemeten kan volgens de Raad van State niet als representatief worden aangemerkt omdat deze meting plaatsvond in het midden van de plas.

Verder merkt de Raad van State op dat volgens metingen van het waterschap het doorzicht in juni 2010 was hersteld tot het oude niveau (minimaal 0,8 meter) hetgeen als zeer goed wordt gekwalificeerd. De Raad van State komt mede hierdoor tot de conclusie dat het brengen en houden van zand in de waterplas niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens of het ecosysteem en dat het evenmin andere potentieel nadelige gevolgen voor het milieu heeft gehad.

Reactie 4

Het waterschap heeft een lozingsnorm vastgesteld ten aanzien van de maximale toegestane hoeveelheid slib in het water van 150 milligram per liter. Vanwege de nog niet aangepaste wijze van winnen door Zandhandel Poelman voldoet het retourwater tijdens het spuiten niet aan de norm van het waterschap. Tijdens het spuiten van het zand stroomt het vrijgekomen slib rechtstreeks met het retourwater in de plas. Het waterschap heeft in de huidige situatie geen mogelijkheden hiertegen op te treden. Het bestemmingsplan moet ruimte bieden voor het aanbrengen van voorzieningen voor het verwijderen van het slib.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: De voorzieningen waarover wordt gesproken raken te zeer de bedrijfsvoering van het zandwinningsbedrijf.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan binnen de bedrijfsbestemming ruimte biedt voor de plaatsing van bouwwerken tot een hoogte van maximaal 3 meter, voor zover het niet gaat om een gebouw, erker, overkapping, of erf- en terreinafscheiding.

Reactie 5

Het houden van paarden in de nabijheid van de plas dient niet te worden gelegaliseerd.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: Wij verwijzen naar de beantwoording van reactie 2 van reclamant 3.

Reactie 6

Het realiseren van meer zandopslag zonder verhoging van het depot dient te geschieden in de richting van het parkeerterrein ten zuiden van de werkplaats Handhaaf een depot met een hoogte van vijf meter. Mocht er desalniettemin toch een uitbreiding nodig zijn, doe dit dan richting de noordzijde.

Antwoord: Wij nemen deze reactie over in de zin dat we in het bestemmingsplan ruimte willen bieden voor een uitbreiding van het depot in noordelijke richting.

Motivering: Wij verwijzen naar de beantwoording van reactie 4 van reclamant 1 voor wat betreft hetgeen staat vermeld onder punt 1.

Reactie 7

Het aangeduide gedeelte A-C (Agrarische – Cultuurgrond) is nu toegankelijk en onttrokken aan het bedrijf Zandwinning. Zonder toezicht wordt gezwommen en geparkeerd. Door het niet opruimen van de rommel zal ongedierte zoals ratten zich kunnen ontwikkelen. Deze situatie is ontoelaatbaar.

Antwoord: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Motivering: In algemene zin is het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om te reageren op overlast. De Algemene Plaatselijke Verordening is daarvoor beter geschikt. Wel krijgt de oever in kwestie in ontwerpbestemmingsplan een groenbestemming. De doeleindenomschrijving van deze bestemming voorziet niet in recreatief gebruik van de oever.

Reactie 8

De plankaart is niet volledig. De Ontwikkelingsvisie Zuidwesthoek Grootegast m.b.t. uitbreiding naar de zuidzijde dient aangegeven te worden op de plankaart.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: De uitbreiding van de waterplas in zuidelijke richting is in de Ontwikkelvisie Zuidwesthoek Grootegast genoemd als een mogelijke uitbreiding. Er liggen geen concrete plannen voor een dergelijke uitbreiding.

Reclamant 5

Reactie 1

De oude Trambaan heeft de status van een openbare weg. De gemeente is verplicht om in een nieuw bestemmingsplan deze openbaarheid op te nemen en te waarborgen.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: De openbaarheid van een weg wordt niet geregeld via de Wet ruimtelijke ordening maar via de Wegenwet. Als zodanig heeft dit onderwerp geen plek in een bestemmingsplan.

Reactie 2

Wat zijn de rechten en plichten van Poelman met betrekking tot het rood gearceerde gedeelte op de plankaart?

Antwoord: Het rood gearceerde gedeelte op de plankaart geeft het gebied weer dat door zandwinning water zal worden. Volgens het voorontwerp diende er eerst een wijzigingsplan gemaakt te worden voordat het gebied kon worden afgegraven. Het zandwinningsbedrijf moest volgens deze opzet hier allereerst een verzoek toe indienen, vervolgens moest een wijzigingsprocedure worden doorlopen en pas daarna kon worden begonnen met de zandwinning in het rood gearceerde gebied. Bij nader inzien vinden wij dit omslachtig aangezien het op voorhand al duidelijk is dat het gebied voor de zandwinning is aangemerkt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het daarom bij recht mogelijk om in het gebied zand te winnen.

Reactie 3

In het bestemmingsplan moet de eindbestemming gericht zijn op de afronding van de zandwinning en het tijdelijk karakter hiervan. Een bedrijfsbestemming leggen op de locatie van Poelman is in strijd met de recreatieve eindbestemming en het tijdelijk karakter van de zandwinning. Het plan moet op dit punt worden aangepast.

Antwoord: Deze reactie wordt niet overgenomen.

Motivering: Wij verwijzen naar de beantwoording van reactie 1 van reclamant 3.

Reactie 4

Kunt u als gemeente ongeveer aangeven hoeveel winbaar zand zich nog in de plas bevindt?

Antwoord: Wij verwijzen naar de beantwoording van reactie 1 van reclamant 3.

Reactie 5

Wat wordt de bestemming van het paarse gebied op de plankaart na beëindiging van de zandwinning?

Antwoord: De precieze bestemming zal pas worden bepaald bij de afloop van de zandwinning. In het ontwerpbestemmingsplan hebben we een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming onder voorwaarden te wijzigen in een bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie'.

Reactie 6

Wat is de reden dat een puinbrekerij is opgenomen op de plankaart?

Antwoord: De provincie Groningen heeft voor de puinbrekerij een vergunning verleend. In het bestemmingsplan hebben we aanvullend de beperking opgenomen dat de puinbreker niet gebruikt mag worden in de periode van 15 juni tot en met 14 september.

Reactie 7

Wat is de reden dat de zandwinning nu de status van permanent bedrijf te geven?

Antwoord: Wij verwijzen naar de beantwoording van reactie 1 van reclamant 3.

Reactie 8

De opslag van producten, anders dan zand gewonnen uit de eigen plas is verboden (dit staat ook in de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan).

Antwoord: In het ontwerpbestemmingsplan zal worden toegestaan dat er ook zand van buiten het gebied mag worden opgeslagen. Wij beschouwen dit als onderdeel van de zandhandel aangezien dit zand wordt vermengd met zand dat uit de plas wordt gewonnen. Daarbij kan de opslag van zand van buiten het gebied kan enkel plaatsvinden zolang er zand wordt gewonnen uit de waterplas.

Los van het bovenstaande is het ook mogelijk om puin op te slaan dat bedoeld is om gebroken te worden. Dit volgt logischerwijs uit de aanwezigheid van de puinbreker. De puinbreker mag volgens het bestemmingsplan enkel aanwezig zijn zolang er zand wordt gewonnen uit de waterplas.

Reactie 9

Waarom wordt een paardenhouderij bestemd?

Antwoord: Wij willen ruimte bieden voor de paardenhouderij omdat dit aansluit bij het gemeentelijk beleid om ruimte te bieden voor het houden van paarden. Er liggen geen woonpercelen van derden op minder dan 25 meter afstand van de paardenhouderij in kwestie. Bovendien is door middel van onderzoek aangetoond dat het houden van paarden geen effect heeft op de bacteriologische staat van het water. Wij verwijzen daarbij naar de beantwoording van reactie 2 van reclamant 3. Als zodanig zien wij geen reden om de paardenhouderij niet te bestemmen.

Reactie 10

Waarom worden alle illegaal geplaatste paardenverblijven gelegaliseerd?

Antwoord: In het voorontwerp lag er een bouwblok over de bestaande paardenverblijven. Deze verblijven verkeren in slechte staat. Daarom zal in ontwerpbestemmingsplan op een andere, meer noordelijk gelegen, locatie ruimte worden geboden aan een nieuw te bouwen paardenverblijf. De keerzijde hiervan is dat de huidige paardenverblijven in het ontwerp buiten het bouwblok komen. Daarmee wordt voorgesorteerd op de toekomstige sloop van deze verblijven. Wij verwijzen daarbij naar de beantwoording van reactie 4 van reclamant 2.

Reactie 11

Het vigerende bestemmingsplan staat geen permanent bedrijf toe op de locatie. Daarnaast is volgens de toelichting op het voorontwerp een tweede bedrijf (anders dan zandwinning) op de locatie ook niet toegestaan.

Antwoord: Wij vatten deze reactie op als een zienswijze om geen bedrijfsmatige paardenhouderij toe te staan. Deze reactie nemen we over.

Motivering: Wij verwijzen naar de beantwoording van reactie 3 van reclamant 3.

Reactie 12

Wat zijn de redenen om niet op te treden tegen Poelman door te handhaven, ook niet als een belanghebbende daarom verzoekt?

Antwoord: Deze vraag heeft geen betrekking op het voorontwerpbestemmingsplan Strandheem. Wij gaan daarom niet op deze vraag in.

Reactie 13

Op de plankaart aangegeven oevers met de bestemming 'Agrarische-Cultuurgrond' wordt beweiding toegestaan. Dit betekent dat er meststoffen in de plas kunnen belanden die de zwemkwaliteit van het water direct bedreigen op basis van onder andere colibacteriën. Hoe denkt de gemeente te voorkomen dat verontreiniging van het zwemwater ontstaat door beweiding van de als 'Agrarisch-Cultuurgrond' bestemde gronden?

Antwoord: Onderzoek heeft aangetoond dat er geen relatie ligt tussen de bacteriologische staat van het water en beweiding van gronden die grenzen aan de plas. Wij verwijzen daarbij naar de beantwoording van reactie 2 van reclamant 3. Als zodanig zien wij geen reden om de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' aan te passen. Op gronden met deze bestemming is beweiding toegestaan.

Reactie 14

Wat is de reden om de maximale hoogte van de zandopslag te verhogen van 5 naar 8 meter, met een aarden wal tot 9 meter?

Antwoord: Met de verhoging van het zanddepot wordt de opslagcapaciteit vergroot. Dit biedt mogelijkheden om gedurende het zomerseizoen en in de aanloop naar dit seizoen geen zand te winnen. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft richting ons aangegeven dat dit de vertroebeling van het water kan verminderen. In het ontwerpbestemmingsplan zal daarom ook worden opgenomen dat in beginsel geen zand gezogen mag worden in de periode 1 april tot 1 oktober.

Reactie 15

Wat is de reden om alleen aan zuid/zuidoostkant een aardenwal aan te laten brengen en niet aan de noordkant? Het ontbreken van een aarden wal aan de noordzijde zorgt voor stofoverlast. Daarom moet in het bestemmingsplan ook de noordzijde een dergelijke afscherming worden opgenomen.

Antwoord: Het gronddepot heeft aan de noordkant een aarden wal maar waarschijnlijk wordt bedoeld op het gebied tussen het gronddepot en de bestaande waterplas. Dit gebied wordt op

termijn afgegraven als onderdeel van de zandwinning en geldt niet als depot. Om deze reden is ter plaatse ook geen aarden wal aangelegd.

Reactie 16

De eindbestemming van de plas is in het vigerende plan goed geregeld en overeengekomen. Te weten: Recreatie, uiterlijk 2010. Wanneer moet de eindbestemming gerealiseerd zijn?

Antwoord: De eindbestemming voor het zuidwestelijk deel van de plas komt in beeld op het moment dat de zandwinning is beëindigd. Door de tijdelijke opslag van zand is de periode van de zandwinning verlengd. Wij kunnen geen exacte datum aan koppelen het moment waarop de winning is afgerond. Wij schatten wel in dat dit nog minimaal 10 jaar zal duren. Wij verwijzen daarbij naar de beantwoording van reactie 1 van reclamant 3.

Reactie 17

In hoeverre is het beleid van de gemeente en provincie oprecht waar het de recreatiebestemming van de plan en de -einde zandwinning- betreft?

Antwoord: de gemeente Grootegast is oprecht in haar doelstelling dat de gehele plas op termijn ten dienste komt van de recreatie. Omdat wij niet kunnen spreken voor de provincie Groningen geven wij geen antwoord voor deze overheid.

Reactie 18

Hoe denkt de gemeente de milieu- en kwaliteitseisen ten aanzien van het zwemwater te waarborgen?

Antwoord: de milieu- en kwaliteitseisen van het zwemwater worden niet geregeld in het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat controles van de waterkwaliteit om de vier jaar plaatsvinden. Ze worden uitgevoerd door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De komende maanden zal voor Strandheem een nieuwe controle worden uitgevoerd. In het verlengde zal het waterschap Noorderzijlvest beoordelen of en zo ja welke maatregelen genomen moeten worden om de milieu- en kwaliteitseisen van het zwemwater te borgen.

Over de relatie tussen het inbrengen van Ureterpzand in de plas en de waterkwaliteit heeft de Raad van State zich al uitgesproken. Wij verwijzen daarbij naar de beantwoording van reactie 3 van reclamant 4.

Reactie 19

Waarom staat op het gedeelte van de plas dat eigendom is van de eigenaren van de recreatiewoningen niet de bestemming 'Recreatie' of (dr) dagrecreatie in plaats van water (wa)?

Antwoord: Dit is niet bewust gedaan. In het ontwerpbestemmingsplan zal de aanduiding (dr) dagrecreatie worden gelegd op het water dat eigendom is van de eigenaren van de recreatiewoningen.

Reactie 20

Bij een ontgrondingsvergunning is een afwerkingsplan voorgeschreven. Waarom is de uitwerking/afwerking van het gebied na beëindiging van de zandwinning niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen?

Antwoord: omdat de zandwinning waarschijnlijk nog meer dan 10 jaar in beslag neemt, is het zandbedrijf bestemd. Want een bestemmingsplan kijkt nu eenmaal maximaal 10 jaar vooruit.

Waar mogelijk is echter wel aansluiting gezocht bij het afwerkingsplan dat in het kader van de ontgrondingsvergunning is gemaakt door het zandwinningsbedrijf. Zo is de eindbegrenzing van de waterplas al in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. In aanvulling hierop zal het ontwerp bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevatten om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een recreatieve bestemming.

Reactie 21

Er heeft in 2012 vooroverleg plaatsgevonden met betrokken partijen Poelman en Bos i.v. hun belangen/wensen. Er wordt door de gemeente en de provincie over eigendommen van burgers besloten, zonder die daarin, als belanghebbenden te betrekken. Dit leidt tot rechtsongelijkheid, is niet zorgvuldig en niet acceptabel. Waarom worden de eigenaren van de recreatiewoningen niet bij het vooroverleg over de bestemmingsplanherziening als belanghebbende partij erkend en uitgenodigd?

Antwoord: De eigenaren van de recreatiewoningen zijn voor ons net zo belangrijk als andere belanghebbenden. Dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg met partijen wordt gevoerd is niet bedoeld om mensen uit te sluiten. Het kan soms nodig zijn om complexe zaken beter te begrijpen. Dit komt de zorgvuldigheid juist ten goede.

Reactie 22

Hoe verklaart de gemeente de strijdigheid van de visie (bladzijde 11 van de toelichting van het voorontwerp) met de doelstelling van het vigerende bestemmingsplan en het einde van de zandwinning?

Antwoord: op bladzijde 11 van de toelichting staan onder andere de uitgangspunten vermeld van de Ontwikkelvisie Zuidwesthoek Grootegast. In de toelichting staat dat daar het mogelijk en nodig is er rekening wordt gehouden met deze visie.

Eén van de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie Zuidwesthoek Grootegast is dat de zandwinput kan worden uitgebreid naar de zuidzijde. Er liggen momenteel geen concrete plannen voor een uitbreiding van de zandwinput. Het is daarom niet nodig om in het bestemmingsplan 'Strandheem' rekening te houden met een dergelijke uitbreiding. Als zodanig is er geen strijdigheid met

Reactie 23

Waarom wordt de burger en de gemeenteraad in de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan misleidend en onvolledig geïnformeerd?

Antwoord: Wij herkennen ons niet in dit beeld en nemen deze reactie daarom voor kennisgeving aan.

Reclamant 6

Reactie

Ligt het aan de zandwinning of omdat het waterpeil naar beneden is gegaan of de gasboring dat we de laatste jaren scheurvorming in de muren van de woning krijgen? Wij denken door de zandwinning omdat er alleen maar uit het gat gezogen wordt terwijl het zand vervolgens wel ergens heen moet lopen.

Antwoord: Buiten de bestemmingsplanprocedure om is reeds met de reclamant contact gezocht over de gemelde scheurvorming.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat wij geen aanleiding hebben om te veronderstellen dat de zandwinning leidt tot de door de reclamant genoemde scheurvorming.

Reclamant 7

Reactie

Positief.

Antwoord: Hartelijk dank!

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Strandheem

Algemeen

1. Het bestemmingsplan kent verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden met een daarbij behorend afwegingskader. De begrippen uit dit afwegingskader zijn in de begripsbepaling opgenomen. Het gaat daarbij concreet om de volgende begrippen:
 - Het straat- en bebouwingsbeeld,
 - de milieusituatie,
 - de woonsituatie,
 - de verkeersveiligheid en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij alle niet recreatieve bestemmingen rondom de waterplas is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen te wijzigen in een recreatieve bestemming. Dit is gedaan om uitdrukking te geven aan het eindbeeld dat de gemeente voor ogen heeft. Te weten: recreatief gebruik van de hele plas;
3. Op 16 december 2015 heeft Provinciale Staten de nieuwe omgevingsverordening behandeld die volgend jaar wordt vastgesteld. Deze verordening is verruimd ten opzichte van de huidige verordening en biedt kaders waarbinnen, volgens de provincie, bestemmingsplannen ontwikkeld moeten worden. Waar mogelijk zijn de verruimde mogelijkheden uit de verordening opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat daarbij in het bijzonder om flexibiliteitsbepalingen waarmee, onder voorwaarden, kan worden meegewerkt aan nieuwbouw;

Bedrijf - Zandwinning

4. Het voorontwerp bood geen juridische ruimte voor het meten van terreinhoogtes en/of het meten van een grondlichaam. Dit is echter wel belangrijk, gelet op het zandwinbedrijf. Het ontwerp biedt de genoemde ruimte daarom wel;
5. In het kader van de aanvraag van een provinciale ontgrondingsvergunning heeft het zandwinbedrijf de eindbegrenzing van de waterplas aangegeven. Deze eindbegrenzing geeft de maximale omvang van de waterplas weer na afronding van de zandwinning. Concreet kan de plas nog in zuidwestelijke richting worden vergroot.

In het voorontwerp kon de plas alleen in zuidwestelijke richting worden vergroot nadat daarvoor eerste een wijzigingsprocedure was doorlopen. Gelet op het feit dat zandwinning al plaatsvindt, de eindbegrenzing van de waterplas reeds precies in kaart is gebracht en dat deze begrenzing bovendien is opgenomen in de provinciale ontgrondingsvergunning maakt dat het op voorhand voldoende duidelijk is hoe de waterplas in zuidwestelijke richting vergroot gaat worden. Daarom wordt de vergroting van de waterplas bij recht mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan;

6. De locatie van het zandwinbedrijf kent verschillende terreinhoogtes. De hoogtes die volgens het bestemmingsplan maximaal mogelijk zijn, zijn mede afhankelijk van de hoogte van de ter plaatse aanwezige grondlichamen. Want het terrein kan nooit hoger worden dan een grondlichaam;

In het voorontwerp bedroeg de maximale terreinhoogte 6 meter. In afwijking hierop was ter plaatse van het zandwinbedrijf een maximale hoogte van 8 meter toegestaan. De grondlichamen mochten allen maximaal 9 meter hoog zijn. Ook bood het voorontwerp ruimte voor een grondlichaam op een plek waar geen lichaam aanwezig was;

In de feitelijke situatie zijn niet alle grondlichamen 9 meter hoog. Delen hebben een hoogte van 5 meter. Dit moet doorwerken naar de regeling voor de terreinhoogtes omdat het terrein niet hoger kan worden dan de grondlichamen die het terrein begrenzen;

In het ontwerp is getracht om de planologische situatie die bij recht wordt geboden zo goed mogelijk te laten aansluiten op de feitelijke situatie die nu aanwezig is. De verschillende grondlichamen zijn op basis van hun bestaande hoogtes bestemd. In de maximaal toegestane terreinhoogtes is een onderscheid gemaakt tussen gebieden waar het terrein maximaal 4, 6 of 8 meter hoog mag zijn. De begrenzing van deze gebieden is afgestemd op de ligging van de grondlichamen;

7. Voor de verhoging van het gronddepot heeft het zandwinbedrijf een onderbouwing aangeleverd die de stabiliteit van de verhoogde grondlichamen aantoont. Deze stabiliteit is volgens de onderbouwing in het bijzonder afhankelijk van de taludhelling (1:3) en de vulling van de wallen (keileem). Dit komt in de onderbouwing van het zandwinbedrijf tot uitdrukking in een dwarsprofiel van de verhoogde grondlichamen. Dit profiel is opgenomen in het bestemmingsplan en wordt als zodanig juridisch afdwingbaar nadat het bestemmingsplan in werking is getreden;
8. In relatie tot de verhoging van het gronddepot wordt een periode opgenomen waarin niet gewonnen mag worden. Want omdat er meer zand kan worden opslagen ontstaat er meer ruimte om gedurende een langere periode niet te winnen. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat van 1 april tot 1 oktober niet gewonnen mag worden. Daarbij is wel de uitzondering opgenomen dat het verbod om te winnen niet geldt indien door het verbod de continuïteit van de bedrijfsvoering in de knel komt. Gedacht kan worden aan een situatie waarin het depot leeg is voordat het 1 oktober is;

De veiligheid van de zwemmers is bij winning voldoende geborgd door de aanwezigheid van een ballenlijn in het water die het recreatieve deel van de plas scheidt van het deel waar zand wordt gewonnen;

Door op te nemen dat er geen zand gewonnen mag worden tussen 1 april en 1 oktober ontstaat een betere balans tussen de zandwinning in het westelijk deel van het plan en de recreatie in het oostelijk deel;

9. In het voorontwerpbestemmingsplan was ruimte opgenomen voor een puinbreker. In het ontwerp is in aanvulling hierop gesteld dat de puinbreker niet gebruikt mag worden in de periode 15 juni tot en met 14 september. Dit in relatie tot het recreatief medegebruik van de waterplas;
10. Naar mate de zandwinning vordert en de waterplas in zuidwestelijke richting wordt vergroot vermindert de ruimte waarbinnen het zandwinbedrijf moet functioneren. Om te voorkomen dat dit op termijn kan leiden tot knellende situaties is het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf – Zandwinning' vergroot in noordelijke richting;
11. In het voorontwerpbestemmingsplan werd enkel het winnen van zand mogelijk gemaakt. Dit terwijl de bedrijfsactiviteiten verder reiken dan het winnen van zand alleen. Er wordt bijvoorbeeld ook zand van buiten die locatie aangevoerd om te worden vermengd met zand dat uit de waterplas wordt gewonnen. Dit bewerkte zand wordt vervolgens weer verkocht. Deze activiteit hoort redelijkerwijs bij de zandhandel en is als zodanig in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen;
12. Het zandwinbedrijf dient uiterlijk op 1 april 2021 het Ureterpzand te hebben teruggewonnen uit de waterplas. Naar schatting zat er op 1 januari 2015 nog 570.000 kuub Ureterpzand in de waterplas. Het bedrijf heeft de afgelopen 10 jaar gemiddeld 97.652 m³ zand gewonnen. Over de afgelopen vijf jaar was dit gemiddelde 65.593 m³ (tot 1 januari 2015);

Op basis van het 10 jaarlijkse gemiddelde zal het Ureterpzand binnen de gestelde termijn verwijderd zijn. Op basis van het gemiddeld over de afgelopen vijf jaar niet. De economische crisis is zeer waarschijnlijk debet aan de teruglopende wincijfers in de afgelopen vijf jaren. De wingegevens over 2015 zullen dan ook een belangrijke indicatie vormen voor wat de toekomst

zal brengen. Toch zal het er om spannen of het Ureterpzand binnen de gestelde termijn kan worden teruggewonnen;

Gelet op het belang van een tijdige verwijdering van het Ureterpzand is het verstandig om in het ontwerpbestemmingsplan de nodige flexibiliteit te bieden om het gronddepot verder uit te breiden. Want door het vergroten van de opslagcapaciteit wordt de kans vergroot dat het Ureterpzand tijdig uit de waterplas verwijderd kan worden.

Verdere uitbreiding van het depot in noordelijke richting behoort tot de mogelijkheden. Want direct ten noorden van het gronddepot staan nu opstallen bedoeld voor de huisvesting van paarden. Deze stallen worden gesloopt en elders op het perceel zal nieuwbouw plaatsvinden. Het ontwerpbestemmingsplan biedt daarom ruimte om het depot, onder voorwaarden, verder te vergroten. In het verlengde hiervan wordt tevens ruimte geboden voor nieuwbouw van de stallen;

Aangezien de deadline van 1 april 2021 snel dichterbij komt, is het belangrijk om snel te kunnen schakelen als daar aanleiding toe is. Met het bieden van flexibiliteit in het ontwerpbestemmingsplan voor een verdere depotvergroting wordt getracht hier een bijdrage aan te leveren;

Voor de volledigheid: in totaal zat er op 1 januari 2015 nog 961.066 m³ winbaar zand in de waterplas;

13. In het voorontwerpbestemmingsplan was binnen de bestemming 'Bedrijf – Zandwinning' één regeling opgenomen voor de twee bedrijfswoningen die binnen de bestemming aanwezig zijn. Deze regeling was te krap voor de ene woning en te ruim voor de andere. Daarom is gekozen om in het ontwerp voor elke bedrijfswoning een aparte regeling te maken;
14. De provincie Groningen heeft op 15 september 2009 aan het zandwinbedrijf een vergunning verleend voor het rijden met vier wiel aangedreven auto's op het terrein van de zandwinning. Het terrein wordt maximaal drie keer per jaar, met maximaal 60 auto's per keer, gebruikt door mensen die hun behendigheid in het terreinrijden willen verbeteren. De mogelijkheid hiertoe is nu ook in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen;

Bestemming water

15. Het zandwinbedrijf heeft op locaties in afwijking van de ontgrondingsvergunning gewerkt. Langs de randen van de plas is bijvoorbeeld te diep gezogen. Daardoor zijn ter plaatste de onderwatertaluds te steil. Dit kan een beperking vormen voor de recreatieve mogelijkheden na afronding van de zandwinning. Daarom moet de mogelijkheid worden geboden om zand in het water te storten, in voorkomende gevallen waarin de feitelijke situatie in overeenstemming gebracht moet worden met de vergunde situatie. Deze mogelijkheid wordt daarom in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen;

Bestemming Groen

16. Ten zuiden van het plangebied ligt een strook grond aan het water die niet wordt gebruikt voor zandwinactiviteiten. De strook is evenmin onderdeel van het recreatieterrein dat ligt aan de oostzijde van de plas. De betekenis en functie van de strook is onduidelijk. In het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om deze strook een groenbestemming te geven. Recreatie is binnen deze groenbestemming expliciet uitgesloten. Tegelijkertijd bevat de bestemming een mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om, onder voorwaarden, recreatief gebruik van de strook grond mogelijk te maken;

Bestemming Kampeerterrein

17. Verschillende woonpercelen grenzen aan het kampeerterrein. Voor de eigenaren van deze percelen is het niet prettig als toiletgebouwen e.d. pal op de erfgrans worden geplaatst. Het voorontwerp sloot een dergelijke plaatsing niet uit. Het ontwerpbestemmingsplan bevat echter een regeling die uitsluit dat zulke gebouwen op minder dan 20 meter afstand van een woonperceel gebouwd kunnen worden;

Bestemming Recreatie Dagrecreatie

18. Op advies van Stichting Libau uit Groningen is het voormalige tracé van de oude trambaan beschermd. Dit is gedaan door een regeling die uitsluit dat er op dit tracé gebouwd kan worden;

Archeologie

19. Op advies van Stichting Libau uit Groningen is de archeologische opzet vereenvoudigd. Gelet op de zandwinning was de oorspronkelijke regeling onnodig zwaar;

Bestemming Wonen Wooncentrum

20. De locatie van het Wilhelmina Rustoord heeft zijn oorspronkelijke functie verloren. Het is nog onduidelijk wat de toekomstige functie gaat worden. De eigenaar overweegt uiteenlopende mogelijkheden van recreatie tot zorg. Ten opzichte van het voorontwerp biedt het ontwerp meer flexibiliteit voor een functiewijziging al dan niet in combinatie met (vervangende) nieuwbouw. Deze flexibiliteit is verwerkt in een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de woonbestemming te wijzigen in een bestemming gericht op horeca, recreatie of maatschappelijke voorzieningen.

-0-0-0-