

**NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG
BESTEMMINGSPLAN TOLBERT**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Inspraakreacties	3
2.1	Algemeen	3
2.2.	Schriftelijke inspraakreacties	3
3.	Overlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Bro	12
4.	Ambtshalve wijzigingen	14

Bijlagen

Ingekomen inspraakreacties
Ingekomen overlegreacties

Status: definitief
Datum: juli 2012

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Tolbert heeft zes weken ter inzage gelegen met ingang van 15 maart tot en met 25 april 2012. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties kenbaar te maken. Tijdens de termijn van ter inzage legging is, op 27 maart 2012, een inloopsessie georganiseerd. Tijdens deze sessie kon informatie verkregen worden over het plan en konden vragen worden gesteld.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aan overleginstanties digitaal kenbaar gemaakt dat voor de kern van het dorp Tolbert en de woonwijk De Linde een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Het betreft de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Het rijk heeft vanaf 1 januari 2012 geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot gemeentelijke plannen.

Eveneens zijn de dorpsvereniging, de handelsvereniging, Stichting Dorpscentrum, Stichting Fredewalda en Stichting De Zijlen schriftelijk op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan. Tot slot zijn enkele bewoners van De Linde apart geïnformeerd over het voorontwerp in verband met nieuwe bouwkavels in de nabijheid van hun perceel.

Hoofdstuk 2 Inspraakreacties

2.1 Algemeen

Verschillende mensen en diverse instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het voorontwerp te bekijken. Er zijn zeven schriftelijke reacties ingediend:

1. e-mail registratienummer 2012003455
2. inspraakformulier registratienummer 2012003372
3. e-mail registratienummer 2012003535
4. Adviesbureau Pietersma & Spoelstra, De Sânnen 28, 9289 HK Drogeham, brief registratienummer 2012003123
5. Adviesbureau Pietersma & Spoelstra, De Sânnen 28, 9289 HK Drogeham, registratienummer 2012003412
6. inspraakformulier registratienummer 2012003454
7. St. De Zijlen, Oldebertweg 65, 9356 AA Tolbert, brief registratienummer 20123453

Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

2.2 Schriftelijke inspraakreacties

1. reactie 1, gedateerd 24 april 2012 (e-mail), ingekomen op 25 april 2012 (ondertekende versie) en geregistreerd onder nummer 2012003455

Inspraak reactie 1.1

In de toelichting staat vermeld dat de Hoofdstraat de bestemming Verkeer heeft en dus een functie van doorgaand verkeer heeft. In diverse klankbordgroepen is door de gemeente aangegeven dat de Hoofdstraat tussen Tolbert en de Midwolderweg geen functie heeft voor doorgaand verkeer. Doorgaand verkeer over dit gedeelte van de Hoofdstraat moet worden ontmoedigd omdat dit gebied een woonerfontsluiting heeft. Verzocht wordt om de Hoofdstraat te schrappen uit het rijtje met straatnamen voor doorgaand verkeer en de het beleid voor wat betreft woonerfontsluitingsfunctie van de Hoofdstraat tussen Tolbert en sloopbedrijf Jager te continueren en verder vorm te geven.

Antwoord 1.1

Er wordt gewerkt aan planvorming voor verbetering van de hoofdstructuur door Leek/Tolbert met als doel het vasthouden van het verkeer op de hoofdroutes (Oude Postweg/Midwolderweg/Oldebertweg/Auwemalaan). Het effect zal zijn dat het gebruik van het onderliggend wegennet wordt ontzien. De bedoeling is ook om te zorgen dat de Hoofdstraat autoluw wordt.

Overigens is dit deel van de Hoofdstraat niet geregistreerd als een route voor het doorgaande verkeer. De ANWB-bewegwijzering is uitsluitend langs de hoofdstructuur opgesteld. De gemeente heeft als wegbeheerder geen invloed op de wijze waarop navigatiesystemen voor de weggebruiker de routeaanduiding weergeeft.

Woonerven horen binnen een bebouwde kom in de zogenoemde verblijfsgebieden te vallen. Een groot gedeelte van de Hoofdstraat ligt in de lintbebouwing (buiten de bebouwde kom). Woonerven komen overigens steeds minder vaak voor en zijn vanwege de aanlegkosten vervangen door 30 km/uur-gebieden. Het aangekaarte probleem betreft een verkeerstechnische aangelegenheid die qua oplossing niet geregeld kan worden in het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

Inspiraakreactie 1.2

Het voorstel is om een stuk grond grenzend aan Hoofdstraat 89 in Tolbert onder het bestemmingsplan Tolbert te laten vallen in plaats van het bestemmingsplan Leeksterhout. Dit heeft te maken met een recent aangekocht stuk grond bij het perceel. Het is onlogisch om een erf onder twee bestemmingsplannen te laten vallen.

Antwoord 1.2

Een perceel dat onder twee bestemmingsplannen valt hoeft geen probleem te zijn. Dit fenomeen komt vaker voor. De toegekende digitale bestemming is leidend en bepalend. In dit geval gaat het om een strook grond van circa 15 meter breed op het achterperceel van Hoofdstraat 89. In het vigerende bestemmingsplan Leeksterhout heeft de bewuste strook grond de bestemming 'afschermdende beplanting' (10 meter) en wonen (5 meter).

Gezien de recente kadastrale wijzigingen hoeft er geen bezwaar te bestaan tegen het opschuiven van de woonbestemminggrens. Om de natuurlijke begrenzing met het bedrijventerrein te waarborgen zal de bestemming Groen worden opgenomen op de strook waar het om gaat. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze strook de aanduiding 'afschermdende beplanting'. Overeenkomstig de nieuwe bestemmingssystematiek zal deze benaming worden aangepast in Groen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Inspiraakreactie 1.3

De bestaande situatie van bijgebouwen en afstand tot de erfgrans wijkt bij de oude lintbebebouwing aan de Hoofdstraat op een aantal punten van het onderliggende bestemmingsplan. De bestaande situatie moet worden gerespecteerd (bijvoorbeeld Hoofdstraat 89: afstand tot erfgrans is 1 meter in plaats van 3).

Antwoord 1.3

Het bestemmingsplan voorziet in een dergelijke regel. De bouwregels van de woonbestemmingen geven aan voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de perceelgrens ten minste 1,00 meter dragen, tenzij het gebouw in de erfgrans wordt geplaatst (bijv. art. 19.2.2 lid e). Bestaande afwijkingen worden beschermd door middel van de overgangsbepaling (artikel 32). Daarnaast zijn hoofdgebouwen opgenomen in een bouwvlak, waarbij rekening is gehouden met voldoende afstand tot aan de erfgrans.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

Inspraakreactie 1.4

Voor het perceel Hoofdstraat 78 de aanduiding karakteristiek opnemen met vermelding van nok- en goothoogte.

Antwoord 1.4

Op het perceel Hoofdstraat 78 is de aanduiding 'karakteristiek' al van toepassing. De bestemmingsomschrijving geeft aan dat deze gronden bestemd zijn voor 'de instandhouding van de hoofdvorm van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. De begripsomschrijving vermeldt bij 'karakteristiek gebouw': een gebouw dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt en waarvan het beleid is om de verschijningsvorm te behouden bij verandering of uitbreiding (artikel 1.44). Voor de Wonen-1 bestemming is het niet gebruikelijk om nok- en goothoogte aan te duiden omdat het hier gaat om één woonlaag met kap. Verder biedt de aanduiding 'karakteristiek' voldoende waarborging voor het uiterlijk van het bewuste pand.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast

Inspraakreactie 1.5

Er is geen voorziening opgenomen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen het beschermde dorpsgezicht en over de Hoofdstraat binnen het plangebied. Het voorstel is om dit in de regels op te nemen en een en ander te effectueren door middel van borden.

Antwoord 1.5

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is onderzocht of in het gebied rekening moet worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan staat vermeld is de leidraad hiervoor de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (22-12-2011) en de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) van 2005. Voor de provinciale wegen is in 2007 het provinciaal basisnet Groningen opgesteld. Gebleken is dat van de provinciale wegen binnen onze gemeente alleen de N46 en de N362 een veiligheidszone hebben. De afstand tot het beschermd gebied en genoemde transportwegen is zo groot dat voldoende veiligheid gewaarborgd is. Daarnaast is van gemeentewege rond 2008 onderzocht of er binnen de gemeente Leek veel risicovolle bedrijven aanwezig zijn en of er mogelijk routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ingericht moeten worden buiten de provinciale routes. Destijds is gebleken dat er weinig risicovolle bedrijven aanwezig zijn en dat het gebruik van een dergelijke route te beperkt is om hiervoor routes in te richten en ook te handhaven. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn overigens geen risicovolle bedrijven. Bovendien kan een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast

Inspraakreactie 1.6

Binnen het plangebied bevinden zich woningen van vóór 1940. Deze gebouwen zijn niet gefundeerd met heipalen. Nieuwbouw/verbouw door middel van de traditionele manier van heien levert schade op aan de bestaande gebouwen. Voorgesteld wordt om onder Algemene bouwregels (art. 27) op te nemen dat er binnen een bepaalde straal van het beschermde dorpsgezicht/Hoofdstraat alleen mag worden geheid met schroefpalen. Deze aanwijzing verder uitwerken in (o.a.) de Bouwverordening.

Antwoord 1.6

Een bestemmingsplan bepaalt welk gebruik en welke bebouwingsmogelijkheden van de gronden zijn toegelaten. Een bestemmingsplan is niet het instrument om bouwtechnische voorschriften in op te nemen. Bouw- en slooptechnische eisen en voorschriften voor bouwwerken staan in het Bouwbesluit. Hierin worden ook voorschriften gegeven voor de veiligheid op zowel het bouwterrein

als voor de omgeving. De te nemen maatregelen om onveilige situaties dan wel beschadiging van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving van het bouw- of sloopterrein bevinden, te voorkomen zullen per situatie verschillen. De eerste verantwoordelijkheid ligt bij diegene die de werkzaamheden uitvoert, deze zal indien noodzakelijk een bouw- en/of sloopveiligheidsplan voor het gebied moeten opstellen. Daarbij zal ook de mogelijke schade voor de omliggende bebouwing worden onderzocht bij graaf en/of heiwerkzaamheden. Een bestemmingsplan is niet het instrumentarium waarin dit soort zaken geregeld worden.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

Inspiraakreactie 1.7

In de Toelichting van het voorontwerp is alleen de Hoofdstraat door Tolbert aangeduid als beeldbepalend cultuurhistorisch lint. De visie van de gemeente is dat de authentieke structuur en bebouwing van de Hoofdstraat moet worden bewaard en waar nodig versterkt. Dit is zo verwoord in andere bestemmingsplannen en de Welstandsnota. Voorstel is om de Toelichting (p.11) op dat punt te wijzigen in een beeldbepalend cultuurhistorisch lint. De authentieke structuur en bebouwing moeten worden bewaard en waar nodig versterkt.

Antwoord 1.7

De passage in de toelichting van het bestemmingsplan waarop wordt gedoeld is afkomstig uit de IGS. Echter de gemeente heeft reeds een nadere invulling gegeven aan de cultuurhistorische waarden van Tolbert. In hoofdstuk 2.5 Gemeentelijk beleid is de paragraaf gemeentelijk monumentenbeleid opgenomen. Daarin is aangegeven dat er een voorstel ligt om tot een Beschermd gemeentelijk dorpscentrum Tolbert te komen. Dit voorstel is weergegeven in bijlage 2, behorende bij het bestemmingsplan. Het voorstel heeft gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en zal worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het beschermd dorpscentrum is in het bestemmingsplan vastgelegd met de aanduidingen "gevellijn", "karakteristiek" en "karakteristiek of beeldondersteunend pand". De authentieke structuur en bebouwing wordt hiermee versterkt.

Tenslotte wordt de authentieke structuur en bebouwing middels het bestemmingsplan beschermd doordat de wegenstructuur als zodanig zijn bestemd evenals de bouwvlakken van de bouwwerken. Hiermee wordt in voldoende mate de authentieke structuur en bebouwing vastgelegd en bewaard.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

2. reactie 2, gedateerd 22 april 2012, ingekomen op 23 april 2012 en geregistreerd onder nummer 2012003372

Inspiraakreactie 2.1

In het voorontwerpbestemmingsplan is sprake van bebouwing tot 10 meter hoog op de dorpshuislocatie aan het Meester Boonstraplantsoen, welke hoogte verhoogd kan worden tot 12 meter met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Er bestaat bezwaar tegen deze bouwhoogtes vanwege de aantasting van het dorpskarakter van Tolbert, verlies van privacy, verlies van zon en licht, aantasting van het woongenot en waardedaling van de woning. Het verzoek is om de maximale bebouwing tot de huidige situatie toe te staan met het woonhuis aan de voorkant (op dezelfde plek als nu).

Antwoord 2.1

De bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan (gemengde doeleinden) geven aan dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden in één of twee bouwlagen met kap, waarbij de bouwhoogte ten hoogste tien meter mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer is. De bouwhoogte die genoemd is in het voorontwerpplan (Gemengd - 1) is overgenomen vanuit vigerend recht. In de wijzigingsbevoegdheid van het voorontwerp is de bepaling

opgenomen dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat zorgwonen wordt toegestaan waarbij onder andere de bouwhoogte kan worden vergroot tot 12 meter. Er kan niet bij recht tot een bouwhoogte van 12 meter worden gebouwd; het gaat om een wijzigingsregel. Op het moment dat daadwerkelijk invulling gegeven gaat worden aan de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid, staan tijdens deze procedure rechtsmiddelen open. Overigens is op dit moment geen sprake van veranderingen waarbij de wijzigingsbevoegdheid op dit vlak aan de orde is.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

3. reactie 3, gedateerd 25 april 2012, ingekomen op 25 april 2012 (e-mail) en geregistreerd onder nummer 2012003535

Inspiraakreactie 3.1

Er is een verzoek bij de gemeente ingediend voor het oprichten van drie woningen op een perceel grond nabij de Dokter Mansholtweg. De gemeente heeft besloten hier geen medewerking aan te verlenen. Men geeft aan het op prijs te stellen op de hoogte te worden gehouden van planvorming en eventuele bouwtekeningen en betrokken te worden bij de invulling van het betreffende perceel. De voorkeur gaat uit naar de huidige agrarische bestemming. Mocht het bestemmingsplan toch gewijzigd worden, dan gaat de voorkeur uit naar twee woningen in plaats van drie. Het wordt op prijs gesteld als wettelijke procedures (vergunningen, wijzigingen) met precisie gebeurt

De aanvrager heeft toegezegd de paardenbakken door middel van bossages en planten van bomen aan het zicht te onttrekken.

Antwoord 3.1

Er is sprake geweest van een schetsplan voor meerdere woningen op het perceel groen aan de Dokter Mansholtweg naast Hoofdstraat 68. Het college heeft besloten hier geen medewerking aan te verlenen. Het agrarisch bouwvlak van het perceel Hoofdstraat 68 is, als gevolg van nieuwe gebouwen ten behoeve van de agrarische bestemming uitgebreid richting de Dr. Mansholtweg. Bovendien is een paardenpak en een stapmolen op korte afstand van het perceel aan de Dr. Mansholtweg gerealiseerd. Milieutechnisch is nieuwbouw van woningen op een dergelijke korte afstand van een agrarische inrichting niet wenselijk. Om die reden hebben het college en de raad het standpunt ingenomen om geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot het oprichten van één of meer woningen op het perceel. Het perceel heeft de bestemming Groen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

4. Adviesbureau Pietersma & Spoelstra, De Sânnen 28, 9289 HK Drogeham, gedateerd 11 april 2012, ingekomen op 16 april 2012 en geregistreerd onder nummer 2012003123

Inspiraakreactie 4.1

De eigenaar van het perceel Hoofdstraat 68 en de omliggende gronden heeft bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek gedaan om op één van deze gronden (aan de Dokter Mansholtweg) maximaal drie woningen op te richten. Het college heeft hierop een negatief antwoord gegeven om de strijdigheid met de milieuwetgeving niet verder te laten toenemen. De eigenaar is het met deze stelling van het college niet eens en verzoekt dan ook de gewenste woningbouw van maximaal drie woningen mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan Tolbert.

Antwoord 4.1

Het perceel aan de Dokter Mansholtweg beschikt in het vigerende bestemmingsplan De Linde niet over een bouwvlak. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het bewuste perceel de bestemming Groen (zonder bouwvlak). Wij hebben altijd gesteld dat op het perceel geen woning(en) mag/mogen worden gebouwd, vanwege de agrarische bestemming van het naastgelegen perceel

Hoofdstraat 68. De bestemming blijft in het voorontwerpplan agrarisch in de vorm van een paardenhouderij. Volgens de stedenbouwkundige onderbouwing die bij het verzoek hoort zou dit niet uitmaken, omdat de nieuw te bouwen woningen op een grotere afstand zijn gelegen dan de bestaande, bestaande woning Hoofdstraat 68-I. Echter hierbij wordt over het hoofd gezien dat het agrarisch bouwvlak van het perceel Hoofdstraat 68, als gevolg van nieuwe gebouwen ten behoeve van de agrarische bestemming, is uitgebreid richting de Dokter Mansholtweg.

Het bouwvlak van Hoofdstraat 68 (Agrarisch-Paardenhouderij) is dusdanig gesitueerd dat de grens hiervan dicht bij de nieuw te bouwen kavels ligt. Bestemmingsplantechnisch kan (binnen de geldende bouwregels) binnen dit bouwvlak gebouwd worden. Ook al is dat op dit moment niet het geval, het bestemmingsplan staat dit wel toe. Bovendien is een paardenbak en een stapmolen op korte afstand van het perceel gerealiseerd. Milieutechnisch is nieuwbouw van woningen op een dergelijke korte afstand van een agrarische inrichting niet wenselijk. Wij zien om die redenen dan ook geen aanleiding om af te wijken van ons eerder ingenomen standpunt.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast

5. Adviesbureau Pietersma & Spoelstra, De Sânnen 28, 9289 HK Drogeham, gedateerd 23 april 2012, ingekomen op 24 april 2012 en geregistreerd onder nummer 2012003412

Inspraakreactie 5.1

De erven van het perceel Hoofdstraat 83-85 kunnen zich niet vinden in de toekenning van een woonbestemming voor het perceel Hoofdstraat 83-85. De opstallen op dit perceel verpauperen en de erven willen dit proces een halt toe roepen en bewerkstelligen dat de aanblik in overeenstemming wordt gebracht met de omringende bebouwde omgeving. Er is uitsluitend een woonbestemming toegekend, het bouwvlak is dicht op de weg aangegeven en de bestaande hoofdvorm moet bovendien worden gehandhaafd. Dit biedt geen perspectief voor een duurzaam toekomstig gebruik en al helemaal niet voor de te plegen noodzakelijke investeringen. Deze zullen nooit lonend zijn. Een verdere verpaupering wordt daarmee realiteit. De erven kunnen zich dan ook niet vinden in de toekomstige bestemming voor het onderhavige perceel. De heer Spoelstra verzoekt namens de erven om bestuurlijk overleg.

Antwoord 5.1

Op het perceel Hoofdstraat 83 is een bebouwingsvlak aangegeven. Dat houdt in dat er een woning is toegestaan op het perceel. De huidige woonboerderij heeft vanwege de geldende afstandscouturen van het bedrijventerrein beperkte uitbreidingsmogelijkheden; het bouwvlak ligt om het hoofdgebouw van de boerderij.

Wij hebben een aantal opties tegen het licht gehouden; de optie van een woning, een optie met twee woningen en een optie met vier woningen. De voors en tegens zijn op een rijtje gezet. Zoals tijdens gesprekken is aangegeven, levert de nabijheid van het bedrijventerrein Leeksterhout beperkingen op. De daar aanwezige en toegestane bedrijven worden in hun activiteiten beperkt, met het risico van planschade. Een ander belangrijk aspect is de precedentwerking die kan ontstaan. Voor soortgelijke plekken in het lint zouden dan ook aanvragen binnen kunnen komen. In het verleden zijn we hier altijd zeer terughoudend in geweest. Het verdichten van de locatie door toevoeging van extra woningen wijkt af van het bestaande bebouwingsbeeld en schaadt het lint. Verder zijn in het verleden afspraken gemaakt met andere particuliere initiatiefnemers. Destijds is duidelijk aangegeven dat vervanging van bestaande bouw is toegestaan, maar toevoeging van nieuwbouw niet. Wij gaan hier op dezelfde manier mee om.

Ook past het plan niet in de Intergemeentelijke structuurvisie (IGS) en is het gebied waarbinnen Hoofdstraat 83 ligt niet gepland als uitleg- of inbreidingslocatie waarbij wel woningbouw mogelijk is. Kort gezegd komt dit op het volgende neer. Medewerking verlenen aan het toestaan van meer dan een woning op het perceel heeft consequenties voor de categorie-indeling van het bedrijventerrein Leeksterhout, wekt precedentwerking in de hand, staat haaks op afspraken die gemaakt zijn met andere initiatiefnemers en past niet binnen de bepalingen van de IGS. Wij hebben daarom beslo-

ten geen medewerking te verlenen aan het oprichten van meer dan een woning op het perceel Hoofdstraat 83 in Tolbert. Het gaat overigens om één huisadres op het perceel, Hoofdstraat 83.

Zoals gezegd, de heer Spoelstra heeft namens de erven om een bestuurlijk overleg gevraagd. Gebruikelijk is dat nieuwe ideeën over een alternatieve invulling van het perceel eerst ambtelijk worden besproken. Dit heeft nog niet tot een resultaat geleid, mede gezien de hiervoor beschreven problematiek van het perceel tot het bedrijventerrein Leeksterhout. Vooralsnog wordt de bestemming van het perceel niet aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast

6. reactie 6, gedateerd 24 april 2012, ingekomen op 25 april 2012 en geregistreerd onder nummer 2012003454

Inspiraakreactie 6.1

Men is het niet eens om het pand Hoofdstraat 40-42 op te nemen in het beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Tolbert.

Antwoord 6.1

Men geeft aan dat te weinig informatie is ontvangen over de gevolgen en eventuele beperkingen bij opname in het beschermd dorpsgezicht. Bij brief van 22 februari 2012 zijn de eigenaren van alle percelen in Tolbert die betrokken zijn in het voorgenomen beschermd dorpsgezicht geïnformeerd. Als bijlage bij deze brief waren het onderzoek van de Commissie gemeentelijke monumenten Leek en een informatiebrochure gevoegd. Op 27 maart 2012 is een inloopbijeenkomst in het dorps huis van Tolbert gehouden, over zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het beschermd dorpsgezicht. De vragen van de betreffende bewoners over eventuele consequenties zijn zo goed mogelijk beantwoord. Vragen over wat er in de toekomst wel mogelijk is zoals: is een dakkapel mogelijk, mag het pand gesplitst worden in twee winkels, mag een andere oprit gerealiseerd worden, etc. Deze vragen zijn op voorhand niet zonder concrete plannen te beantwoorden. Wel is steeds benadrukt dat de kwaliteit en uitstraling van het gebied beschermd wordt. Dat binnen het gebied veel mogelijk is, mits de kwaliteit en uitstraling niet aangetast worden. Ook tijdens de bijeenkomst van de vereniging van Dorpsbelangen Oldebert op 18 april 2012 zijn door de Commissie Gemeentelijke Monumenten Leek vragen beantwoord over eventuele beperkingen en gevolgen. Alle informatie over het beschermd dorpsgezicht en de relevante artikelen zijn verstrekt en na te lezen op de website van de gemeente Leek.

Gezien het voorgaande kan niet worden gesteld dat de informatievoorziening over het voornemen om de kern van Tolbert aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht en het bestemmingsplan voor Tolbert te herzien te weinig is geweest.

Men is het niet eens met de om het pand Hoofdstraat 40-42 op te nemen in het beschermd gemeentelijk dorpsgezicht. De situatie van het pand Hoofdstraat 40-42 is nader bestudeerd. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het gebouw de aanduiding 'karakteristiek en beeldondersteunend pand'. Deze aanduiding heeft voor het betreffende pand geen toegevoegde waarde en geeft niet een juist beeld weer van de werkelijkheid. Er bestaat geen bezwaar om de aanduiding karakteristiek en beeldondersteunend pand te verwijderen van het pand Hoofdstraat 40-42. Het pand blijft wel onderdeel uitmaken van het beschermd gemeentelijk dorpsgezicht, omdat het van belang is dat het gaat om een aaneengesloten gebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie deels aangepast
--

7. Stichting De Zijlen, Oldebertweg 65, 9356 AA Tolbert, gedateerd 24 april 2012, ingekomen op 24 april 2012 (per e-mail) en 27 april 2012 (per post) en geregistreerd onder nummer 2012003453

Inspraakreactie 7.1

De Zijlen heeft een zienswijze (lees: inspraakreactie) ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan Tolbert. De Zijlen is bezig met de herontwikkeling voor de locatie Oldebertweg 65 in Tolbert en wil om die reden op voorhand niet beperkt worden in de uitwerking door de kaders zoals deze nu in het voorontwerp zijn opgenomen. De opgenomen regels (max. 50% bebouwing, max. bouwhoogte 10 meter, max. 1.000 m² per gebouw met onderlinge afstand van 10 meter) zijn voor De Zijlen beperkingen waardoor ze niet in staat zijn om te komen tot optimale planvorming op deze locatie.

Antwoord 7.1

Opmerking vooraf: De Zijlen spreekt van een zienswijze, maar in dit stadium van de procedure is sprake van inspraak op het voorontwerp. Pas tegen het ontwerpbestemmingsplan kan juridisch gezien een zienswijze worden ingediend.

Er is in het voortraject van de procedure op het bestemmingsplan Tolbert enkele malen (telefonisch) contact geweest met De Zijlen. Wij hebben De Zijlen in een vroegtijdig stadium uitgenodigd met het verzoek om aan te geven wat hun visie op de toekomst is voor het perceel Oldebertweg 65, zodat daar, waar mogelijk, in dit stadium van de procedure al rekening mee gehouden kan worden. Tijdens de overleggen is duidelijk geworden dat De Zijlen kantoorhuisvesting en dagbesteding voor ogen heeft. Ook wordt de vraag beantwoord of woningbouw op deze locatie is toegestaan. Wonen ten behoeve van zorgwonen was en is toegestaan, reguliere woningbouw is niet aan de orde in verband met andere woningbouwafspraken en geldende contingent aantallen.

Wij hebben aan De Zijlen aangegeven om met concrete plannen te komen, zodat hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden kan worden bij het opstellen van het bestemmingsplan. De Zijlen is echter nog niet zo ver in het traject. Concrete plannen en uitwerkingen zijn daarom bij ons niet bekend. Het voorontwerp is daarom opgesteld met inachtneming van het bestaande, geldende recht uit het bestemmingsplan De Linde. De bestaande rechten zijn overgenomen, aangevuld met een functieverruiming. Van een beperking ten opzichte van het vigerend recht is geen sprake.

Om mee te denken aan een zo breed mogelijke invulling van het perceel is de bestemming uitgebreid met de functie dienstverlening. Het perceel heeft de bestemming Gemengd-2 gekregen. De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlening, kantoren, sociaal-medische voorzieningen, met inbegrip van dagbesteding en zorgwoningen. Ook vallen parkeervoorzieningen onder de bestemming.

De bouwregels geven aan dat de afstand tussen gebouwen tenminste tien meter zal bedragen en de oppervlakte ten hoogste 1.000 m². De bouwhoogte is tien meter en het bebouwingspercentage van het bouwvlak zal ten hoogste 50% bedragen. Bij het bepalen van deze gegevens is uitgegaan van de welstandsnota en het vigerende bestemmingsplan De Linde,

Uitgangspunt was (en is) een open, landelijk karakter van de wijk, met open structuren. Bij de entree is sprake van compacte gebouwen. Deze gebouwen bestonden destijds al en met de verdere ontwikkeling van de woonwijk, is rekening gehouden met en aangesloten op de aanwezigheid van deze bebouwing.

De afstand tussen gebouwen van tenminste tien meter is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan evenals het bebouwingspercentage van 50%. In het vigerende bestemmingsplan geven de bebouwingsvoorschriften aan dat woningen moeten worden gebouwd in één bouwlaag met kap of twee bouwlagen zonder kap. De bouwregels in het voorontwerp bieden ruimte tot een bouwhoogte van 10 meter. Oftewel, de (bouw-)regels zijn niet beperkend, eerder verruimend.

Omdat er nog geen concrete bouwplannen bij ons bekend zijn is er voor gekozen om binnen de bestemming Gemengd-2 een afwijkingsregel op te nemen. Hierdoor wordt het mogelijk voor burgemeester en wethouders om af te wijken van de bouwregels zoals die zijn opgenomen in de be-

stemming Gemengd-2 . Deze regels hebben met name invloed op stedenbouwkundige aspecten, waarbij bijvoorbeeld de regels met betrekking tot de onderlinge afstand van gebouwen kan worden aangepast. Of door een bepaling dat verschillende massa's (met een ondergeschikte massa) gekoppeld kunnen worden. Door deze mogelijkheid op te nemen worden de bouw mogelijkheden verruimd, maar is nog wel een extra toetsmoment ingebouwd op het moment dat de bouwplannen concreet zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Inspiraakreactie 7.2

De toekomstige functie wordt in het voorontwerp bestemmingsplan beperkt tot 'gemengd - 2'. Op dit moment voldoet deze omschrijving, maar De Zijlen sluit niet uit dat in de (nabije) toekomst deze functieomschrijving niet toereikend is. Dat is in dit stadium van ontwikkeling nog niet vast te stellen. Men wil voor deze locatie dan ook flexibiliteit hebben om te overwegen bepaalde functies aan de locatie toe te voegen om hiermee een toekomstbestendige situatie te realiseren. Daarnaast is het niet uit te sluiten dat de functie op de locatie te zijner tijd wordt omgezet.

Antwoord 7.2

In het vigerende bestemmingsplan De Linde heeft het perceel Oldebertweg 65 de bestemming 'woondoeleinden' met de aanduiding 'complexe bebouwing'. Het bestemmingsplan De Linde is destijds opgesteld als globaal bestemmingsplan om de inrichting van een nieuwe woonwijk mogelijk te maken. In de voorschriften is een maximum van 70 woningen opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen ruimte voor extra woningen.

De doeleindenomschrijving geeft aan dat de als wonen aangegeven gronden bestemd zijn voor onder andere wonen en niet zelfstandige huisvesting, verzorging en/of verpleging, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'complexe bebouwing'. De beschrijving in hoofdlijnen die onderdeel uitmaakt van de bestemming woondoeleinden, regelt een aantal dingen over de bebouwingsstructuur. Zo wordt bij de verkaveling van de vrijstaande woningen uitgegaan van ruime percelen met een oppervlakte van tenminste 700 m². Het aantal woningen mag ten hoogste 70, exclusief de niet zelfstandige huisvesting bedragen. De gronden aangegeven met 'complexe bebouwing' moeten, voor zover ze niet betrokken worden bij de bouw van de vrijstaande woningen, complex-gewijs te worden gebouwd. Daarbij moet door een minimale onderlinge afstand van tenminste tien meter en een som van deze afstanden van tenminste dertig meter de zelfstandigheid van de afzonderlijke complexen worden benadrukt. Op deze gronden mag gebouwd worden in maximaal drie bouwlagen met of zonder kap. Het aantal complex-gewijs te bouwen woningen voor zelfstandige huisvesting mag ten hoogste dertig bedragen.

De functionele structuur van de beschrijving in hoofdlijnen schrijft voor dat bij complexe bebouwing centrale voorzieningen ten behoeve van de verzorging, recreatie en dienstverlening in de bestemming is inbegrepen.

Woningbouw ten behoeve van reguliere woningen is geen optie. Dit is ook in de gesprekken met De Zijlen aan de orde geweest. De gemaakte afspraken met de regio over woningbouwaantallen bieden hiervoor geen ruimte.

In het voorontwerpbestemmingsplan Tolbert zijn zowel de functie- als de bouw mogelijkheden verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (zie ook antwoord 7.1).

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast

Hoofdstuk 3 Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp Tolbert is in het kader van artikel 3.1.1 Bro digitaal kenbaar gemaakt aan de volgende instanties:

- Provincie Groningen
- Waterschap Noorderzijlvest

De VROM-Inspectie vormt vanaf 1 januari 2012 samen met de Inspectie V&W de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot gemeentelijke ruimtelijke plannen.

1. Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke Plannen, zaaknummer 386904, briefnummer 2012-23818, gedateerd 1 juni 2012, ingekomen op 4 juni 2012 en geregistreerd onder nummer 2012004564.

Overlegreactie 1.1

De provincie geeft aan dat de toelichting ten aanzien van het onderwerp bodem onvoldoende informatie bevat. Binnen het plangebied bevinden zich verontreinigde locaties die niet in de toelichting genoemd zijn. Verder adviseert de provincie om in de toelichting te verwijzen naar de bodemkwaliteitskaart en eventueel het gemeentelijk bodembeleidsplan.

Antwoord 1.1

Paragraaf 5.5 Bodem van de toelichting wordt uitgebreid met een viertal locaties waarvan per locatie het onderwerp bodem nader is omschreven. Op 24 juni 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek het bodembeheerplan en de bodemkwaliteitskaart van het bebouwde gebied en het buitengebied binnen de gemeente Leek vastgelegd. Op de bodemkwaliteitskaart is de gemiddelde kwaliteit per zone vastgelegd van de bovengrond (0-0,5 m -mv*) en de ondergrond (0,5-2 m -mv). De gemeente Leek is in zones van gelijk gebruik en kwaliteit ingedeeld. In het beheerplan staan de regels voor het hergebruik van deze grond. Medio 2013 vindt er een actualisatie plaats van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheersplan. Het bodembeheerplan en de bodemkwaliteitskaart worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie wel aangepast
--

2. Waterschap Noorderzijlvest, kenmerk 12-1882, gedateerd 11 april 2012, ingekomen op 12 april 2012 en geregistreerd onder nummer 2012003063

Overlegreactie 2.1

Het Waterschap mist de uitkomsten zoals deze worden weergegeven in de uitgangsnote als product van de digitale watertoets. De uitkomst geeft aan of overleg met het waterschap moet plaatsvinden.

Verder zit het Waterschap graag het waterschapsbeleid en een gemeentelijke visie op water in het bestemmingsplan terug.

Antwoord 2.2

De waterparagraaf wordt tekstueel uitgebreid met relevante wateraspecten. Ook wordt aandacht besteed aan de specifieke aandachtsprojecten/-locaties in het plangebied. Voor een aantal ontwikkellocaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de wijzigingsregels is opgenomen dat voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap.

De digitale watertoets wordt alsnog uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Naar aanleiding van de inspraakreactie van het waterschap wordt paragraaf 5.4 Water in de toelichting aangepast en aangevuld.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

Na bestudering van het voorontwerpplan zijn enkele onvolkomenheden geconstateerd waarover geen inspraakreactie in ingediend. De punten zijn 'ambtshalve' gewijzigd. Het gaat om de volgende zaken:

- a. De groenstrook ten westen van de kerk wordt bestemd overeenkomstig het huidige gebruik, dus Groen;
- b. het bouwvlak van de aula aan de Zuiderweg in Tolbert wordt aangepast;
- c. het bestemmingsvlak Dienstverlening van het perceel Auwemalaan 1b wordt iets vergroot ten behoeve van parkeermogelijkheden, het bouwvlak wordt niet vergroot;
- d. op het voorste gedeelte van het pand op het perceel Hoofdstraat 53 in Tolbert wordt een bouwaanduiding aangebracht met een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- e. op de nieuwe uitbreidingshal (westzijde) van de manege in Tolbert komt een wijzigingsbevoegdheid;
- f. de bouwvlakken van de manege en de postwagen zijn aangepast;
- g. aanpassingen aanduiding karakteristiek of beeldondersteunend pand;
- h. het bouwvlak van het perceel Hoofdstraat 27 in Tolbert is aangepast;
- i. het wijzigingsgebied van de dorpshuislocatie is uitgebreid met de bestaande parkeerplaats;
- j. de tekst van de toelichting is op een aantal punten verduidelijkt;
- k. de toelichting en de regels zijn op enkele punten tekstueel aangepast.