

## NOTITIE VAN INSPRAAK EN OVERLEG EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIEDEN

### **Inspraak en overleg**

Inspraak en overleg over het *voorontwerp* van het bestemmingsplan Woongebieden vond plaats in de periode van 7 juni tot en met 18 juli 2012. In deze periode is een aantal reacties ingekomen. De reacties zijn, voorzien van een antwoord, hieronder in essentie vermeld. Bij de beantwoording kan worden teruggevonden of de reactie leidt tot een aanpassing in het *ontwerp* van het bestemmingsplan. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op basis van deze Notitie door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het ontwerp houdt de start in van de procedure van totstandkoming van een bestemmingsplan zoals genoemd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan te zijner tijd definitief vast.

Inspraak- en overlegreacties zijn ingediend door:

- de familie Schweikard-Braun, Telstar 42, 9602 ZW Hoogezand
- de heer Bruning, Meerweg 45, 9606 PM Kropswolde
- de heer Van der Wal, Kees de Haanstraat 31, 9611 HR Sappemeer
- de heer Hamminga, Burgemeester van Royenstraat Oost 133, 9602 CD Hoogezand
- de heer Post van Post VOF, Hoofdstraat 268, 9601 EP Hoogezand
- de heer Brondijk van BRC Holding Sappemeer BV, Noorderstraat 265, 9611 AG Sappemeer
- Visser Vastgoed, postbus 9, 9610 AA Sappemeer
- Veritas Monumenten BV, postbus 9, 9610 AA Sappemeer
- de heer Sloot, Kleinemeesterstraat 117, 9611 JC Sappemeer
- de heer Van Timmeren, J. Leysterstraat 28, 9601 JE Sappemeer
- De Haan advocaten, Postbus 851, 8901 BR Leeuwarden
- Provincie Groningen, postbus 610, 9700 AP Groningen
- Waterschap Hunze en Aa's, postbus 195, 9640 AD Veendam
- Gasunie, postbus 19, 9700 MA Groningen

<b>Naam</b>	<b>Essentie reactie</b>	<b>Antwoord</b>
Familie Schweikard-Braun	Verzoekt om in het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Klein Scheveningen 56 - 76 wederom een bouwvlak op te nemen.	Ter plaatse stond een zomerhuisje. Dit was in zodanig slechte staat dat het in 1991 is afgebroken. Het perceel is vervolgens jarenlang onbebouwd geweest. In 2008 is op het perceel door de familie een stacaravan geplaatst. De grond is al die jaren familie-eigendom gebleven. In het nu nog geldende bestemmingsplan "Recreatiegebied Meerwijck", vastgesteld in 1996, is ter plaatse geen bouwvlak aangeduid, aangezien destijds op het perceel geen bouwwerk meer aanwezig was. De familie verzoekt met deze planherziening nu opnieuw

		een bouwvlak op te nemen. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan hiertegen geen bezwaren. In het ontwerp plan zal ter plaatse een bouwvlak worden opgenomen.
De heer Bruning	Kan van de gemeente een stuk grond naast zijn woning aan de Meerweg 45 in Meerwijck aankopen. Wil graag dat de woonbestemming doorgetrokken wordt naar dit perceel. Is akkoord met de noodzakelijke omlegging van kabels en leidingen.	Dit is een reëel verzoek gegeven de situatie. Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin, dat het perceel de bestemming “Wonen - 1” krijgt en het bouwvlak behorende bij het woonperceel gedeeltelijk wordt doorgetrokken naar de aan te kopen grond.
De heer Van der Wal	Verzoekt om het perceel Kees de Haanstraat 31 in Sappemeer de bestemming te geven die overeenkomt met de activiteiten ter plaatse, te weten wonen, detailhandel en bedrijvigheid en handel in eieren en diervoeders.	Dit is een reëel verzoek. Geconstateerd is dat ter plaatse de genoemde functies van wonen, detailhandel en bedrijvigheid en handel in eieren en diervoeders voorkomen. Het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast in die zin, dat het perceel de bestemming “Gemengd”, met nadere aanduiding “detailhandel” krijgt.
De heer Hamminga	De vraag is hoe de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” binnen het bouwvlak behorende bij de bestemming “Wonen - 1” ter plaatse van de Burgemeester van Royenstraat Oost 133 in Hoogezand tot stand is gekomen.	Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen de huidige situatie is daarin van een passende bestemming voorzien. De aanduiding “maximum aantal wooneenheden” is gebaseerd op het huidige aantal zelfstandige woningen binnen het betreffende bouwvlak zoals dat bij inventarisatie in 2011 ter voorbereiding van het bestemmingsplan is gebleken. Aanpassing van het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet nodig.
De heer Post	Een deel van de percelen behorende bij het bedrijf van de heer Post, slagerij en partyservice, aan de Noorderstraat 285 in Sappemeer, heeft momenteel niet een bestemming voor bedrijfsdoeleinden, terwijl daar wel al tijden activiteiten ten behoeve van genoemd bedrijf plaats vinden. Men verzoekt dit in plan Woongebieden te herstellen.	De bedrijfspcelen vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Margrietpark - Oost”, vastgesteld in 2000, en hebben grotendeels de bestemming “bedrijfsdoeleinden”. Een perceel gelegen aan de Noorderstraat tussen huisnummers 285 en 289 heeft dat niet, en is in genoemd bestemmingsplan bestemd als “woondoeleinden I”. Dit terwijl daar wel al deels bedrijfsgebouwen zijn gelegen en andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. In het voorontwerp van plan Woongebieden is de bestemming uit eerdergenoemd bestemmingsplan overgenomen. Er is dus op zijn minst sprake van een verschil tussen de feitelijke situatie en de toegekende bestemming, wat om nadere bestudering vraagt. Omdat deze opmerking duidelijke raakvlakken heeft met de volgende reactie van de heer Post, gaat de beantwoording hieronder verder.

	<p>De heer Post heeft concrete plannen de bedrijfswoning op het perceel Noorderstraat 285 te vervangen door een nieuwe. Hij wil de nieuwe woning meer centraal op zijn percelen plaatsen. Hij verzoekt daarmee in plan Woongebieden eveneens rekening te houden door het verschuiven van het bouwvlak.</p>	<p>De plannen voor vervangende nieuwbouw van de woning aan de Noorderstraat 285 in Sappemeer zijn concreet en uitvoerbaar gebleken. Medewerking aan het verzoek stuit niet op principiële bezwaren. Tegen nieuwbouw en verplaatsing bestaan vanuit stedenbouwkundige overwegingen geen bezwaren. Bij de concrete bouwaanvraag zal de nieuw te bouwen woning aan redelijke eisen van welstand moeten worden getoetst en moet voldaan worden aan het Bouwbesluit in relatie tot de wet geluidhinder, onder anderen ten aanzien van geluidwerende maatregelen. Hierop willen wij nu niet teveel vooruitlopen, behalve als het gaat om de maatvoering en de bouwmassa. Dit zijn namelijk zaken die in een bestemmingsplan dienen te worden vastgelegd in de vorm van bouwregels over de maximale bouw- en goothoogte respectievelijk het toekennen van een bouwvlak. In de in voorbereiding zijnde herziening van de Welstandsnota Woongebieden, wordt voor wijzigingen in het Historisch Lint bepaald, dat het aantal bouwlagen 1 á 2 mag zijn met kap. Verder is nieuwbouw mogelijk, mits er bij de nieuwbouw duidelijk sprake is van een zodanige geleding dat deze nooit meer is dan de gemiddelde voorgevelbreedte van de belendende 2 panden aan zowel de linker- als de rechterzijde van het betreffende perceel. De plannen van de heer Post komen overeen met de uitgangspunten in de in voorbereiding zijnde Welstandsnota, waarbij hier wel rekening mag worden gehouden met de specifieke situatie: namelijk herontwikkeling van een woning op een tweetal kavels.</p> <p>De nieuwe woning wordt deels gesitueerd op een perceel dat in het geldende bestemmingsplan en in het nu voorliggende voorontwerp plan Woongebieden een woonbestemming heeft. Dit komt niet overeen met de huidige situatie: het betreffende perceel is deels bebouwd en wordt verder gebruikt ten behoeve van opslag en parkeren ten behoeve van het bedrijf. Naar aanleiding van deze en voorgaande reactie wordt het ontwerp plan Woongebieden aangepast in die zin, dat het bouw- en bestemmingsvlak behorende bij de bestemming “Bedrijf” ter plaatse van genoemd adres wordt aangepast en uitgebreid. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning wordt de aanduiding “bedrijfswoning“ gegeven. Dit is nodig omdat het voorontwerp bestemmingsplan Woongebieden alleen</p>
--	--	---

	<p>Men heeft zorgen over de woonbestemming van de omliggende woningen. Dit zou afwijken van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Dit zou beperkingen kunnen opleveren voor de milieuruimte van het bedrijf van de heer Post nu en in de toekomst.</p>	<p>uitgaat van bestaande bedrijfswoningen op een bestaande locatie. Dit is een nieuwe situatie, zodat de bedrijfswoning in het bestemmingsplan specifiek wordt aangeduid. Dit betekent ook, dat ter plaatse enkel een bedrijfswoning, in combinatie met aan de bedrijfswoning verbonden activiteiten als een kantoor is toegestaan. Voor het overige blijft het bouwvlak ten behoeve van het bedrijf dezelfde en met dezelfde regels als het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Zoals al vaker is aangestipt in deze Notitie: het bestemmingsplan Woongebieden is een actualiserend bestemmingsplan. Dit houdt in, dat de huidige situatie van een passende bestemming is voorzien. Omdat het plangebied relatief weinig dynamisch is, komen veel bestemmingen in plan Woongebieden overeen met de bestemming in de thans geldende bestemmingsplannen. Dat is ook hier het geval. De bedoelde woningen hebben in het geldende bestemmingsplan “Margrietpark - Oost”, vastgesteld in 2000, de bestemming “Woondoeleinden I”. De aanduiding “vrijstelling bedrijfsfuncties van toepassing” in het vigerende bestemmingsplan doet daar niets aan af. Deze aanduiding geeft aan, dat bij ontheffing kleinschalige bedrijvigheid kan worden toegestaan, net zoals in plan Woongebieden bedrijven en beroepen aan huis (bij recht) zijn toegestaan binnen de woonfunctie. Met het plan Woongebieden wordt de bestemming van deze percelen dus niet gewijzigd maar gehandhaafd. De relatie, in milieuhygiënische zin, tussen de woningen en de bedrijven in het betreffende gedeelte van het lint blijft hetzelfde. Met dit bestemmingsplan Woongebieden vindt geen beperking plaats van de milieuruimte van de bedrijven. Dit bestemmingsplan Woongebieden ondergaat geen aanpassing naar aanleiding van deze reactie.</p>
De heer Brondijk	<p>Men heeft zorgen over de woonbestemming van de omliggende woningen. Dit zou afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit zou beperkingen kunnen opleveren voor de milieuruimte van het bedrijf van de heer Brondijk nu en in de toekomst.</p> <p>De bedrijfslocatie van de heer Brondijk,</p>	<p>Voor beantwoording van deze vraag zie de soortgelijke reactie van de heer Post hier boven.</p> <p>In het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Margrietpark - Oost”,</p>

	<p>aannemersbedrijf, op de locaties Noorderstraat 265 en 275, is thans bestemd als klasse 5 industrie. Hij wil dit graag zo behouden en verzoekt tevens vanwege logistieke redenen om een geringe uitbreiding van zijn bouwvlak.</p> <p>Het bedrijfsterrein van de heer Brondijk grenst ten noorden aan een stuk landbouwland. Brondijk wil zekerheid over de bestemming van deze gronden. Woningbouw in de toekomst zal de bedrijfsvoering belemmeren. Een agrarische bestemming is acceptabel.</p> <p>Ten aanzien van een burenerceel van het bedrijf van de heer Brondijk zou de bestemming gewijzigd zijn van een industriebestemming naar een woonbestemming. Dit levert beperkingen op voor de bedrijfsvoering van de heer Brondijk - qua milieuruimte, specifiek geluid -, waartegen bezwaren bestaan.</p> <p>De bedrijfslocatie Noorderstraat 275 maakt gebruik van een toegang tussen de woningen aan de Noorderstraat 273 en 277. Deze toegangsweg dient gehandhaafd te blijven. Dat is niet mogelijk met de</p>	<p>vastgesteld in 2000, hebben de percelen Noorderstraat 265 en 275 de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. Dit houdt, volgens de bijbehorende planvoorschriften in, dat de percelen bestemd zijn voor bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3. De aanneme, dat ter plaatse bedrijvigheid tot en met milieucategorie 5 zou kunnen, is onjuist. Uiteraard valt het bedrijf van de heer Brondijk in plan Woongebieden binnen de regels behorende bij de bedrijfsbestemming. Het bouwvlak ten behoeve van het bedrijf wordt enigszins aangepast op zijn verzoek. Dit is mogelijk nu het betreffende gedeelte op voldoende afstand van omliggende woningen is gelegen. Dezelfde regels als het geldende bestemmingsplan, onder meer het maximale bebouwingspercentage, zijn daarop van toepassing. Dit bestemmingsplan Woongebieden ondergaat, behalve ten aanzien van een geringe uitbreiding van het bouwvlak, geen aanpassing naar aanleiding van deze reactie.</p> <p>Het bedoelde stuk land is in plan Woongebieden bestemd in overeenstemming met het bestaande gebruik, te weten agrarisch. Een andere bestemming van het land is momenteel niet aan de orde. Dit bestemmingsplan Woongebieden ondergaat geen aanpassing naar aanleiding van deze reactie.</p> <p>In het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Margrietpark - Oost”, vastgesteld in 2000, heeft het bedoelde buurperceel de bestemming “Woondoeleinden I”. Deze bestemming blijft in plan Woongebieden gehandhaafd. Hierdoor vindt geen beperking plaats van de milieuruimte van omliggende bedrijven. Dit bestemmingsplan Woongebieden ondergaat geen aanpassing naar aanleiding van deze reactie.</p> <p>In het voorontwerp plan Woongebieden is deze toegangsweg belegd met de bestemming “Bedrijf”, zodat de toegangsweg tot het bedrijf, nog afgezien van mogelijke zakelijke rechten, kan blijven worden gebruikt. Overigens was dit ook al zo in het geldende bestemmingsplan. Dit</p>
--	--	---

	bestemming 'Wonen' op het betreffende perceel.	bestemmingsplan Woongebieden ondergaat geen aanpassing naar aanleiding van deze reactie.
Visser Vastgoed	De reactie betreft de bestemming van het recreatiegebied De Leine. Een deel van het gebied is in eigendom van Visser Vastgoed. Visser Vastgoed heeft plannen dit gebied de komende jaren op te waarderen. De nu gegeven bestemming die uitgaat van de huidige situatie, is, zo wordt gesteld, hiervoor een ernstige belemmering. Verzocht wordt de bestemming zodanig ruim te wijzigen, onder meer door het toekennen van bouwvlakken, dat de beoogde ontwikkelingen binnen deze kaders kunnen plaats vinden.	De gemeente moet voldoen aan de wettelijke plicht vóór 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen te hebben. Dit bestemmingsplan geeft de huidige situatie een passende bestemming. Het plan wordt daarom een actualiserend- of ook wel een conserverend plan genoemd om aan te geven dat van de bestaande situatie is uitgegaan. Dit betekent allerm minst dat ook de situatie geconserveerd moet blijven of bevroren wordt zoals in de reactie gesuggereerd: dit bestemmingsplan sluit nieuwe ontwikkelingen niet uit. Visser Vastgoed is ervan op de hoogte, dat de gemeente in principe positief staat tegenover de plannen voor nieuwe ontwikkelingen in het betreffende gebied. De ontwikkeling zal te zijner tijd echter in een apart bestemmingsplan planologisch worden vastgelegd. In het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan Woongebieden had de ontwikkeling alleen meegenomen kunnen worden als hiervoor volledig uitgewerkte en ook financieel onderbouwde plannen voor zouden hebben bestaan, zodat over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen onduidelijkheid bestaat. Zover is de planvorming echter nog niet. Er is daarom geen reden het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
Visser Vastgoed	De reactie heeft betrekking op het plandeel van het Winkelpark. Er wordt verzocht gronden gelegen tussen het huidige Winkelpark en de Kalkwijk (voorgenomen tweede fase) toe te voegen aan de bestemming "Detailhandel - Winkelpark".  De bestemming "Detailhandel - Winkelpark" wordt als zeer beperkend ervaren. Op het terrein zijn al diverse woonwinkels en bouwmarkten gevestigd. De resterende vierkante meters kunnen niet of moeilijk aan nog meer woonwinkels of bouwmarkten worden verhuurd. Verzocht wordt de	Het inbestemmen van een tweede fase van het Winkelpark kan niet zonder aandacht voor een spaarzaam lokaal en regionaal ruimtegebruik en de financiële uitvoerbaarheid. De ontwikkeling ontbeert op deze en andere punten aan concreetheid zodat de uitvoerbaarheid bij opname in dit bestemmingsplan zowel beleidsmatig als financieel niet kan worden gegarandeerd. Het plan Woongebieden wordt op dit punt niet aangepast. Uiteraard blijft het college bereid concrete plannen met een positieve insteek te benaderen en te toetsen aan het detailhandelsbeleid.  Artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening stelt heel duidelijk dat een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot branches van detailhandel. Een goede ruimtelijke ordening staat hierbij voorop. Het gemeentelijk detailhandelbeleid is hierin heel duidelijk en bestendig: de gemeente werkt al gedurende vele jaren aan een concentratie van detailhandel. De laatste jaren is dit beleid erg succesvol gebleken en de

	<p>bestemming te verruimen om verdere ontwikkeling van het Winkelpark mogelijk te maken. Men acht de branchebeperkingen in de regels bij de bestemming “Detailhandel - Winkelpark” niet gerechtvaardigd. Verzocht wordt de branchebeperking te laten vervallen en vestiging van detailhandel zonder beperking mogelijk te maken in zowel het huidige Winkelpark als op de terreinen behorende bij de voorgenomen tweede fase.</p>	<p>gemeente koestert deze ruimtelijke economische kwaliteit. Het beleid is in diverse bestemmingsplannen vastgelegd. Dit bestemmingsplan doet niet meer of minder dan het opnieuw vastleggen van het beleid en de regeling zoals neergelegd in het vigerende bestemmingsplan voor het Winkelpark, dat overigens is samenwerking met Visser Vastgoed werd opgesteld. Het Winkelpark wordt daarom niet vrijgegeven voor gewone detailhandel en het bestemmingsplan Woongebieden wordt hierop niet aangepast.</p>
Veritas Monumenten bv	<p>De reactie betreft de bestemming van de percelen Noorderstraat 149 en 151 in Sappemeer; het Museaal Centrum. Veritas heeft plannen voor ontwikkelingen op deze percelen. De nu gegeven bestemming die uitgaat van de huidige situatie, is, zo wordt gesteld, hiervoor een ernstige belemmering. Verzocht wordt de bestemming eveneens te wijzigen naar “Maatschappelijk” zodanig dat maatschappelijke en culturele functies met ondersteunende functies als detailhandel en horeca mogelijk worden gemaakt. Men verzoekt om een aparte planologische status in dit bestemmingsplan.</p>	<p>Dit bestemmingsplan geeft de huidige situatie een passende bestemming. Nieuwe ontwikkelingen kunnen worden meegenomen alleen als ze volledig uitgewerkt zijn. Met het oog op de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dienen de ontwikkelingen ook financieel onderbouwd te zijn. Dit is hier niet het geval. Op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst kan geen planologisch houdbare regeling worden gebaseerd. Nieuwe ontwikkelingen worden door het gemeentebestuur op een positieve manier benaderd. Wanneer een volledig uitgewerkt plan voor de betreffende locatie leidt tot positieve besluitvorming door de gemeente, zal voor deze ontwikkeling een apart planologisch kader worden geschapen en in procedure worden gebracht. Dit bestemmingsplan Woongebieden ondergaat geen aanpassing naar aanleiding van deze reactie. Verder wordt verwezen naar beantwoording van de inspraakreactie van Visser Vastgoed betreffende de ontwikkelingen bij recreatiegebied De Leine.</p>
De heer Sloot	<p>Verzoekt het reparatieplan ex. artikel 30 WRO dat in 2005 is gemaakt voor enkele percelen nabij de Kleinemeesterstraat 117, 119 en 121 te Sappemeer in te voegen in het bestemmingsplan Woongebieden.</p>	<p>Dit is een terechte opmerking. Genoemd reparatieplan wordt verwerkt in het bestemmingsplan Woongebieden. Het betekent dat het bestemmingsvlak van de bestemming “Wonen - 1” ter plaatse van genoemde percelen wordt vergroot. Het is niet nodig de aanduiding “bijgebouwen toegestaan” uit het reparatieplan over te nemen, aangezien het bestemmingsplan Woongebieden geen bijgebouwenregeling kent. Voor de mogelijkheden voor het (vergunningvrij) bouwen van bijgebouwen wordt verwezen naar de regelgeving vanuit de Wabo.</p>
De heer Van Timmeren	<p>In de reactie worden bezwaren geuit tegen de komst van een opvanggelegenheid aan de Rembrandtlaan</p>	<p>Het sociaal pension voor dak- en thuislozen aan de Rembrandtlaan 12 is een gewenste ontwikkeling vanuit sociaal maatschappelijk oogpunt en</p>

	12 en de bestemming hiervan in het bestemmingsplan Woongebieden.	past al binnen het thans geldende bestemmingsplan. Gelet op de bebouwing en de omgeving ter plaatse, zijn er geen zwaarwegende redenen die zich hier nu tegen verzetten. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze reactie geen wijziging ondergaan.
De Haan Advocaten	De reactie houdt primair in een verzoek opnieuw te overwegen op het recreatiegebied De Leine permanente bewoning toe te staan. Men verzoekt hiervoor de figuur van de ‘dubbelbestemming’ toe te passen zodat én de recreatiefunctie én de woonfunctie wordt toegestaan.	<p>Het gemeentelijke beleid ten aanzien van permanente bewoning in het recreatiegebied De Leine is helder; dit wordt niet toegestaan. Het gebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd voor recreatieve bewoning. Voor bewoners die er al vanaf een gegeven peildatum permanent woonden zijn gedoogbeschikkingen afgegeven. Het beleid is bestendig, de gemeenteraad heeft dit diverse malen en na afweging van alle in aanmerking komende belangen bevestigd. Inmiddels wordt op basis van het vastgestelde Plan van Aanpak consequent tot handhaving overgegaan. Met het onderhavige bestemmingsplan Woongebieden wordt dit beleid planologisch vastgelegd, niet meer en niet minder, en krijgen de percelen de bestemming “Recreatie” met nadere aanduiding “recreatiewoningen”. Daarnaast is in het plan een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Gelet op genoemd beleid is er beleidsmatig en vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen enkele reden op de percelen naast de recreatiebestemming nog een zelfstandige bestemming te leggen. Het bestemmingsplan zal op dit punt geen wijziging ondergaan.</p> <p>Veelvuldig en onder diverse motiveringen wordt in de reactie de ‘dubbelbestemming’ als oplossing gepresenteerd. Men doet het voorkomen dat hiermee verschillende zelfstandige bestemmingen aan een perceel kunnen worden toegekend. Afgezien van de beleidsmatige onwenselijkheid, is het juridisch geen mogelijkheid. Een dubbelbestemming wordt toegepast wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen doorgaans een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere bestemmingen betrekking hebben. In de RO Standaarden 2008, een ministeriële regeling, zijn de ruimtelijk relevante belangen die met een dubbelbestemming kunnen worden aangeduid door middel van</p>



	<p>Er wordt gevraagd op een aantal punten de bebouwingsregels in het bestemmingsplan aan te passen. Door het bestuur van De Leine en de bewonerscommissie is de reactie op een aantal punten nog aangevuld in een mondeling overleg. De punten betreffen de volgende.</p> <p>Door het bouwvlak strak om de recreatiewoningen te trekken, zijn bouwmogelijkheden komen te vervallen. Er zijn percelen waar nog wel ruimte is voor het bouwen van een woning, het vigerende bestemmingsplan laat dat ook toe. Daarnaast zijn alle uitbreidingen tot de thans toegestane 100m<sup>2</sup> komen te vervallen. Dit leidt tot rechtsongelijkheid en dient geen enkel planologisch belang.</p> <p>In de plantoelichting is aangegeven, dat de maximale bouwhoogte voor botenhuizen wordt verhoogd tot acht meter. Voor botenhuizen zijn echter geen bouwvlakken gegeven. Een en ander zou tot nadelige effecten voor omwonenden kunnen leiden.</p>	<p>hoofdgroepen limitatief omschreven. Het gaat om belangen die te maken hebben met het veilig stellen van leidingen (bijvoorbeeld gas- en hoogspanningsleidingen), waarden (bijvoorbeeld archeologische-, natuur- of cultuurhistorische waarden) en belangen van waterstaat (waterberging, waterkering).</p> <p>Behalve beleidsmatig en vanuit een goede ruimtelijke ordening ongewenst, is toepassing van een dubbelbestemming gewoonweg onmogelijk in dit geval omdat de RO Standaarden hierin niet voorzien. Het bestemmingsplan ondergaat geen wijziging als gevolg van het bovenstaande.</p> <p>Dit bestemmingsplan gaat uit van de huidige situatie. Op basis van die situatie, inventarisatie 2011, is dit bestemmingsplan opgesteld en zijn de bouwvlakken toegewezen. De bedoelde onbebouwde percelen zijn aangekochte gronden die nu als erf dienen. De eigenaren kiezen er bewust voor de grond een andere functie toe te kennen. Overigens zijn uitbreidingen nog steeds toegestaan onder de vigeur van de Wabo (vergunningvrij bouwen). Het plan zal naar aanleiding van deze reactie geen wijziging ondergaan.</p> <p>In de plantoelichting wordt aangegeven waarom de bouwhoogte voor botenhuizen is veranderd. Op basis van de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Recreatie' zijn botenhuizen toegestaan. In dit bestemmingsplan worden met het begrip botenhuizen geen bijbehorende bouwwerken bedoeld, maar recreatiewoningen in de vorm van een woning met daaronder een stallingruimte voor een boot of boten. Deze recreatiewoningen komen op een aantal plekken voor in Meerwijk.</p>
--	--	--

	<p>De vraag is of de woningen naast recreatieve verhuur ook mogen worden verhuurd aan gedetacheerde werknemers of tijdelijke werknemers.</p> <p>In de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan staat, dat het overgangsrecht komt te vervallen nadat het gebruik voor een periode van drie maanden is onderbroken. Dat kan toch niet de bedoeling zijn bijvoorbeeld in geval van langere vakantie.</p>	<p>Situering en maatvoering wordt gereguleerd middels een bouwvlak op de verbeelding en toegestane maatvoering op de verbeelding. Buiten de bouwvlakken zijn geen botenhuisen toegestaan. Wel bijbehorende bouwwerken, voorheen bijgebouwen geheten, maar hiervoor kent dit bestemmingsplan geen regeling. Voor de mogelijkheden voor het (vergunningvrij) bouwen van bijgebouwen wordt verwezen naar de regelgeving vanuit de Wabo. Het plan zal naar aanleiding van deze reactie worden aangepast in die zin dat ter toelichting van het bovenstaande in de begripsomschrijving van het begrip 'recreatiewoning' in artikel 1 van de planregels een verduidelijking wordt opgenomen en een omschrijving van het begrip 'botenhuis' in hetzelfde artikel wordt opgenomen.</p> <p>De woningen zijn bestemd voor recreatief gebruik. Het gebruik voor verhuur aan arbeidsmigranten is van een geheel andere aard en heeft een geheel andere en ongewenste impact op de omgeving dan het recreatieve gebruik. Het plan zal naar aanleiding van deze reactie geen wijziging ondergaan.</p> <p>De betreffende regeling ziet op een onderbreking van het hoofdverblijf. Het plan zal naar aanleiding van deze reactie geen wijziging ondergaan. Overigens wordt de bepaling waarnaar wordt verwezen ambtshalve gewijzigd. Verwezen wordt naar wat hierover verderop in deze Notitie is geschreven.</p>
Provincie Groningen	De diverse wijzigingsbevoegdheden in het plan zijn ongewenst; hierdoor zou een toename van het aantal woningen kunnen plaats vinden.	In het ontwerp bestemmingsplan worden de wijzigingsbepalingen geschrapt. Met het bestemmingsplan wordt daardoor het aantal woningen niet vermeerderd. Met het schrappen van de bepalingen wordt het bestemmingsplan minder flexibel. De bepalingen waren opgenomen om adequaat te kunnen inspelen op gewijzigde omstandigheden. Bijvoorbeeld de omstandigheid dat een winkel wordt verkocht en de nieuwe eigenaar het pand tot woning wil verbouwen. De wijzigingsbevoegdheid voorzag hierin. De wijzigingsbepalingen hadden ook een beleidsmatige functie: in genoemd voorbeeld draagt het bij tot uitvoering van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Aangezien is

	<p>Het bepaalde in artikel 9, verdient nuancering in verband met het beleid van de Provincie ten aanzien van reclamemasten.</p> <p>Ten aanzien van een tweetal woningen aan de Woldweg nabij de Abraham Kuypersingel is het noodzakelijk, vanwege de ligging in en de relatie met het buitengebied, een regeling over de gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijgebouwen op te nemen.</p> <p>Met verwijzing naar de Provinciale Omgevingsverordening wordt verzocht de natuurbestemming van de gronden gelegen tussen het kampeerterrein aan het Zuidlaardermeer en het woongebied Meerwijck te handhaven.</p>	<p>gebleken dat de wijzigingsbepalingen niet bijzonder vaak werden toegepast en het voornemen bestaat de basis bestemmingsplannen (waaronder Woongebieden) om de vijf jaar te actualiseren, is het schrappen van de bepalingen niet dramatisch te noemen. In voorkomende gevallen biedt de bouwregelgeving (Woningwet, Wabo) voldoende instrumenten en aanknopingspunten om mee te werken aan een functiewijziging.</p> <p>Artikel 9 zal in het ontwerp bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat de koptekst een verandering ondergaat.</p> <p>Het ontwerp bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast naar analogie van de regeling die wat dat betreft in het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied, vastgesteld in 2010, is opgenomen. De percelen liggen niet in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente, maar komen voor op de provinciale kaart van gebieden gelegen buiten de stedelijke kernen. Die kaart hoort bij de Provinciale Omgevingsverordening.</p> <p>Het ontwerp bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. De gronden zullen een natuurbestemming krijgen, waardoor er planologisch niets wijzigt in de bestemming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.</p>
Waterschap Hunze & Aa's	<p>Verzocht wordt de functie water binnen de bestemming "Wonen - 1" op te nemen.</p> <p>Verzocht wordt binnen de bestemmingen "Wonen - 1", "Recreatie" en "Groen", vooral in plandeel Meerwijck, de functie waterstaat en waterkering op te nemen in verband met de aanwezige boezemkaden.</p>	<p>Dit is een reëel verzoek. Het ontwerp plan is hierop aangepast in die zin dat de functie water als ondergeschikte functie is opgenomen.</p> <p>Alle boezemkaden in het plangebied vallen onder de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Dat geldt ook voor de betreffende gronden in het plandeel Meerwijck.</p>
Gasunie	<p>Verzocht wordt het gasontvangstation aan de Parkstraat te Sappemeer met bijbehorende gronden</p>	<p>Dit is een reëel verzoek. Het ontwerp plan is hierop aangepast in die zin, dat het station de bestemming "Bedrijf" met aanduiding "specifieke</p>

	<p>afzonderlijk te bestemmen als “Bedrijf - Gasontvangstation”. Een en ander volgens meegezonden tekstvoorstel.</p> <p>Men verzoekt het bepaalde in artikel 22, derde, vierde en vijfde lid van de regels van het bestemmingsplan aan te vullen. Het gaat om de dubbelbestemming “Leiding - Gas”.</p> <p>Men verzoekt aanpassing in de plantoelichting ten aanzien van de belemmeringsstrook aan weerszijden van de leiding. In de toelichting wordt gesproken over vijf meter, dit moet vier meter zijn.</p> <p>In verband met de veiligheid gelden afstanden tussen het gebouw van het gasontvangstation en kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstanden bedragen respectievelijk vijftien en vier meter.</p>	<p>vorm van bedrijf - gasontvangstation” verkrijgt. Van een gasontvangstation is een begripsomschrijving opgenomen. Een zelfstandige bestemming, zoals gevraagd, is ongewenst in ons streven naar een beperkt aantal bestemmingen.</p> <p>Het betreft een aantal technische aanpassingen in de tekst van de regels bij de dubbelbestemming “Leiding - Gas”. Er bestaan geen redenen niet in te gaan op dit voorstel. Het plan is hierop aangepast.</p> <p>Voor buisleidingen vanaf 40 bar werkdruk geldt in de van toepassing zijnde regelgeving een afstand van 5 meter, daaronder 4 meter. Maar wanneer er de ruimte is en de strook al aangegeven het Steunpunt Externe Veiligheid van de provincie Groningen de afstand 5 meter laten. De plantoelichting zal met dit gegeven worden aangevuld.</p> <p>De afstanden tot een GOS zijn vastgelegd in het Activiteiten besluit (mits de aanvoer diameter niet groter is dan 20 inch). De plantoelichting zal met dit gegeven worden aangevuld.</p>
--	---	---

### Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve aanpassingen komen niet voort uit reacties, maar zijn aanpassingen aan het plan die in de loop van het proces worden gemaakt omdat bijvoorbeeld blijkt dat een gekozen regeling beter kan of duidelijker moet worden geformuleerd of alsnog iets geregeld moet worden. Het ontwerp bestemmingsplan is op de volgende essentiële onderdelen ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Kleine tekstuele aanpassingen of veranderingen van ondergeschikte aard worden hier niet genoemd.

Onderdeel plan	Aanpassing	Argumenten voor aanpassing
Regels	<i>Artikel 31.3 tweede lid – persoonsgebonden overgangsrecht.</i> Deze bepaling handelt over het verbod tot hervatting van het gebruik nadat dit voor een bepaalde periode is onderbroken. De zinsnede ‘voor een periode langer dan drie maanden’ is geschrapt.	Het persoonsgebonden overgangsrecht in dit bestemmingsplan ziet op de situatie in recreatiepark De Leine. Permanente bewoning is daar verboden, met uitzondering van de personen die beschikken over een gedoogbeschikking. De min of meer standaard toegepaste termijn van drie maanden komt niet overeen met wat daarover in de gedoogbeschikking is geformuleerd. In de gedoogbeschikking wordt namelijk aangegeven dat het - in principe illegale - gebruik voor permanente bewoning onafgebroken moet plaatsvinden.
Verbeelding	<i>Bijzondere woonvormen.</i> Een drietal bijzondere woonlocaties is gewijzigd qua bestemming na toepassing van het hiernaast genoemde stroomschema.	In het plangebied van het bestemmingsplan komen diverse bijzondere woonvormen, ofwel woonvormen met een bepaald zorgaanbod, voor. Onder anderen afhankelijk van de vraag of er sprake is van verplichte opname of bewoning op vrijwillige basis, de inrichting van de woning en de mate van zelfstandigheid van de bewoner, is er sprake van een zelfstandige woonfunctie (in dit bestemmingsplan de bestemmingen “Wonen - 1” en “Wonen - 2”) of een bestemming als zorgwonen (in dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen - 3”). Omdat hier nogal eens onduidelijkheid over pleegde te ontstaan, zijn aan de hand van een stroomschema waarin bovengenoemde aspecten zijn meegenomen en op basis van jurisprudentie de verschillende woonvormen in dit plan nog eens onder de loupe genomen. Het bleek, dat het gros van de woonvormen in het voorontwerp plan al de juiste bestemming heeft verkregen. In een aantal gevallen was dat niet het geval. Dat is in het ontwerp plan gecorrigeerd.
Verbeelding en Regels	<i>Leidingen en gasontvangststations Gasunie.</i> Op de verbeelding wordt de hiernaast genoemde leiding opgenomen als dubbelbestemming “Leiding - Gas” met bijbehorende belemmeringstrook van acht meter (in plaats	Een leiding van de Gasunie gelegen nabij de onderdoorgang van het spoor bij het centrum van Hoogezand, zal alsnog in het plan worden opgenomen.

	<p>van zes meter).</p> <p>In de regels van de dubbelbestemming “Leiding - Gas” wordt mogelijk gemaakt, dat bestaande gebouwen groter dan de maximum toegelaten oppervlakte en maximaal toegestane hoogte kunnen blijven bestaan en gebruikt worden.</p> <p>De hiernaast genoemde gasontvangststations worden op de verbeelding en in de regels bestemd als “Bedrijf” met aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation”. Van een gasontvangstation is een begripsomschrijving opgenomen. Een zelfstandige bestemming, zoals gevraagd, is ongewenst in ons streven naar een beperkt aantal bestemmingen.</p>	<p>De regels bij genoemde dubbelbestemming lieten maximum 20m2 aan gebouwen toe. Het bestaande gebouw van Gasunie is groter.</p> <p>De voorkeur van Gasunie gaat er sterk naar uit om het gasontvangstation in het gebied in het centrum van Hoogezand nabij de onderdoorgang van het spoor en het station nabij de Parkstraat in Sappemeer te bestemmen als "Bedrijf- Gasontvangstation” of “specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation”. Een gasontvangstation is een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer en maakt op grond van het Besluit externe veiligheid geen onderdeel uit van een buisleiding.</p>
Verbeelding	<p><i>IJsbaanlocatie</i></p> <p>Per bouwvlak is het maximum aantal woningen aangegeven. In het bestemmingsplan IJsbaan was dat niet op de verbeelding aangegeven, maar in de planregels was het totale aantal woningen aangegeven. Aanduiding op de verbeelding is vanuit oogpunt van informatieverschaffing beter.</p> <p>In de noordelijke bouwstroken parallel aan het Winschoterdiep is de aanduiding “aaneengebouwd” vervallen. Dit houdt in dat ook geschakelde woningen gebouwd kunnen worden.</p> <p>Op een bouwvlak in het zuidelijk deel van het plangebied is de aanduiding “vrijstaand“ vervallen. Dit houdt in dat het niet meer verplicht is daar een vrijstaande woning te bouwen.</p>	<p>In 2010 is een bestemmingsplan voor de nieuwbouwlocatie IJsbaan vastgesteld. Dit plan is één op één overgenomen in het plan Woongebieden, op enkele hiernaast genoemde nuanceringen na. Zoals bekend verloopt de verkoop van kavels in dit gebied niet zoals gehoopt. Om beter in te kunnen spelen op de markt is een aantal nuances doorgevoerd met betrekking tot aanduidingen op de verbeelding.</p>