

De raad van de gemeente Marum;

overwegende, dat het ontwerp "bestemmingsplan Buitengebied Marum" (plancode NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE1-OW01) overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 november 2009 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 24 zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 februari 2010, nr.10.02.09, met bijbehorende "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied Marum" en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

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

gelet op het bepaalde in artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.26d, lid 2 Wet milieubeheer;

besluit:

1. De zienswijzen van de in de "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied Marum" genoemde reclamanten ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren als aangegeven in die Nota zienswijzen.
2. Vast te stellen het "bestemmingsplan Buitengebied Marum" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de verbeelding, identificatienummer NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE1-VA01, en de planregels, met inachtneming van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, als in de "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied Marum" aangegeven, en met inachtneming van het volgende ingebrachte en aangenomen amendement:
De tekst in artikel 42.1.1. onder i sub 1, 2e aandachtsbolletje te wijzigen in:
"de paardenbak dient te worden geplaatst op een bestemmingsvlak waar sprake is van een woon- of agrarische functie (niet zijnde een recreatiewoning) en wel achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing, dan wel, indien dat niet mogelijk is, deels voor de voorgevelrooilijn, maar dan op maximaal 25 meter afstand van de bestaande bebouwing."
3. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn:
o_NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE1-OW01_totaal_01.dgn
o_NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE1-OW01_totaal_02.dgn
o_NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE1-OW01_totaal_03.dgn
4. Uiterlijk 8 jaar na het inwerking treden van dit plan zal opdracht verstrekt worden aan een onafhankelijke deskundige partij om de gevolgen van het beleid in het plan buitengebied op het milieu, als omschreven in de plan-MER en het toetsingsadvies, nader te evalueren.
5. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen aangezien er geen in exploitatie te nemen gebieden in het plangebied voorzien zijn.

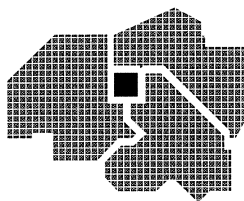
Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 maart 2010,

, voorzitter.

, griffier

AAN:

GEMEENTERAAD.



MARUM

Raadsvergadering: 1 maart 2010

Agendapunt : 9

Voorstelnummer : 10.02.09.

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Marum

Marum : 19 februari 2010

Doel raadsvoorstel

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Marum met inachtneming van de gegronde zienswijzen en een aantal ambtshalve aanpassingen vast te stellen.

Aanleiding / vraagstelling

Het ontwerpplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 13 november 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, zowel in analoge als in digitale versie. Hiervan is voorafgaand openbare kennisgeving gedaan in het Achtdorpennieuws van 12 november 2009, de Staatscourant van 12 november 2009, en ook op de gemeentelijke website vanaf 12 november 2009.

Als onderdeel van het ontwerp-plan heeft tegelijk het plan-MER ter visie gelegen (als bijlage bij de plantoelichting). In de plantoelichting zelf is expliciet aangegeven, wat er met de resultaten van het MER is gedaan.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen betreffende het voornemen is gebruik gemaakt door 24 personen en instanties. Een overzicht van de gegevens van de indieners is op de lijst die vertrouwelijk bij de stukken ter inzage ligt, vermeld. Uit oogpunt van de privacywetgeving wordt deze lijst niet publiekelijk bekend gemaakt. De zienswijzen liggen eveneens bij de stukken ter inzage.

Inhoudelijke tekst / achtergronden / uitleg van het raadsvoorstel

In bijgevoegde Nota zienswijzen "bestemmingsplan Buitengebied Marum" (plancode NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE01-OW01) wordt gedetailleerd op de ingekomen zienswijzen gereageerd en worden voorstellen gedaan omtrent de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de zienswijzen, en over de in het ontwerpplan aan te brengen wijzigingen.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie uit uw raad. De verslagen van die hoorzittingen zijn eveneens bij de stukken gevoegd.

Wij stellen u voor in te stemmen met de Nota zienswijzen en de daarin gedane voorstellen.

Procedure en planning

Na vaststelling van dit ontwerp bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit onverwijld toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Groningen en aan de Inspecteur Ruimtelijke Ordening. Deze hebben dan

zes weken de tijd om aan de gemeente eventueel een aanwijzing te geven om het plan aan te passen. Het vaststellingsbesluit wordt uiterlijk 6 weken na 1 maart 2010 bekendgemaakt. Wordt er een aanwijzing ontvangen, dan is de termijn zeven weken.

Een ieder kan dan tegen de in het bestemmingsplan bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen beroep (bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State) indienen; de indieners van een zienswijze kunnen ook beroep indienen, en uw raad kan ook tegen het aanwijzingsbesluit beroep instellen.

Worden er geen beroepschriften ingediend en ook geen aanwijzing gegeven, dan treedt het bestemmingsplan in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Wordt er een aanwijzing gegeven, dan treedt het deel van het plan waarop de aanwijzing betrekking heeft, nog niet in werking. Een beroepschrift heeft geen schorsende werking.

Financiële consequenties

Geen.

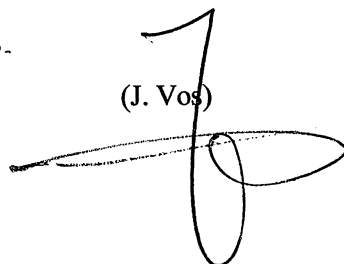
Resumé

Wij stellen u voor over te gaan tot vaststelling van het plan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Marum,
de secretaris, de 1.burgemeester,



(R.L.H. Schoonderbeek)



(J. Vos)

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de raadscommissie op 17 februari jl. De commissie vindt dit voorstel rijp voor behandeling in de raad.

Inleiding

Voor u ligt de zienswijzennota op het voornemen het ontwerp “bestemmingsplan Buitengebied Marum” vast te stellen. Het ontwerpplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 13 november 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, zowel in analoge als in digitale versie. Hiervan is voorafgaand openbare kennisgeving gedaan in het Achtdorpennieuws van 12 november 2009, de Staatscourant van 12 november 2009, en ook op de gemeentelijke website vanaf 12 november 2009.

Als onderdeel van het ontwerp-plan heeft tegelijk het plan-MER ter visie gelegen (als bijlage bij de plantoelichting). In de plantoelichting zelf is expliciet aangegeven, wat er met de resultaten van het m.e.r. is gedaan.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen betreffende het voornemen bij uw college is gebruik gemaakt door 24 personen en instanties. Een overzicht van de gegevens van de indieners is op de lijst die betrouwbaar bij de stukken ter inzage ligt, vermeld. Uit oogpunt van de privacywetgeving wordt deze lijst niet publiekelijk bekend gemaakt. De zienswijzen liggen eveneens bij de stukken ter inzage.

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden: Niet alle zienswijzen zijn correct aan de Raad geadresseerd, maar dat hoeft de ontvankelijkheid niet in de weg te staan. Voorzover aan het college van burgemeester en wethouders geadresseerd, stuurt het college die door aan uw Raad ter behandeling. Eén zienswijze is pro forma ingediend op 24 december 2009. Aan de indiener is op grond van vaste jurisprudentie de gelegenheid geboden de zienswijze aan te vullen en te motiveren binnen 14 dagen na afloop van de ter inzage termijn, dus tot en met 7 januari 2010. De aanvulling is ontvangen op 7 januari, daarmee kan ook deze zienswijze ontvankelijk verklaard worden. Door 1 indiener is ruim na het sluiten van de termijn een “gecorrigeerde versie” van haar zienswijze ingediend, die op een aantal punten afwijkt van de oorspronkelijke versie. Deze gecorrigeerde versie wordt beschouwd als nadere toelichting op de eerdere versie. Bij de betreffende zienswijze komen wij hierop terug.

De zienswijzen zijn alle tijdig, dat wil zeggen in de periode 13 november tot en met 24 december 2009, ingediend en ontvankelijk. De pro forma zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn aangevuld en gemotiveerd, en kan daarom ook ontvankelijk verklaard worden.

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kunnen zij die tijdig een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze toe te lichten. Deze gelegenheid is geboden op 4 januari 2010 ten overstaan van de hoorcommissie uit de gemeenteraad, en de heer S. van Dijk, sectorhoofd Ruimte & Werken. Het verslag van deze hoorzitting(en) is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.

Nadat het bestemmingsplan buitengebied in werking is getreden, zal nader geëvalueerd moeten worden of de verwachte milieugevolgen daadwerkelijk hebben plaatsgevonden of effectief voorkomen zijn, en of verdere maatregelen nodig zijn.

Wij stellen daarom voor op grond van artikel 7.26d, lid 2 Wet milieubeheer te bepalen dat uiterlijk 8 jaar na het inwerking treden van dit plan buitengebied deze evaluatie zal plaatsvinden door daartoe alsdan opdracht te verstrekken aan een onafhankelijk deskundige partij, mee ter voorbereiding op de over 10 jaar noodzakelijke actualisering/herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Ingebrachte zienswijzen en reactie daarop

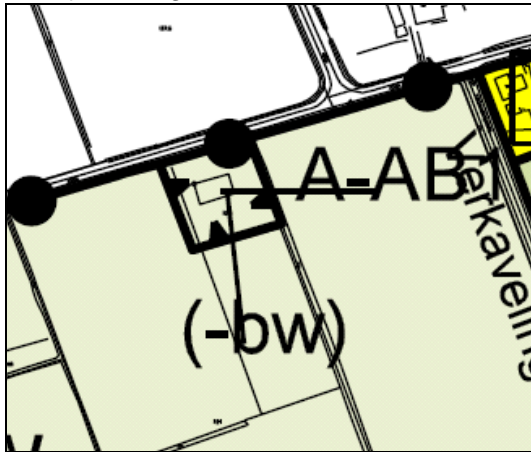
Zienswijze indiener nr.1.

Inhoud:

aan perceel van cliënt dient een volwaardig agrarisch bouwperceel te worden toegekend, die het ook mogelijk maakt een bedrijfswoning te realiseren. Bij de zienswijze (ingediend 10 november 2009, dus voorafgaand aan de ter visie legging) is een onderbouwing van de volwaardigheid van het bedrijf gevoegd, opgesteld door DLV. Bij brief van 23 december 2009 heeft aanvrager nog eens expliciet aangegeven dat de eerdere brief van 10 november 2009 als zienswijze moet worden aangemerkt. Op de hoorzitting is aangegeven, dat het bedrijf groeit, en dat het bedrijf tegen de 40nge aan zit of net eroverheen, daarom wordt ook een hogere bedrijfscategorie gevraagd.

Beoordeling:

In het ontwerp-bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf 1" toegekend, met de functieaanduiding (-bw), bedrijfswoning uitgesloten.



ontwerp-plan



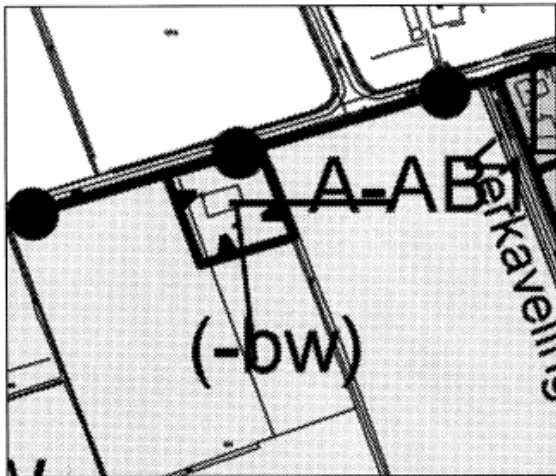
luchtfoto 2008

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpplan was door betrokkene geen nadere onderbouwing van de duurzame volwaardigheid van het bedrijf geleverd, en betrokkene woont op relatief korte afstand van de bedrijfslocatie. Omdat toename van het aantal woningen in het buitengebied niet werd voorgestaan, was het realiseren van een woning ter plaatse uitgesloten. Bij de zienswijze is nu een rapportage gevoegd van een deskundige adviesinstantie, waarin de duurzame volwaardigheid van het bedrijf wordt aangetoond. Er is daarom nu een andere situatie ontstaan. Ten aanzien van de bedrijfscategorie (en de groei van het bedrijf, die overigens volgens de bij de zienswijze geleverde rapportage van DLV nog steeds de 40 nge niet overschrijdt: nl. 37,19 nge) merken wij op, dat de gegeven bestemming het mogelijk maakt binnen het bestemmingsvlak 0,5 ha (5000 m²) als bouwperceel te benutten. Het bestemmingsvlak zal daartoe wel vergroot worden, de bouw mogelijkheden niet. De bedrijfsomvang wordt niet alleen aan de hand van de nge's (omvangscriterium) bepaald, maar ook aan de hand van 3 andere criteria. Verwezen wordt naar paragraaf 6.2.2. van de plantoelichting. De gegeven bestemming is correct, dit deel van de zienswijze is niet gegrond.

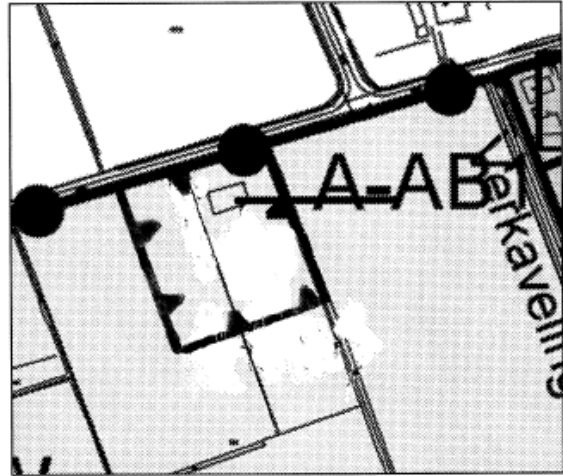
Advies ten aanzien van de gegrondheid: Nu door de ontvangen nadere onderbouwing de volwaardigheid en duurzaamheid van het bedrijf wel is aangetoond, kan de zienswijze van indiener nr.1 m.b.t. de bedrijfswoning gegrond worden verklaard, en voor het overige ongegrond.

Dit geeft dan aanleiding de volgende wijziging aan te brengen in het plan:

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan: op de planverbeeding voor het perceel Leidijk 12a de functieaanduiding (-bw) schrappen, en tevens het bestemmingsvlak aan te passen als op onderstaand fragment:



ontwerp-plan



voorgestelde wijziging

Zienswijze indiener nr.2.

Inhoud:

Op het weiland van indiener, dat aan de overzijde van de weg, schuin tegenover de woning van indiener is gelegen, is een agrarische loods aanwezig en een paardenbak gerealiseerd. De loods is binnen de gegeven bestemming toegelaten, maar mag niet worden vergroot. Indiener beschouwt het weiland als huiskavel, aansluitend aan zijn woning, omdat dichterbij geen grond te verkrijgen is. Hij wil de schuur graag iets verruimen ten behoeve van paardenstalling en opslag van hooi en stro. De recent gemaakte paardenbak is op grond van het ontwerpplan niet toegestaan, ook die zou indiener graag gelegaliseerd willen zien, omdat hem alternatieven ontbreken. Indiener vaagt om een specifieke regeling (toekenning bouwblok), omdat zijn situatie uniek is (en er dus geen precedentwerking is). Samengevat is indiener van mening, dat de gegeven bestemming en benuttingsmogelijkheden van het perceel weiland van indiener ten onrechte niet toegesneden zijn op zijn persoonlijke situatie. Op de hoorzitting is aangegeven, dat de beperkte uitbreiding die gevraagd wordt, 18 m² betreft (2 paardenboxen).

Beoordeling:

De agrarische loods is in de bestemming begrepen (art.3.2.1 planregels), de paardenbak niet. De loods is legaal tot stand gekomen, de paardenbak is bewust in strijd met het bestemmingsplan (ook het oude plan buitengebied) gerealiseerd. Indiener heeft geen agrarisch bedrijf. Toekenning van een bouwblok (Agrarische bedrijf) is dan ook niet aan de orde. De woonkavel van indiener heeft de bestemming "Wonen" gekregen, het perceel aan de overzijde van de Nieuweweg de bestemming "Agrarisch". Tussen beide bestemmingen is de bestemming "Verkeer-" gegeven aan de weg met fietspad.

Vast beleid is, dat voor hobbyboeren op het woonperceel ruime bijgebouw -mogelijkheden geboden worden (50 m² aangebouwd en 130 m² vrijstaand). Dat is op zich voldoende voor de huisvestingswens van indiener. Op het woonperceel zelf is echter enerzijds geen ruimte, en anderzijds moet dan de weg overgestoken worden om van stal/voeropslag naar het weiland te komen en te gaan. De situatie is vergelijkbaar met een hobbyboer die op de ene plek woont en elders (op korte of langere afstand), niet grenzend aan de woonkavel, een weiland bezit. In die zin is de situatie niet uniek. In dergelijke situaties moet de dierenhouder de dieren en het voedsel transporteren naar de elders gelegen weilanden.



ontwerp-plan



luchtfoto 2008, met hokje. Ten zuiden daarvan is inmiddels een paardenbak gerealiseerd

Vraag is nu, of in het agrarisch gebied bouwmogelijkheden geboden moeten worden. Vast beleid is, dat dit niet moet worden toegestaan, om verrommeling van het landschap te voorkomen. De bouwmogelijkheden worden geboden op de woonkavel zelf en bieden voldoende ruimte. De legaal tot stand gekomen loods mag uiteraard wel worden vernieuwd, maar vergroting wordt niet toegestaan (vast beleid).

Ten aanzien van de paardenbak: het in het ontwerp-bestemmingsplan neergelegde beleid voorziet in de mogelijkheid paardenbakken te realiseren bij woningen. Meestal is op de woonkavel zelf onvoldoende tot geen ruimte, dan staat het plan ook toe dat een paardenbak in de aan de woonkavel grenzende bestemming wordt gemaakt, mits achter de woonkavel, achter de voorgevel en mits minimaal 25 m afstand tot de woning van derden in acht wordt genomen. Bij indiener is achter de woonkavel wel agrarisch gebied aanwezig, maar dat is niet in eigendom van indiener, in tegenstelling tot het perceel weiland aan de overzijde van de weg. Is dat dan voldoende reden om dan hier maar van het beleid af te wijken en alsnog op het losse agrarische perceel, niet grenzend aan de woonkavel van indiener, een paardenbak toe te staan? Onzes inziens niet.

De indiener heeft in het kader van de inspraak reeds gepleit voor vergroting van de loods, maar niet voor een paardenbak. Die was op dat moment (eind 2008) ook nog niet gerealiseerd. Het afgelopen jaar is de bak gerealiseerd, indiener wist of kon weten dat dit niet was toegestaan.

Zijn er precedentes? Ons zijn geen situaties in de gemeente bekend, die identiek zijn (woning aan de ene zijde van de weg, weiland met paardenbak aan de andere zijde van de weg). Er zijn wel situaties bekend, waarbij een paardenbak voor de voorgevel is gesitueerd, maar dat is in situaties waarbij de paardenbak al heel lang bestaat (minstens vanaf 2000); het woonperceel niet aan een weg is gelegen maar middenin het agrarisch gebied; en er geen niet-agrarische woningen in de nabijheid staan.

Advies ten aanzien van de gegrondheid: Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om het hobbymatig gebruik van het weiland te kunnen voorzetten en de bestaande loods daarvoor te benutten. Vergroten van de bebouwing en het realiseren van een paardenbak ter plaatse past niet in het binnen de gehele gemeente gevoerde beleid en de individuele omstandigheden geven onvoldoende reden tot wijziging van het beleid. Voorgesteld wordt de zienswijze van indiener nr.2 ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan: Geen.

Zienswijzen indiener nr.3.

Inhoud:

Zienswijze 1: Indiener is van mening dat paardenbakken in dichtbebouwd gebied (bijv. lintbebouwing) overlast kunnen veroorzaken. Het bestemmingsplan moet voor handhaving op dit punt de basis bieden, het gaat daarbij om stank, geluid en stofoverlast.

Zienswijze 2: De hoogte van aanbouwen bij woningen van 5,5 m biedt geen mogelijkheden om verblijfsruimtes op de verdieping te bouwen, die voldoen aan de minimale hoogte uit het bouwbesluit. Mogelijke oplossing zou kunnen zijn (met behoud van ondergeschiktheid van de aanbouwen t.o.v. het hoofdgebouw) de maximale bouwhoogte van aanbouwen te stellen op 1 m lager dan de nok van het hoofdgebouw en te bepalen dat ze een paar meter achter de voorgevel gebouwd mogen worden.

Zienswijze 3: erfscheidingen mogen vergunningsvrij tot 2 m hoog gebouwd worden. In het plan worden andere bouwwerken tot 2,5 m mogelijk gemaakt (planregels, art.31.2.4.onder b) Dat betekent een aantasting van de kwaliteit van de omgeving en het gevoel van ruimte, de verhoging is niet noodzakelijk om de privacy te waarborgen.

Beoordeling:

Zienswijze 1: paardenbakken worden in het plan bij recht toegestaan, als de afstand naar woningen van derden minimaal 25 m bedraagt. Omdat de bestemmingsvlakken van woningen daarvoor vaak onvoldoende ruimte bieden, zijn na ontheffing paardenbakken ook in de aanliggende bestemming toegestaan (planregels, art.42.1.1.onder i). Daarbij is onder meer bepaald, dat de ontheffing niet kan worden verleend als er een onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van gebruikers dan wel de eigenaren van aangrenzende gronden, waarbij in elk geval aandacht dient te worden besteed aan de aspecten geur-, stof-, geluid- en lichthinder. Het bestemmingsplan biedt dus voldoende basis om overlast te voorkomen en voor handhaving op dit punt.

Zienswijze 2:

Dit slaat op aanbouwen (aangebouwde bijgebouwen). Deze zijn in alle bestemmingsplannen van de gemeente op max. 5,5 m hoog gesteld. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling door deze maat op te trekken, en daarmee in feite vergroting van de hoofdgebouwen te bewerken. Aan de minimale hoogte uit het bouwbesluit voor verblijfsruimtes kan inderdaad dan niet worden voldaan. Conclusie is dat er dus geen verblijfsruimtes op de verdieping van bijgebouwen kunnen (wel opslagruimtes bijv.). De gemeente volgt over het algemeen de welstandsadviezen, maar de welstandscommissie is wel gehouden binnen de bepalingen van het bestemmingsplan te adviseren. Indien het aangebouwde bijgebouw 1 m lager dan de nok van het hoofdgebouw (die op 9 m staat of soms nog hoger) zou mogen zijn, ontstaat een vergroot en massaal hoofdgebouw. Dit is niet wat de gemeente wil. En nogmaals: dat geldt in nagenoeg alle bestemmingsplannen in de gemeente.

Overigens: als het gaat om een woning met een zijbeuk, waarin de garage is gevestigd en op de verdieping verblijfsruimten (het voorbeeld waarvan indiener meent dat dit niet zou kunnen), dan is dat een deel van een hoofdgebouw en niet langer een aanbouw. Dergelijke situaties zijn goed mogelijk binnen de planregels.

Zienswijze 3: de bepaling dat andere bouwwerken tot 2,5 m hoog mogen zijn, slaat niet alleen op erfscheidingen. Het kan ook bijvoorbeeld een klimtoestel voor de jeugd betreffen o.i.d. of ander tuinmeubilair. Met indiener zijn wij van mening, dat erfscheidingen geen 2,5 m hoog behoeven te zijn.

Advies ten aanzien van de gegrondheid: Op grond van de hiervoor weergegeven beoordeling stellen wij u voor ten aanzien van de zienswijzen van indiener nr.3:de zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren, en zienswijze 3 gegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan: In de planregels, artikel 31.2.4 te wijzigen in:
“Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m bedragen.”

Sub d van dit artikel blijft ongewijzigd.

Zienswijze indiener nr.4.

Inhoud:

Indiener maakt bezwaar tegen de functieaanduiding (wl) woonschepenligplaats die opgenomen is binnen de bestemming "Water" aan een deel van de Matsloot tegen de gemeentegrens aan, nabij de Bakkerom te Boerakker.

De bezwaren zijn: aantasting privacy (ligplaats op ca. 60 m van woning), locatie ligt te midden van natuurgebied, waardevermindering adres indiener, locatie is irreëel omdat door de vaste bruggen er geen woonschip kan komen. Indiener vindt, dat nieuwe ligplaatsen niet in dit bestemmingsplan geregeld moeten worden waar ze nu nog niet zijn, en indien dit wel zou moeten, dan zijn er betere alternatieve locaties denkbaar (indiener doet een drietal suggesties daarvoor). Op de hoorzitting is aangegeven, dat de ligplaats wel via openbare grond te bereiken is.

Tenslotte vindt indiener de presentatie op ruimtelijkeplannen.nl misleidend, omdat pas na doorklikken de benodigde informatie getoond wordt, indiener verzoekt op internet hierover duidelijkheid te verschaffen.

Beoordeling:

Ten aanzien van de laatste zienswijze (slechte toegankelijkheid, misleidende informatie via ruimtelijkeplannen.nl) kan gesteld worden dat de gemeente de wettelijke voorschriften m.b.t. de inrichting van digitale plannen heeft gevolgd. De rijksoverheid is verantwoordelijk voor de inrichting en toegankelijkheid van bedoelde website, de informatie over welke bestemmingen, aanduidingen en regels voor een bepaald perceel gelden is daar te vinden (soms inderdaad na doorklikken). Van misleiding is geen sprake. De gemeente heeft haar burgers en belanghebbenden daarnaast ook de mogelijkheid geboden de plannen op een andere wijze in te zien, zodat er ook geen enkele aanleiding is op internet hierover nu nog nadere berichten te plaatsen.

Inhoudelijk: vanuit jurisprudentie is gebleken, dat een gemeente geen "0-beleid" mag voeren ten aanzien van woonschepen. In de huidige **Huisvestingswet** is dit overgenomen in **artikel 88**, waarin staat:

"De gemeenteraad stelt geen regels die leiden tot een algeheel verbod van het in gebruik nemen of geven van een woonschip op een ligplaats."

Ergens in de gemeente moet, als in de gemeente openbaar vaarwater aanwezig is, dus een plek worden aangewezen, waar zo nodig een woonschip een ligplaats zou mogen innemen. De gemeente wil eigenlijk geen woonschepen, maar moet dus in elk geval 1 locatie aanwijzen waar dat wel mogelijk is. Daarom is een locatie gezocht, waar maximaal 1 woonschip zou kunnen liggen. Daarbij is overwogen dat de locatie via een weg of pad bereikbaar moet zijn, en in een watergang met voldoende breedte om de doorvaart niet te belemmeren. De door indiener aangedragen alternatieven voldoen niet aan deze criteria.

De gekozen plek ligt tussen een natuurgebied en agrarisch gebied, op een afstand van minimaal 50 m van een woning. Van aantasting van de natuurwaarden is geen sprake. Van privacyaantasting en van planschade is onzes inziens ook geen sprake. De locatie ligt inderdaad achter een vaste brug, maar een woonschip neemt een ligplaats in en vaart niet. Overigens heeft de gemeente geen verwachting dat –alhoewel de juridische mogelijkheid wordt geboden- er een concreet verzoek tot het innemen van de ligplaats zal worden ingediend. Indiener stelt zelf ook dat de locatie irreëel is, het gaat puur om het scheppen van een juridische mogelijkheid om aan de (huisvestings)wet te kunnen voldoen.

De aangegeven plek is wel veel te ruim ingetekend. Een standaard-woonboot heeft een afmeting van 15 x 6 m. De begrenzing van de aanduiding op de plankaart (is nu circa 70 m

over volle breedte van de watergang) moet daarom (ambtshalve) worden gecorrigeerd. De afstand van de ligplaats tot de woning van indiener wordt daarmee vergroot naar ca 100 m.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen u voor de zienswijze van indiener nr. 4 ongegrond te verklaren

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Ambtshalve wordt voorgesteld de begrenzing van de aanduiding te corrigeren, als aangegeven op onderstaand kaartfragment:



ontwerp-plan



voorgestelde wijziging

Zienswijze indiener nr. 5.

Inhoud:

Zienswijze 1: Indiener heeft een bedrijf aan huis (interieurbouw). Hij vindt dat niet terug in de opsomming in artikel 31.1 sub i. Hij wenst daarom alsnog een aanduiding bedrijf aan huis voor zijn perceel, waarbij voor het bedrijf de huidige 77m² moet worden opgenomen.

Zienswijze 2: indiener wil in de toekomst graag 50m² aanbouw realiseren aan de oostelijke zijde van de woning. De bestemmingsgrens ligt op 1,2 m buiten de huidige gevel en maakt de realisering van de aanbouw op die plek niet mogelijk. Hij maakt dan ook bezwaar tegen de grens en verzoekt deze 10m in oostelijke richting op te schuiven. Op de hoorzitting is aangevuld, dat dit op eigen grond is.

Beoordeling:

Zienswijze 1: In de planregels is binnen de woonbestemming een aan huis verbonden beroep bij recht toegestaan (art.31.1.onder h) tot een max. opp. van 70m². Voor bedrijven aan huis waar daadwerkelijk en legaal al meer oppervlakte in gebruik is voor de bedrijfsmatige activiteiten, is in artikel 31.1. onder i. de oppervlakte conform het daadwerkelijke gebruik opgenomen. Dat kan dus hier ook, voor een oppervlakte van 77 m². Dit betekent echter niet, dat er bijgebouwd mag worden tot een grotere oppervlakte dan 50 m² aangebouwd en 130 m² aan vrijstaande bijgebouwen. De totale oppervlakte aan bebouwing binnen de woonbestemming mag nooit groter zijn dan 120 + 50 + 130 = 300 m², tenzij de legaal aanwezige oppervlakte nu al groter is. Thans is door indiener een bijgebouw van 50,4 m² in aanbouw genomen zonder vergunning. Hierover loopt een handhavingzaak. In de huidige situatie is al meer dan 130 m² aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig. Het opnemen van de aanduiding in art.31.1.onder i. betekent dan ook niet, dat er extra bouwrechten ontstaan.

Zienswijze 2:

De aanpassing van de bestemmingsgrens is geen probleem. Daardoor is, indien er nog bouwruimte ontstaat door afbreken van andere bijgebouwen, ruimte om de bedoelde aanbouw (zolang het totaal aan aangebouwde bijgebouwen de 50 m² niet overschrijdt), mogelijk te maken.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

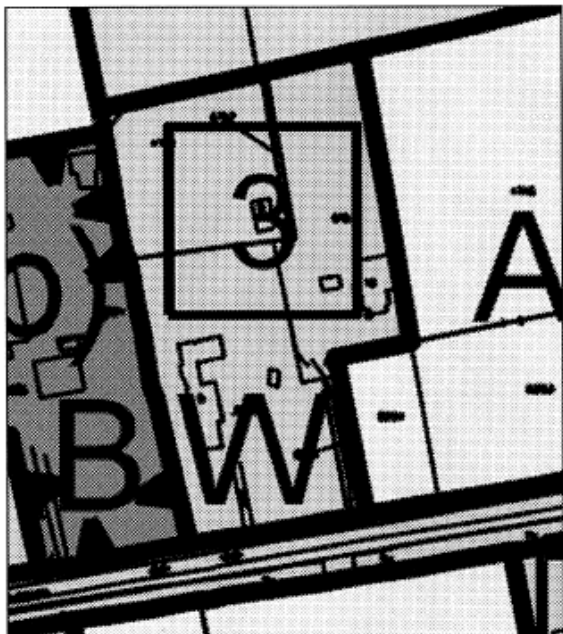
De zienswijzen van indiener 5 kunnen gegrond worden verklaard

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op de planverbeelding ter plaatse van het perceel Carolieweg 10 de functieaanduiding (bah) opnemen, en in artikel 31, lid 1 onder i van de planregels in de tabel de regel

“ Carolieweg 10 Interieurbouw 77 “

eveneens opnemen. Het bestemmingsvlak “Wonen”, met de maatvoeringsaanduiding 3 (maximum aantal wooneenheden) splitsen in een bestemmingsvlak “Wonen” met de maatvoeringsaanduiding 2 (maximum aantal wooneenheden) en een bestemmingsvlak “Wonen” met de functieaanduiding (bah) (= bedrijf aan huis), als aangegeven op bijgaande kaartuitsnede, en daarvan de bestemmingsgrens aanpassen door het opschuiven van de bestemmingsgrens in oostelijke richting met 10 m.,eveneens als aangegeven op bijgaande kaartuitsnede.



ontwerp-plan



voorgestelde wijziging

Zienswijze indiener nr.6.

Inhoud:

Indiener wil graag een iets andere vorm van zijn bestemmingsvlak, omdat hij naast de melkstal in de toekomst nog een stal wil bouwen. De bebouwing kan dan geconcentreerd plaatsvinden met een goede interne logistiek. Hij vraagt daarom vergroting in westelijke richting. Op de hoorzitting is aangegeven dat dit ook eigen grond betreft.

Beoordeling:

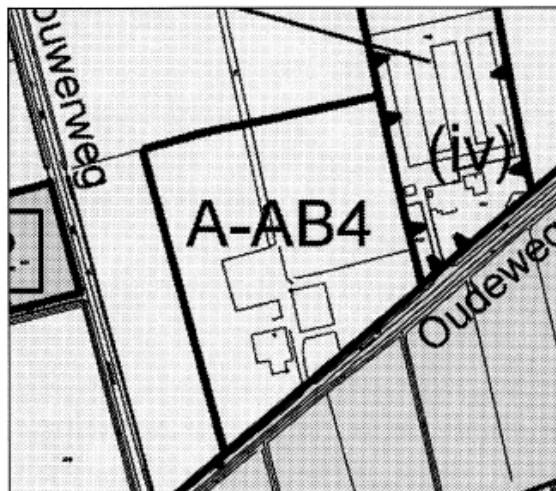
Hiertegen bestaat uit landschappelijke overwegingen en gelet op de ruime afstand tot de naastgelegen woning geen bezwaar, mits het bestemmingsvlak in totaliteit niet vergroot wordt. De uitbreiding in westelijke richting kan plaatsvinden (met 15m), eenzelfde oppervlakte zal dan aan de noordkant van het bestemmingsvlak kunnen vervallen.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

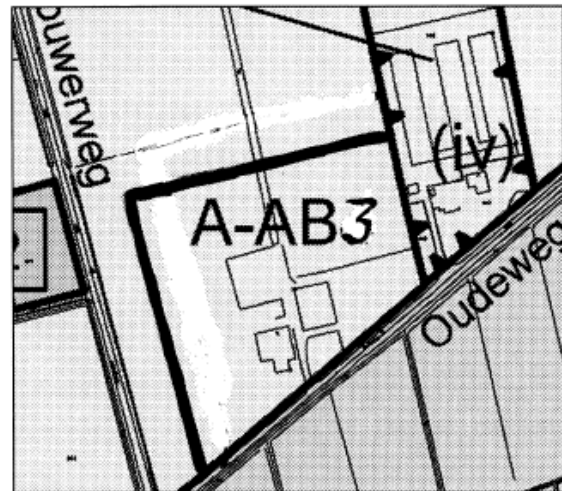
De zienswijze van indiener 6 kan gegrond worden verklaard.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Het bestemmingsvlak met de bestemming "Agrarisch- agrarisch bedrijf 3" voor het perceel Oudeweg 2 te Lucaswolde met 15 m uitbreiden in westelijke richting, en met eenzelfde oppervlakte verkleinen aan de noordzijde, als aangegeven op bijgaand fragment van de planverbeelding.



ontwerp-plan



voorgestelde wijziging

Zienswijze indiener nr.7.

Inhoud:

Het perceel van deze indiener heeft de bestemming "Wonen" gekregen. Indiener wil het aangebouwde bijgebouw en de woning samenvoegen tot een woning van 170 m² onder 1 dak, en een vrijstaand bijgebouw van 130 m² realiseren. Binnen de planregels kan dat niet. Hij verzoekt dit wel mogelijk te maken, dit maakt een woning "stelptype" mogelijk en misstaat niet in het buitengebied. Tijdens de hoorzitting zijn enkele voorbeeldfoto's verstrekt van wat zo mogelijk wordt.

Beoordeling:

Het in de vastgestelde Kadernota neergelegde beleidsuitgangspunt was dat er woningen met een gangbare omvang in het buitengebied mogelijk moeten zijn. De oppervlakte is daarom vastgelegd op 120 m² (dat is 40-20 m² meer dan in de geldende plannen). In uitbreidingsplannen is dat ook een normale maat, ook al zijn er incidenteel iets grotere panden. Omdat mensen die in het buitengebied wonen of gaan wonen, vaak daar agrarische of andere ruimteveragende hobby's uitoefenen, is er extra ruimte voor bijgebouwen geboden (50 m² aangebouwd, 130 vrijstaand). Het bij recht geheel vrijlaten van de verdeling van hoofdgebouw en bijgebouwen binnen de 300 m² komt in strijd met het provinciaal beleid.

Met indiener zijn wij toch van mening, dat een woning in de vorm van een stelboerderij niet misstaat in het buitengebied. Dat vraagt wel een aanpassing van de planregels, in die zin, dat het mogelijk gemaakt moet worden in voorkomende gevallen (die in de specifieke situatie niet storend zijn), een andere oppervlakte-verdeling tussen hoofdgebouw, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen te kiezen.

Hiervoor wordt nu een ontheffingsbepaling voorgesteld in artikel 42 (Algemene Ontheffingsregels), waarbij de toetsing via de algemene ontheffingsregels (art.42.2) mogelijk blijft.

Deze ontheffingsregeling geldt voor alle niet-agrarische (bedrijfs)woningen in het buitengebied. Bij agrarische bedrijven zijn bedrijfswoningen tot 1000m³ toegestaan, bijgebouwen kunnen daar binnen de bestemming gerealiseerd worden binnen het totale toegestane bebouwingsoppervlak (0,5, 1 of 1,5 ha).

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

De zienswijze is gegrond.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In artikel 42.1.1 een nieuw lid I toevoegen met de tekst:

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

"I. het bepaalde in de artikelen 9,11,12,14,16,17,18,19,23,24,26 en 31 ten aanzien van de oppervlaktes van de (bedrijfs)woning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, indien en voorzover:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²,
2. de gezamenlijke grondoppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan de grondoppervlakte van het hoofdgebouw."

Zienswijze indiener nr.8.

Inhoud:

Zienswijze 1: (nr.3 uit de brief): de bescherming van dobben/pingo's is niet zorgvuldig. Er is van een niet-betrouwbare kaart 6A uit de omgevingsverordening Groningen uitgegaan; de indiener raadt aan van een kaart van Landschapsbeheer Groningen uit te gaan en aan de hand van satellietfoto's te controleren of die daarop aangegeven objecten nog steeds bestaan. Met name wordt gewezen op een vijftal dobben/pingoruine's in het Haarsterveld die niet op de planverbeelding staan, en die geomorfologisch gezien wel van belang zijn.

Zienswijze 2: (nr.4 uit de brief): indiener veronderstelt dat er tegenstrijdigheden in de gebiedsaanduidingen (waarden "gesloten gebied" en "open gebied") voorkomen en verzoekt het plan hierop na te gaan.

Zienswijze 3: (nr. 5 uit de brief): indiener pleit ervoor zo spoedig mogelijk de archeologische beleidskaart te laten opstellen.

Zienswijze 4: (nr.6 uit de brief): de juridische status "van de functieaanduiding "Houtsingel" is niet hard, indiener pleit ervoor de functieaanduiding om te zetten in een dubbelbestemming "Waarde-Houtsingelhoofdstructuur".

Zienswijze 5: (nr.7 uit de brief): in de houtsingelreservaten zijn de bestaande houtsingels niet op de kaart aangegeven, ook al mogen ze niet geroid worden. Indiener vindt dat dit omwille van de duidelijkheid wel zou moeten.

Zienswijze 6: (nr.8 uit de brief): indieners pleiten ervoor de intensieve veehouderij bedrijven bij de categorie "andere bedrijven" te scharen, omdat ze qua verkeersaantrekkende werking daarmee meer overeenkomen dan met gewone agrarische bedrijven.

Zienswijze 7: (nr.9 uit de brief): niet alle openbare (kleinere) wegen hebben de bestemming "verkeer-.." gekregen. Indiener wil graag dat dit alsnog gebeurt.

Beoordeling:

Algemeen en vooraf: alhoewel indieners ook in het kader van de inspraak al gereageerd hebben, worden nu ook een aantal nieuwe punten aangedragen, terwijl de regelingen t.o.v. het inspraakplan niet zijn gewijzigd. Wij vinden dat jammer, inspraak- en overleg wordt juist met het oog op het correct opstellen en controleren van het bestemmingsplan gevoerd. Een aantal zienswijzen hebben ook op de buurgemeenten betrekking. Er heeft afstemming met die gemeenten plaatsgevonden over de te geven reactie.

Zienswijze 1: Er is gebruik gemaakt van de voorhanden zijnde gegevens uit de provinciale omgevingsverordening (kaart 6a). Dat die onbetrouwbaar blijkt, verwondert ons. Overigens wordt ook niet gemotiveerd, waarom elke poel, (drink)dobbe en pingo-ruine waardevol zou zijn. Bovendien stelt indiener zelf, dat ook de kaart van Landschapsbeheer Groningen uit 1997 niet betrouwbaar is (indiener beveelt aan die kaart te controleren aan de hand van satellietbeelden). De bedoelde kaart is daarnaast ook niet in het bezit van de gemeente. Gelet hierop blijven wij uitgaan van de officieel vaststaande gegevens uit de Omgevingsverordening. De zienswijze is onvoldoende gemotiveerd en concreet, en daarom ongegrond. Ten aanzien van de vijf pingo-ruine's in het Haarsterveld: niet concreet wordt aangegeven welke dobben bedoeld worden (er zijn blijkens de luchtfoto meer aanwezig) en ook wordt niet aangegeven waaruit de geomorfologische waarden van betreffende dobben bestaan.

Door inspreker (indiener 8) werd tijdens de commissievergadering van 17 februari 2010 opnieuw gepleit voor het actualiseren van de plankkaart door daarop de aanwezige pingo's aan te geven. De kaart bij het rapport "Poelen, dobben en petgaten in het zuidelijk

Westerkwartier” (Landschapsbeheer Groningen, 1996) wordt betrouwbaarder geacht dan de kaart bij de provinciale omgevingsverordening. Dat de kaart bij het rapport betrouwbaar is, wordt door de provincie (opdrachtgever voor dat rapport) blijkbaar niet onderschreven, want ze gebruikt ze niet voor de kaart bij de omgevingsverordening (6A). Bovendien is deze inventarisatie/kaart ook al weer 14 jaar oud. In de zienswijze van deze inspreker werd door hen zelf met nadruk gezegd: “vergelijk deze kaart met de thans beschikbare satellietfoto’s om te bepalen of deze objecten nog steeds bestaan.”

De reden, waarom men pleit voor opname op de kaart, is de veronderstelling, dat de niet op de kaart aangegeven dobben/pingo’s die in een puur agrarisch gebied liggen, zonder aanlegvergunning kunnen worden dichtgegooid/geëgaliseerd. Dit is echter onjuist. In alle gebiedsbestemmingen (Agrarisch, Agrarisch met waarden-Natuur, Natuur, en Natuur – Agrarisch) is het dempen van kleine geïsoleerde wateren (o.a. dobben, pingo’s) aanlegvergunningsplichtig of zelfs strijdig gebruik. De vrees, dat dobben en pingo’s dus zonder beoordeling zonder meer kunnen verdwijnen is dus niet terecht: het bestemmingsplan beschermt deze elementen ook al staan ze niet exact op de plankaart. In de bestemmingsomschrijving zijn ze ook expliciet genoemd: zie bijvoorbeeld in de bestemming “Agrarisch”: art.3.1. onder c: bos en/of naturelementen met een oppervlakte van minder dan 2 ha zijn in de bestemming begrepen. Wij adviseren u dus het plan ongewijzigd te laten. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2: Van dergelijke –veronderstelde en niet nader concreet gemaakte– tegenstrijdigheden is in de gemeente Marum niet gebleken. Deze zienswijze is niet gegrond.

Zienswijze 3: hiervan wordt kennis genomen, de zienswijze bevat geen verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4: de functieaanduiding “Houtsingel” is wel degelijk juridisch hard. In de planregels is die vertaald in de bestemmingsomschrijving (bijv. in art.3.1.onder b) en in het opnemen van een aanlegvergunningseis (bijv. art. 3.7). Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 5: In de gemeente Marum komen geen gebieden met de waarde “houtsingelreservaat” voor. Wel gebieden met de waarde “Besloten gebied”, ook hier zijn houtsingels middels de planregels (art.33) beschermd. Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 6: intensieve veehouderijen (niet zijnde: champignonkwekers, viskwekers) zijn onzes inziens qua verkeersaantrekkende werking te vergelijken met gewone agrarische bedrijven. Van een noodzaak om deze bedrijven als “gewone bedrijven” te regelen in plaats van bij de agrarische bedrijven (met de aanduiding iv) is naar onze mening geen sprake, en ook is het gelet op het agrarische karakter van iv-bedrijven zelfs onlogisch. De regeling in het bestemmingsplan sluit aan bij het POP. Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 7: indiener motiveert niet waarom hij dit noodzakelijk vindt. Binnen de gebiedsbestemmingen zijn infrastructurele voorzieningen die bestonden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, meebestemd (zie bijv. in de planregels art.3.1 onder d). Om de flexibiliteit te behouden, zijn alleen de belangrijke wegen binnen de bestemming “verkeer-” geregeld. Deze zienswijze is ongegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen u voor de 7 zienswijzen van indiener nr. 8 ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Geen

Zienswijze indiener nr.9.

Inhoud:

De indiener is van mening dat de twee uit de tweede wereldoorlog stammende gebouwen (bunkers) die door de motorclub gebruikt worden ten behoeve van de club middels een bouwblok aangegeven moeten worden c.q. aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd moeten worden. Dat geeft ook de mogelijkheid die gebouwen in de toekomst aan te passen. Verder vraagt indiener een opsomming van de motorsportactiviteiten in de plantoelichting op te nemen.

Beoordeling:

Het motorcrossterrein is binnen de bestemming "Natuur" middels een functieaanduiding (mc) motorcrossterrein, opgenomen. Gebouwen zijn binnen die bestemming niet toegestaan, met uitzondering van vogelkijkhutten (voorzover al aanwezig). Terecht stelt indiener, dat er ook een tweetal bunkers aanwezig, die in gebruik zijn bij de club. Dit kan in de planregels aangevuld worden, maar omdat het om bestaande gebouwen gaat die niet mogen worden uitgebreid, is het toekennen van een bouwblok niet terecht. Voorgesteld wordt in art.21.2.1. van de planregels een verwijzing op te nemen naar de bestaande bunkers, zodat die daarmee toegestaan blijven. Veranderingen/uitbreidingen aan die bunkers worden echter niet toegestaan, ook omdat deze cultuurhistorische betekenis hebben. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond voorzover dit het vermelden van de gebouwen in de planregels betreft, maar niet gegrond voorzover dit het opnemen van een bouwblok met bouwrechten betreft. Ten aanzien van de opgesomde activiteiten van de motorclub: deze opsomming hoort niet in het bestemmingsplan thuis, maar veeleer in een vergunning (evenementen- / gebruiks- / milieuvergunning). Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

De zienswijze van indiener nr. 9 is deels gegrond (voorzover het betreft het vermelden van de bunkers in de planregels) en voor het overige deel ongegrond.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

De planregels artikel 21.2.1 *Gebouwen*, te wijzigen in:

"Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat vogelkijkhutten en bunkers die legaal aanwezig zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan of die op dat moment gebouwd mogen worden, mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden."

Zienswijze indiener nr.10.

Inhoud:

Indiener heeft geconstateerd, dat bed & breakfast binnen de bestemming “Wonen” niet mogelijk is, terwijl dat eerder wel zo was (in het voorontwerp) en ook in de plantoelichting vermeld staat, dat dit wel kan. Zij stelt er wel prijs op deze mogelijkheid te behouden. Zij vermoed een verwijdering per abuis, en verzoekt dit te corrigeren.

Beoordeling:

Binnen de bestemming “Wonen” is inderdaad in de bestemmingsomschrijving per abuis de mogelijkheid van bed & breakfast weggevalen. De plantoelichting (paragraaf 6.4.5.) vermeld wel dat dit kan. Voorgesteld wordt dit te corrigeren. De zienswijze is gegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

De zienswijze van indiener nr. 10 is gegrond.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In de planregels, artikel 31 lid 1 toe te voegen een sub k, met de tekst:

“k. het woonhuis en/of een aan het woonhuis aangebouwd bijgebouw mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50m2.”

Zienswijze indiener nr.11 en Zienswijze indiener nr.17.

Beide zienswijzen zijn gelijklopend.

Inhoud:

De indieners zijn van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met het nationaal belang/ruimtelijk beleid, zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500, nr.1), het Nationaal ruimtelijk belang nr.13. Daarbij gaat het om de realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen.

Volgens de indieners zijn de EHS en de RVZ (robuuste verbindingzone) niet planologisch geborgd (door bestemming en/of aanlegvergunningstelsel). Het gaat om bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen, waarbij normaal landbouwkundig gebruik normaal mogelijk blijft.

De indieners vragen:

- a. de begrensde EHS, zowel reservaat- als beheersgebied, alsnog om te zetten in bestemming en regels in het bestemmingsplan
- b. het zoekgebied RVZ, voorzover gelegen buiten de begrensde EHS, op de plankaart aan te geven en in de regels adequate regels op te nemen voor de basisbescherming tegen onomkeerbare ingrepen die de beoogde natuurdoelen kunnen schaden.

Beoordeling:

Ad.a. In het ontwerp-bestemmingsplan is de EHS als volgt vertaald:

De reservaatgebieden zijn bestemd als “Natuur” of “Natuur-Agrarisch”. In beide bestemmingen zijn de natuurwaarden leidend en kan agrarisch gebruik plaatsvinden voorzover dat geen nadelige gevolgen heeft voor de natuurfunctie (zie art.21.1. onder a. en art. 22.1 onder a en b).

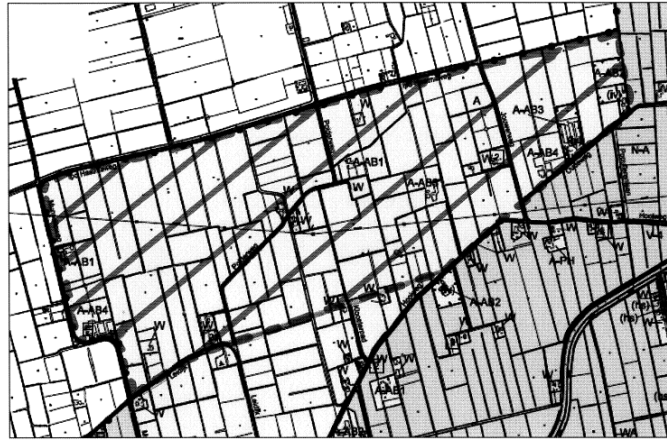
De beheersgebieden binnen de begrensde EHS hebben de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur” gekregen. Beheersovereenkomsten worden in dit gebied op vrijwillige basis afgesloten, daarom is een bestemming “Natuur” nog niet correct. Binnen de bestemmingsomschrijving is wel aangegeven, dat de gronden meebestemd zijn voor het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden (art.10, lid 1 onder b). Het aanlegvergunningstelsel bij deze bestemming geeft aan die bescherming verder vorm. De bestemming kan na verwerving door een natuurbeschermingsorganisatie worden gewijzigd in een natuurbestemming, onder een aantal concrete voorwaarden die mee waarborgen dat het agrarisch gebruik van de aanliggende gronden kan voortgaan. (zie art.10.5.1. van de planregels. Onomkeerbare zaken kunnen niet bij recht plaatsvinden. Binnen de EHS gebieden zijn de bouwblokken niet groter dan 1 ha. toegekend.

Een eventuele uitbreiding van of aanpassing van de vorm van het bestemmingsvlak van een agrarische bedrijf kan alleen plaatsvinden als het omliggende gebied de bestemming “Agrarisch” heeft gekregen, en dan alleen na planwijziging waarbij het afwegingskader (art.43.2.1. van de planregels) 11 afwegingscriteria geeft waaraan voldaan moet worden, waaronder de toelaatbaarheid op het gebied van ecologie (criterium c), en de waarborging van de bescherming van de aan het gebied toegekende waarden (criterium a).

De zienswijze, dat de begrensde EHS niet in de bestemming en planregels is gewaarborgd, is derhalve onjuist; deze zienswijze is ongegrond.

Ad.b. Het zoekgebied RVZ, voorzover gelegen buiten de begrensde EHS, is inderdaad niet op de plankaart aangegeven. Naar de mening van de gemeente is het zoekgebied enerzijds erg ruim, anderzijds onvoldoende concreet begrensd, en voorts niet vanuit de aanwezige waarden te motiveren. Omdat het geven van een bestemming maatschappelijk en economisch haalbaar moet zijn, en dit nog allerminst gewaarborgd is, is het aangeven hiervan op de plankaart niet gewenst en zonder juridische betekenis. Bovendien is allerminst verzekerd, dat de hieruit voor de grondgebruikers voortvloeiende schaduwwerking door de rijksoverheid vergoed word. Het geven van een bestemming toegespitst op de zoekzone is daarom economisch niet aangetoond haalbaar.

In de gemeente Marum is slechts een klein gebied als zoekgebied RVZ op kaart 4 van de Omgevingsverordening Groningen 2009 aangegeven (deel ten noorden van Oudeweg/Hooiweg, oostelijk van Boerakker). Zie bijgaand kaartje. Dit gebied heeft de bestemming "Agrarisch" met deels de dubbelbestemming "Waarde- Besloten gebied". Binnen deze bestemming is een normale agrarische bedrijfsontwikkeling mogelijk. Nieuwe agrarische bouwpercelen zijn echter hier niet mogelijk. De beslotenheid (ook van belang voor de verbindingzone) is wel beschermd via het aanlegvergunningenstelsel.



gearceerd: zoekgebied RVZ op plankaart 4 Natuur van de omgevingsverordening Groningen 2009.

Naar onze mening is een verdergaande beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in dit gebied op dit moment niet te rechtvaardigen. Gelet op het feit dat nieuwe bouwbestemmingen hier niet mogelijk zijn, vinden wij dat er geen onomkeerbare activiteiten plaats kunnen vinden die de beoogde (nog niet aanwezige) natuurdoelen hier kunnen schaden. Ook deze zienswijze achten wij daarom niet gegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij adviseren u de zienswijzen van de indieners 11 en 17 ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Geen.

Zienswijze indiener nr.12.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid: Bij geantidateerd schrijven van 22 december 2009, ingekomen bij de gemeente op 6 januari 2010, heeft indiener een verbeterd exemplaar van haar zienswijze toegezonden. Formeel gezien zal deze verbeterde versie buiten beschouwing dienen te blijven (buiten de wettelijk geboden termijn ingekomen). Toch zal hetgeen in de verbeterde versie is aangegeven wel bekeken worden, we beschouwen de brief als nadere toelichting op de ingediende zienswijze. Voorzover in de verbeterde versie nieuwe zienswijzen worden aangevoerd, zullen deze niet-ontvankelijk verklaard moeten worden (dit blijkt overigens niet het geval te zijn).

Voorts: Indiener toetst aan de Omgevingsverordening Groningen, die nog niet in werking is getreden. Onzeker is wanneer dat zal gebeuren. Waar zij dus spreekt van “in strijd met de omgevingsverordening” is dat strijd met nog niet in werking getreden beleid (in wezen: met voorgenomen beleid). De gemeente kan nog geen ontheffingen aanvragen of convenanten sluiten over een beleid dat nog niet in werking is getreden. Voorzover dit bestemmingsplan dus afwijkt van het voorgenomen provinciaal beleid in de omgevingsverordening, zal indiener dus bij de inwerkingtreding van de verordening moeten beoordelen, of er ontheffingen op grond van de dan in werking getreden verordening moeten worden verleend. Voorzover dat nodig zal zijn, zal het vastgestelde bestemmingsplan als verzoek om ontheffing moeten worden beschouwd.

Inhoud:

Zienswijze 1: De bestemmingen “Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3” en “Agrarisch – Agrarisch bedrijf 4” bieden bij recht de mogelijkheid bebouwing met een oppervlakte van meer dan 1 hectare op te richten. Dat is in strijd met de omgevingsverordening, art.4.22, lid 1 en 2. Deze strijdigheid kan worden opgeheven na het sluiten van een convenant met GS over een maatwerkbenadering, waarna GS op grond van art.4.22 lid 5 van de verordening een nadere toegestane omvang tot maximaal 2 ha zullen vaststellen. Bedrijven die als zodanig bestemd zijn en nu al een grotere omvang dan 10.000 m² aan bebouwing kennen, mogen wel bestemd blijven. Totdat het convenant is gesloten, is de regeling in strijd met de omgevingsverordening.

Zienswijze 2: Het oprichten van kuilvoerplaten en sleufsilos zijn op grond van de planregels, na een ontheffing (art.3.4.1 van de planregels) onder een aantal voorwaarden worden gebouwd in het aansluitende agrarische gebied buiten de bouwblokbestemmingen. In de provinciale omgevingsverordening, art.4.22, lid 6, is dit niet toegestaan. De ontheffingsregeling moet geschrapt worden.

Zienswijze 3: Het eerder geaccordeerde VAB-beleid is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Daardoor is nu binnen de bestemming “Wonen” niet opgenomen dat het beleid gericht is op het behouden van de bestaande verschijningsvorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Ook is sloop en vervangende nieuwbouw bij recht toegestaan (zonder nadere belangenafweging). Dit is in strijd met art. 4.27, lid 4 van de omgevingsverordening. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen, dat de uitgangspunten van de VAB-notitie in acht worden genomen.

Zienswijze 4: De uitbreidingsmogelijkheden voor als “Bedrijf” bestemde percelen mogen op grond van de omgevingsverordening (art. 4.27, lid 8) niet meer bedragen dan 20% van de bestaande oppervlakte. Bovendien mag dat maar eenmalig plaatsvinden. Het bestemmingsplan laat in besloten gebieden (singelgebied) een uitbreiding tot 50% mogelijk. De omgevingsverordening biedt de mogelijkheid een afwijkende regeling te accepteren van gemeenten, als die een directe relatie heeft tussen de mogelijkheden van bedrijfsuitbreiding en landschappelijke kwaliteit. GS constateren, dat hierover nog geen convenant is gesloten.

Zienswijze 5: Het bestemmingsplan sluit de bouw van windturbines hoger dan 15 m niet uit, doordat in artikel 41 van de planregels een afwijkingsbevoegdheid staat voor 10% van de gegeven maten in het plan. Dat zou betekenen dat een windmolen 110% van 15 m = 16,50 m hoog kan worden. Dat is in strijd met art.4.13 van de omgevingsverordening.

Zienswijze 6: Art.4.22.lid 1.onder a van de omgevingsverordening samen met lid 4 is bepaald onder welke voorwaarden nieuwe agrarische bouwpercelen mogelijk zijn. Die zijn niet 100% overgenomen in het bestemmingsplan. Bovendien vinden GS dat voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het plan een ontheffing van GS dient te zijn verkregen.

Zienswijze 7: De in het bestemmingsplannen geboden mogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven, zijn in strijd met de omgevingsverordening, nu uitbreiding van nertsenhoudertijen niet uitdrukkelijk is uitgesloten.

Zienswijze 8: Het bestemmingsplan maakt toename van het aantal woningen in het buitengebied (in vrijkomende boerderijen/bedrijfsgebouwen) mogelijk. Het totale aantal is daarbij niet vastgelegd. GS melden, dat die toename binnen de toegewezen nieuwbouwruiimte moet passen. Doordat die koppeling niet in het plan staat, is de regeling in strijd met art.4.7 van de omgevingsverordening.

Zienswijze 9: Het bestemmingsplan maakt detailhandel (verkoop streekeigen producten) mogelijk tot 120 m². Door de algemene ontheffingsregels (art.42) kan dat nog eens met 10% vergroot worden. Dat is in strijd met de omgevingsverordening.

Zienswijze 10: In de bestemmingen "Natuur" en "Agrarisch" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor mogelijke aanpassingen in de verkeersstructuur (naar de bestemmingen "Verkeer -3" en "Verkeer - 4") en voor een mogelijke aanpassing/uitbreiding van begraafplaatsen (naar de bestemming "Maatschappelijk-Begraafplaats"). Die wijzigingsregels bevatten echter geen bepalingen die bewaken dat er afbreuk aan de natuurwaarden wordt gedaan dan wel compenserende maatregelen getroffen worden; en ook vinden GS dat de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld moet zijn aan een ontheffing door GS. Daarom is er strijd met art.4.32 van de Omgevingsverordening.

Beoordeling:

Zienswijze 1: Inmiddels is met de provincie een convenant gesloten, dit ligt bij de stukken ter inzage. Op grond van dit convenant zijn de bouwblokken begrensd op 1,5 ha en in EHS-gebieden op 1 ha (zie ook de ambtshalve voorgestelde planaanpassing nr. 2), en zullen GS meewerken aan uitbreiding via een keukentafelaanpak tot 2 ha. Deze zienswijze is derhalve niet meer aan de orde (ongegrond): GS zeggen dat de zienswijze alleen maar geldt zolang er nog geen convenant is gesloten op dit punt. GS zullen nu een andere omvang tot maximaal 2 hectare gaan vaststellen voor de bouwblokken in onze gemeente (op grond van art.4.22 lid 2 van de Omgevingsverordening). In het bestemmingsplan is nu de maximale maat van een bestemmingsvlak van 1,5 ha geregeld (A-AB3), tenzij een bedrijf nu al groter is.

Zienswijze 2: kuilvoerplaten zijn nodig voor een goede agrarische bedrijfsvoering. In principe dienen deze binnen het bestemmingsvlak een plaats te krijgen. In een aantal gevallen is dat echter vanwege ruimtegebrek en logistieke redenen niet goed helemaal op het bouwperceel mogelijk. Om niet direct tot vergroting van de bouwpercelen (middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid) over te moeten gaan en omdat kuilvoerplaten en sleufsilo's bouwwerken van een beperkte omvang en impact zijn (max.3 m hoog, afstand tot bedrijfsgebouwen niet meer dan 25m), is ervoor gekozen een ontheffingsmogelijkheid op te nemen (art.3.4.1. Voor de toepassing van de ontheffingsmogelijkheid is een afwegingskader en een procedure voorgeschreven in artikel 42.2 resp. artikel 44.1. Hiermee is op een

zorgvuldige wijze planologie bedrijven mogelijk, en is er geen provinciaal ruimtelijk belang in het geding die deze ontheffingsbepaling zou moeten frustreren. Alhoewel formeel er strijd is met artikel 4.22 lid 6 van de (nog niet in werking getreden) Omgevingsverordening achten wij de zienswijze niet gegrond, er is geen strijd met provinciale ruimtelijke belangen.

Zienswijze 3: Het VAB-beleid heeft betrekking op het veranderen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, als de agrarische bestemming niet langer reëel is vanwege bedrijfsbeëindiging; en niet op panden die reeds een woonbestemming hebben. Ten onrechte wordt daarom verwezen naar art. 31; de vertaling van het VAB-beleid zit in artikel 4,5,6 en 7, de wijzigingsbevoegdheid naar “wonen”. In de daaraan verbonden voorwaarden is nadrukkelijk gesteld, (bijv. art.4.8.2, analoog in de andere artikelen) dat :

- de karakteristiek van de bebouwing en het erf niet mogen worden aangetast
- waardevolle bebouwing niet mag worden gesloopt
- de landschappelijke kenmerken van het erf niet mogen worden aangetast.

Ook in art.4.27 lid 4 van de Omgevingsverordening gaat het om hergebruik van bestaande vrijkomende gebouwen.

De zienswijze is ongegrond.

Overigens is ook binnen de bestemming Wonen (art.31) aangegeven, dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen. Binnen deze bestemming is, in tegenstelling tot wat de zienswijze zegt, sloop en vervangende nieuwbouw (van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) niet bij recht toegestaan. Pas na een ontheffing is dat mogelijk (art.31.4.1 onder f en g.). Die ontheffing is nader ingekaderd, waarbij een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie belangrijk criterium is om de ontheffing te kunnen verlenen. Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 4: In het bestemmingsplan is een regiospecifieke regeling voorgesteld, waarbij het nee – tenzij - principe wordt gehanteerd. Dit betekent, dat er geen uitbreidingsmogelijkheden geboden worden, tenzij aan een aantal ruimtelijk - kwalitatieve regels wordt voldaan. In de plantoelichting op in paragraaf 6.6.3. wordt dit uitvoerig toegelicht. Juridisch is dit vertaald in de ontheffingsregeling van de artikelen 11,12,14,16,17, 18 en 26, ieder in lid 4.1. Op grond van de omgevingsverordening (voorgenomen beleid) kan indiener een dergelijke regeling goedkeuren, mits er een directe relatie ligt tussen de mogelijkheden voor bedrijfsuitbreiding en landschappelijke kwaliteit. Hieraan voldoet naar onze mening de regeling in het bestemmingsplan, zodat er geen strijd is met de omgevingsverordening, indiener zou op grond van de geboden ruimte in de voorgenomen omgevingsverordening met deze regeling kunnen instemmen. Zij zal dat wel moeten beoordelen, en daar gaat zij in haar zienswijze volledig aan voorbij en niet op in. Het bestemmingsplan kan indiener opvatten als een verzoek voor onze gemeente de voorgestelde specifieke regeling te accepteren, omdat er inderdaad een relatie met de landschappelijke kwaliteit is gelegd. Op dit punt achten wij de zienswijze ongegrond. Door de formulering van de ontheffingsregeling zou de indruk kunnen ontstaan, dat de ontheffing meerdere malen voor eenzelfde bedrijf toegepast zou kunnen worden. Dat is niet de bedoeling en in zoverre achten wij de zienswijze wel gegrond: het gaat om een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid.

Om nog beter te benadrukken dat het niet om stapeling van uitbreidingsmogelijkheden maar om een eenmalige vergrotingsmogelijkheid gaat, stellen wij u wel voor in de artikelen 11, 12, 14, 16, 17, 18, en 26 ieder in lid 4.1. onder a. 1, b.1 en/of b.2. steeds de zinsnede “het bebouwde bedrijfsoppervlak” te wijzigen in “het bestaande bebouwde bedrijfsoppervlak”. Het begrip “bestaand” is in artikel 1.21 gedefinieerd als: “bestaand op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan”.

Zienswijze 5: Deze zienswijze is gegrond. Artikel 42 zal moeten worden aangepast, in zoverre dat deze bepaling niet van toepassing is op de maatvoering van windmolens.

Zienswijze 6: De wijzigingsbevoegdheid in artikel 31.6.1. maakt de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven alleen maar mogelijk, waar in het vorige bestemmingsplan al legaal een agrarisch bedrijf zat (lid b) en ook dan alleen nog maar, als het omliggende gebied puur "Agrarisch" bestemd is (lid c). Het bedrijf kan gestopt zijn (daarom nu woonbestemming toegekend) maar de gebouwen staan er nog wel en de nieuwe eigenaar kan die na de wijziging gewoon desgevraagd weer conform de vorige geaccepteerde agrarische bedrijfsbestemming gebruiken. Wel moet dan ook nog de volwaardigheid van het bedrijf met een bedrijfsplan zijn aangetoond. Uiteraard is ook nog eens het afwegingskader als bedoeld in art 43.2 van toepassing (met de afwegingscriteria a t/m k). De zienswijze is ongegrond.

Ambtshalve zal de tekst van artikel 31.6.1 nog wel moeten worden aangepast, enkele woorden zijn per abuis weggefallen: De eerste zin moet luiden: "Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming **Wonen** wijzigen in een agrarische bedrijfsbestemming of in de bestemming **Agrarisch-Kwekerij** of **Agrarisch- paardenhouderij** met dien verstande dat:...."

Zienswijze 7: In de (nog niet in werking getreden) omgevingsverordening zijn inderdaad nertsenhoudertijen uitgezonderd. In de verordening is hier geen motivering onder gelegd, waarin het provinciaal ruimtelijk belang van deze bepaling wordt aangetoond. Ook in het provinciaal omgevingsplan (Beleidsdeel B, paragraaf 5.6.5.) wordt hierover niets vermeld, sterker nog, in de definitie die in de aanhef van deze paragraaf voor de intensieve veehouderij gebezigd wordt, worden pelsdierhoudertijen expliciet hieronder geschaard en niet uitgesloten. Het huisvesten van pelsdieren of van pluimvee of van varkens heeft geen significant andere ruimtelijke uitstraling. Van een provinciaal ruimtelijk belang om deze categorie uit te sluiten, is dan ook geen sprake. Aangezien dat belang ontbreekt, achten wij de bepaling in de omgevingsverordening onverbindend en de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 8: Het is een provinciaal ruimtelijk belang dat er geen onnodige versterking van het buitengebied plaatsvindt, dat geldt ook als het gaat om toename van de woonbebouwing. Ook is het een provinciaal ruimtelijk belang, dat vrijgekomen boerderijen niet verpauperen maar een nuttige nieuwe invulling krijgen. De regel in het plan, dat binnen de bestaande gebouwen dan de woonfunctie ingevuld mag worden, ook in meerdere woningen, komt op geen enkele manier in strijd met de genoemde provinciale belangen. Overigens is het onmogelijk van tevoren getalsmatig exact aan te geven hoeveel agrarische bedrijven stoppen en dan (meerdere) woningen gaan opleveren. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, en het voormalige boerderijpand blijft behouden. De toegekende nieuwbouwruiimte (waarover met onze gemeente concrete afspraken zijn gemaakt) heeft expliciet betrekking op de bouw van nieuwe woningen. Ook art.4.7. van de voorgenomen provinciale omgevingsverordening stelt expliciet (lid 2) dat het gaat om "aantallen nieuw te bouwen woningen" en om (na wijziging, uitwerking of ontheffing art.3.6., lid 1 a,b,c, Wro) "nieuwe woningbouw". Dat is bij de bepalingen in dit bestemmingsplan buitengebied niet aan de orde. Van strijd met de omgevingsverordening is dan ook geen sprake. De zienswijze achten wij ongegrond.

Onze gemeente zal zich uiteraard houden aan de afspraken die gemaakt zijn met de provinciale overheid over de nieuwbouwruiimte. Dit zal worden vertaald in het bestemmingsplan door aan de artikelen 4,5,6 en 7, (elk in lid 8.2 onder b) als nieuw lid 2 (onder vernummering van de oude leden 2 t/m 7 naar 3 t/m 8) toe te voegen: "Bij het aantal toe te laten woningen mede rekening wordt gehouden met de voor de gemeente vastgestelde nieuwbouwruiimte."

Zienswijze 9: Deze zienswijze is niet gegrond. In de algemene ontheffingsregels is uitdrukkelijk bepaald, dat dit niet op oppervlaktematen betrekking heeft.

Zienswijze 10: Indiener stelt ten onrechte, dat de wijzigingsbevoegdheid (art.43.1.1.) geen bepalingen bevat die bewaakt dat er afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden c.q. in

compensatie wordt voorzien. Wij benadrukken, dat de bevoegdheid alleen toegepast kan worden bij incidentele verbeteringen (als passageplekken op smalle wegen), en bij het uitbreiden van een bestaande begraafplaats. Nieuwe ingrepen zijn dus niet aan de orde. In het afwegingskader is met name voorgeschreven, dat de mate waarin de waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad, moet worden betrokken in het besluit om wel of niet de bevoegdheid toe te passen (criterium a). Daarnaast is ook een ecologische toets nodig (criterium c). Dat kan betekenen, dat er compenserende maatregelen nodig zijn. Maar niet elke ingreep noodzaakt tot compensatie. De zienswijze op dit punt (10a) achten wij dan ook ongegrond. Voorts vindt indiener, dat toepassing van de bevoegdheid gekoppeld moet zijn aan een ontheffing van GS. Bij het toepassen van wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan is de procedure als voorgeschreven in art. 3.9a lid 1 van de Wro voorgeschreven; volledigheidshalve zullen wij dit ook expliciet aangeven in art. 43 door toevoeging van een lid 43.3. (procedure). In de andere artikelen is bij de wijzigingsbevoegdheden deze procedurebepaling al wel vermeld. Dit deel van de zienswijze (10b) is gegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen u voor de zienswijzen 4 (voor zover betrekking hebbend op de eenmaligheid van de uitbreiding), 5, en 10 (voor wat betreft de procedure m.b.t. de wijziging) van deze indiener gegrond te verklaren, en de overige zienswijzen 1,2,3,4 (deels),6,7,8,9 en 10 (deels) van deze indiener ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijzigingen in het ontwerpplan:

In de artikelen 11, 12, 14, 16, 17, 18 en 26, elke keer in lid 4.1. onder a.1, b.1. en/of b.2. de woorden “het bebouwde bedrijfsoppervlak” te wijzigen in “het bestaande bebouwde bedrijfsoppervlak”.

In artikel 31.6.1. de aanhef te wijzigen in: “Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming **Wonen** wijzigen in een agrarische bedrijfsbestemming of in de bestemming **Agrarisch – Kwekerij** of **Agrarisch – Paardenhouderij** met dien verstande dat: ..”

In de artikelen 4, 5, 6 en 7 (elke keer in lid 8.2 onder b) als nieuw lid 2 (onder vernummering van de oude leden 2 t/m 7 naar 3 t/m 8) toe te voegen: “Bij het aantal toe te laten woningen mede rekening wordt gehouden met de voor de gemeente vastgestelde nieuwbouwruiimte.”

Artikel 42.1.1. onder a. van de planregels als volgt te wijzigen:

“a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, en met uitzondering van de hoogte van windmolens, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.”

Aan artikel 43 van de planregels een nieuw lid 3 toe te voegen:

“ 43.3. *procedure*

Voor een besluit tot wijziging geldt de procedure als genoemd in artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.”

Zienswijze indiener nr.13.

Inhoud:

Indiener vindt dat de bepaling in de planregels, art.24.2.4 (de bouwregels voor stacaravans), dat een stacaravan inclusief aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 40m², onnodig beperkend. Gasten willen meer ruimte, ook gelet op de toenemende zorgvraag. Bovendien worden hierdoor de verhuurmogelijkheden voor de ondernemers beperkt.

Beoordeling:

De opgenomen bepaling is in overeenstemming met het recreatiebeleid dat in het Westerkwartier is vastgesteld. Bij de opstelling daarvan is indiener ook betrokken. Stacaravans zijn geen chalets of recreatiewoningen (die mogen 70 m² groot zijn). Door de bepleitte vergroting van de toegestane oppervlakte voor stacaravans valt dat onderscheid weg. Naar onze mening worden de ondernemers in hun mogelijkheden niet onnodig beperkt.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen u voor de zienswijze van de RECRON ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Geen.

Zienswijze indiener nr.14.

Inhoud:

Aangevoerd wordt, dat het toegekende bestemmingsvlak te klein is om de gewenste paardenstal (waarbij oude opstallen afgebroken worden en dus een kwaliteitsverbetering bereikt wordt) te kunnen realiseren. Op de hoorzitting is aangegeven, dat de kwaliteitsverbetering bestaat uit een stalruimte van 26 x50 m en dat die op eigen grond gerealiseerd kan worden.

Beoordeling:

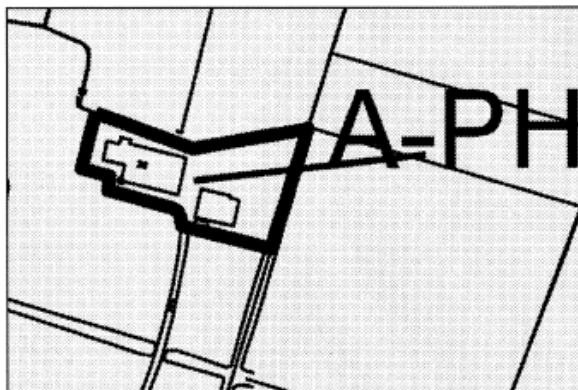
In principe bieden de planregels pas na het verlenen van een ontheffing mogelijkheid voor meer bebouwing dan thans aanwezig. Daarbij worden nadere afwegingscriteria gehanteerd, bijv. t.a.v. de bebouwingsconcentratie en de landschappelijke inpassing. Het afbreken van meerdere oudere opstallen is dan bespreekbaar. Bij de t.z.t. in te dienen bouwvergunningaanvraag zal dat concreet aangegeven worden. Om die ontheffingsmogelijkheid t.z.t. te kunnen toepassen, moet er wel een ruimer bestemmingsvlak worden toegekend. Bij realisering van de stal zal de landschappelijke inpassing met nadruk een grote rol gaan spelen.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

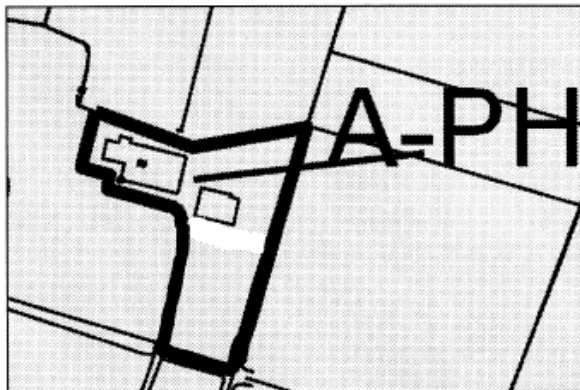
De zienswijze kan gegrond worden verklaard.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Het bestemmingsvlak behorende bij de bestemming A-PH voor het perceel Oosterweg 28 te Noordwijk in zuidelijke richting vergroten, als aangegeven op bijgaande kaartuitsnede.



ontwerp-plan



voorgestelde wijziging

Zienswijze indiener nr.15.

Inhoud:

Zienswijze 1: nabij het Iwema Steenhuis zijn gronden met subsidie aangekocht, deze zijn onderdeel van de EHS, en ook een strook grond vanaf de A7 tot langs de Zuiderhoeksweg zijn EHS, en moeten de bestemming "Natuur" krijgen.

Zienswijze 2: de gronden behorende bij de Coendersborch zijn deels als "Bos" bestemd, terwijl het grasland is, wel maken ze deel uit van de EHS. De gronden zijn langjarig in agrarische pacht uitgegeven. Indiener pleit voor de bestemming "Natuur-Agrarisch".

Zienswijze 3: het pand Oudeweg 15 zou in zijn geheel als museum/bezoekerscentrum opengesteld moeten kunnen worden, en niet slechts voor de nu aangegeven oppervlakte van 300 m².

Zienswijze 4: in het voorhuis van het pand Oudeweg 17 wil indiener graag de mogelijkheid van erfgoedlogies realiseren, naast de woonfunctie. Indiener verzoekt dit mogelijk te maken.

Beoordeling:

Zienswijze 1: (a) Er is geen bezwaar de gronden nabij het Iwema Steenhuis, nu deze eigendom zijn van indiener, en er geen negatieve gevolgen zijn voor de omliggende agrarische gronden, de gevraagde bestemming te geven (wijziging van "N-A" naar "N"). (b) Voor de ecologische verbindingzone vanaf de A7 in zuidelijke richting tot halverwege de Zuiderhoeksweg (het betreft de kadastrale percelen gemeente Marum, sectie B, nummers 3723, 3614, 3617, 3621, 3624 en 3738) geldt hetzelfde (wijziging hier van "A" naar "N"). De zienswijze is gegrond. Op de kaartfragmenten 1 a en 1 b zijn de voorgestelde wijzigingen aangegeven.

Zienswijze 2: De gronden nabij de Coendersborch (het zgn. Coendersbos) zijn grotendeels overeenkomstig het feitelijk gebruik bestemd. Dat geldt nog niet voor enkele agrarisch gebruikte percelen aan de oostzijde van het bos. De bestemming hiervan kan inderdaad gewijzigd worden naar "Natuur-Agrarisch". De zienswijze is gegrond. Op kaartfragment 2 is de voorgestelde wijziging weergegeven.

Zienswijze 3: Voor de Coendersborch (Oudeweg 15) is de huidige situatie, waarbij de woonfunctie nog aanwezig is, bestemd. Indiener wil graag op termijn het hele pand als bezoekerscentrum/museum openstellen en daar ook bijbehorende kantoorfuncties in onderbrengen. Vooral nog zien wij geen aanleiding de woonfunctie te laten vervallen. Het overblijvende deel van het gebouw (300 m²) mag ten behoeve van de gewenste functies gebruikt worden. Mocht in de toekomst de woonfunctie vervallen, dan kan opnieuw een verzoek tot aanpassing van de bestemming gedaan worden, daar bestaat nu nog onvoldoende concrete aanleiding toe. Alsdan kan de bestemming "wonen" vervallen en een specifieke bestemming aan het pand gegeven worden. Als nu de toegestane oppervlakte gebruik als museum zou worden bijgesteld naar het hele pand, zou dit in feite betekenen dat de bestemming "wonen" niet meer correct is. Dat is nu nog wel het geval. Deze zienswijze achten wij ongegrond.

Zienswijze 4: In het pand Oudeweg 17 wil indiener graag "erfgoedlogies" mogelijk maken in het voorhuis. Dat is binnen de planregels middels een ontheffing (art.31.5.1) reeds toegestaan onder de naam "boerderijkamers". Deze zienswijze is ongegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

De zienswijzen 1a, 1b en 2 van indiener gegrond verklaren, de zienswijzen 3 en 4 ongegrond verklaren

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

De planverbeelding wijzigen conform onderstaande kaartfragmenten (n.a.v. zienswijze 1a, 1b en 2)



ontwerp plan



voorgestelde wijziging

n.a.v. zienswijze 1a

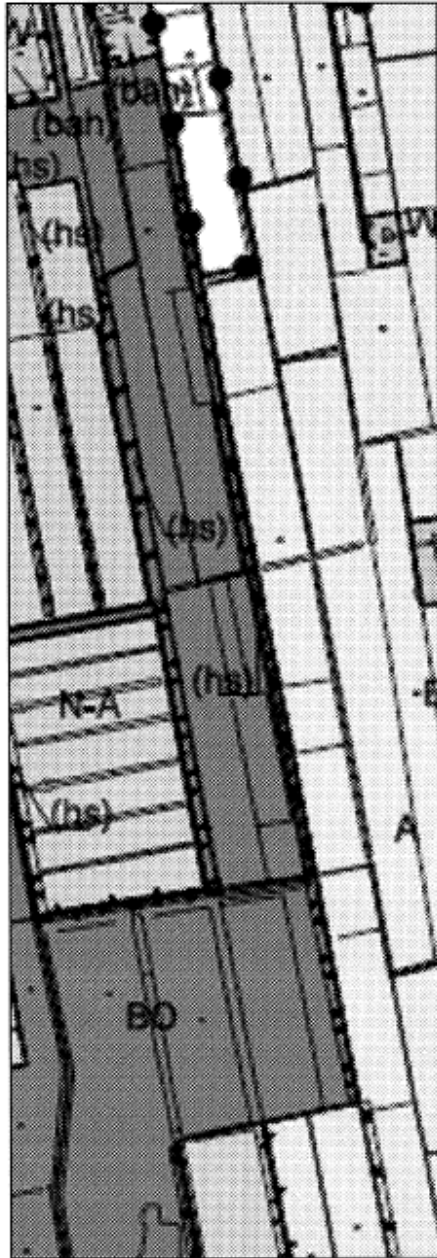


ontwerp plan

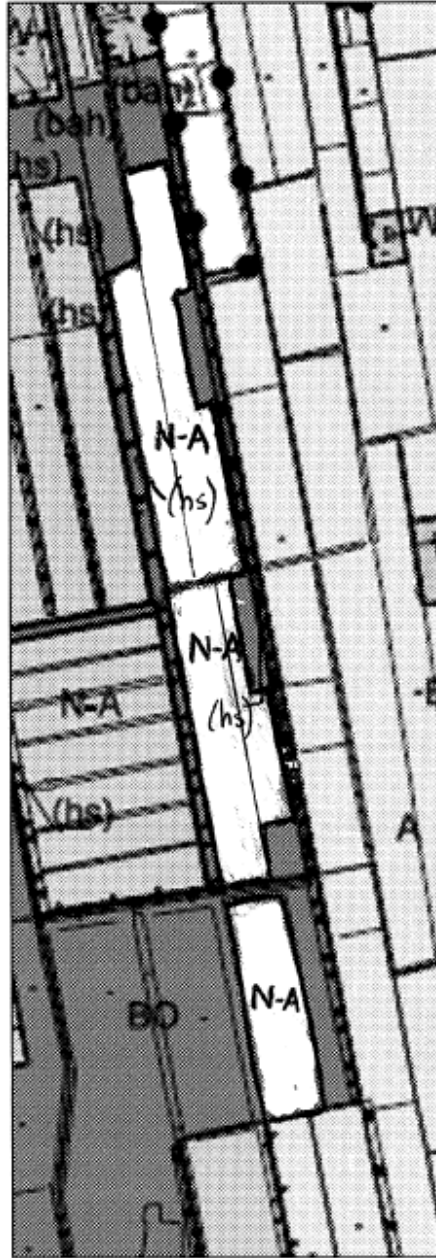


voorgestelde wijziging

n.av. zienswijze 1b



ontwerp plan



voorgestelde wijziging

n.a.v. zienswijze 2

Zienswijze indiener nr.16.

Inhoud:

In het pand Noorderweg 17 te Noordwijk is in 1978 door de ouders van cliënten van indiener aangekocht en tot hun overlijden gebruikt als café/woonhuis. Na hun overlijden (in 2006/2007) is er geen actie geweest, nu wil de familie het pand verkopen als café. De inrichting is ook nog steeds zo. De aard, uitstraling en bouw van het pand en de locatie rechtvaardigen die bestemming volgens indiener. Op de hoorzitting is aangegeven, dat het feitelijke gebruik als café in 2001 gestaakt is.

Beoordeling:

Het gebruik en de exploitatie als café is al gestaakt in 2001. Het pand Noorderweg 17 is sindsdien slechts als woonhuis in gebruik, en heeft daarom –terecht- de bestemming “Wonen” gekregen. Een bestemming erop laten om de verkoopbaarheid te bevorderen, is geen planologie bedrijven. Dat laat onverlet, dat het pand op zichzelf best geschikt zal zijn als café. Als er een nieuwe eigenaar komt die over de benodigde papieren beschikt om ter plaatse een horeca-bedrijf uit te oefenen, kan opnieuw een verzoek tot bestemmingswijziging worden ingediend. Een horeca-bestemming is op dit moment niet reëel (maatschappelijk en economisch niet haalbaar) en in strijd met de wet nu er geen concrete plannen zijn.

Door inspreker (indiener 16), thans vertegenwoordigd door mr.A.S.Spoelstra te Drachten, wordt aangegeven, dat het pand, dat in het pand Noorderweg 17 door de ouders van insprekers tot 2001 een café-bedrijf met dienstwoning is uitgeoefend; vanaf 2006/2007 is na het overlijden van de ouders ook de woonfunctie gestaakt. Sindsdien staat het pand leeg. Volgens inspreker is het pand het meest geschikt als horecabedrijf en niet als woning. Vanaf medio 2009 is het pand door de kinderen te koop aangeboden (als horecapand). Verkoop lukt echter niet; men heeft nu het plan opgevat het pand zelf weer te gaan uitbaten. Een zoon beschikt over de nodige papieren. Op 18/2 heeft hij inmiddels de benodigde vergunning op basis van de drank- en horecawet aangevraagd.

Dat men het pand nu zelf weer wil gaan exploiteren, is nieuwe informatie. In het kader van de inspraak rond het voorontwerp-bestemmingsplan, noch in de zienswijze en de hoorzitting over die zienswijze m.b.t. het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is deze informatie aangevoerd. Feit blijft, dat de uitoefening van het horecabedrijf ter plaatse al sinds 2001 (ruim 9 jaar dus) gestaakt is, en het pand evenzeer geschikt is (en ook gebruikt is) als woning (tot 2007). De stelling van inspreker, dat de horecabestemming de enig juiste is, delen wij niet. Ook de woonbestemming is een goede bestemming ter plaatse.

Over de verkoop willen wij nog het volgende opmerken. Men heeft het pand (als café) willen verkopen, terwijl gesteld wordt dat de reden daarvoor is dat het pand een sterke emotionele waarde voor de kinderen heeft. Bij verkoop heeft men het gebruik echter niet meer in de hand en wordt de emotionele band doorgesneden. Alleen om reden dat er geen koper is gevonden, komt inspreker nu met de nieuwe insteek, dat hij het zelf wil gaan exploiteren. Wij vragen ons af, waarom daar nu pas voor wordt gekozen (na 4 jaar leegstand, nu de gemeente het voornemen heeft de bestemming aan te passen op de actualiteit). Bovendien: men heeft het pand bewust alleen als horecapand te koop aangeboden, terwijl men wist of kon weten dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan die bestemming niet meer opnam. Al met al vinden wij dat de insprekers de schijn opwekken nu op het laatste bestemming alleen om verkoopredenen (verwachte hogere verkoopopbrengst dan bij verkoop als woning) te willen handhaven; en om de realiteit hiervan te onderbouwen nog snel even een drank- en horecaverunning aanvragen, zonder daadwerkelijk zelf het café te gaan runnen.

Wij vinden, dat niet is aangetoond, dat het opstarten van een levensvatbaar horecabedrijf op deze plek (nadat hier al ruim 9 jaar geen horecabedrijf meer werd uitgeoefend) haalbaar is. Er is geen bedrijfsplan overlegd, er is alleen nu ineens nog een nieuwe drank- en horecaverunning aangevraagd. Omdat wij wel voor te geven bestemmingen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid moeten kunnen aantonen, blijven wij

vooral nog bij de voorgestelde woonbestemming. Zoals reeds is gesteld, is die bestemming bij gebleken haalbaarheid weer te veranderen in een horecabestemming. Indiener erkent dat ook wel, maar vreest dan lange en kostbare procedures en een onzeker resultaat.

Om dit te voorkomen, zijn wij wel bereid, om op het perceel de aanduiding "Bedrijf aan huis" (bah) aan te geven, en dan in de planregels, artikel 31, lid 1 in de tabel aan te geven dat op het perceel Noorderweg 17 tot een oppervlakte van 59 m² (de v.m. oppervlakte van het cafédeel was 49 m², de toiletvoorziening 10 m²) een café is toegestaan. De woonbestemming blijft dan hoofd-bestemming, terwijl tegelijk het café in de eerder aanwezige omvang uitgeoefend kan blijven. Het totale pand is 143 m² groot, zodat het woondeel 84 m² groot is en derhalve ook het hoofbestanddeel is. Dit rechtvaardigt ook de bestemming "wonen".

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij adviseren u de zienswijze ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op de planverbeelding ter plaatse van het perceel Noorderweg 17 te Marum de functieaanduiding (bah) opnemen, en in artikel 31, lid 1 onder i van de planregels in de tabel de regel

"	Noorderweg 17	Cafébedrijf	59	"
---	---------------	-------------	----	---

eveneens opnemen.

Zienswijze indiener nr. 17 is bij zienswijze indiener nr.11 al besproken.

Zienswijze indiener nr.18.

Inhoud:

Zienswijze 1 a t/m i: Indiener is van mening, dat het bedrijf van cliënt niet op een juiste wijze in het bestemmingsplan is geregeld. Het betreft:

- a. niet alle activiteiten die in de gevoerde art.19, lid 1 WRO-procedure destijds zijn aangevoerd, zijn nu meegenomen. Verwezen wordt naar de procedurestukken die daar toen bij zaten.
- b. Er is bezwaar tegen de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie" voor het perceel van cliënt; daar moet meer mogelijk zijn. Het is een recreatiepark en geen kampeerterrein. Er vinden tevens een aantal dagrecreatieve activiteiten plaats. Als die toegestaan worden met alleen een toets aan de milieuwetgeving, dan kan cliënt wel instemmen met de gegeven bestemming.
- c. De planverbeelding geeft een onjuist beeld. Er is inmiddels meer grond bijgekocht en daarop is deels een bomerij op een enkele meters hoge zandwal geplant. Het bedrijf wordt daardoor 5,1 ha groot.
- d. De speciale mogelijkheden voor de bedrijven Kloosterweg 1 en Roordaweg 3a als weergegeven in de doeleindenomschrijving zijn niet volledig (ook het bedrijf van cliënt zou hier genoemd moeten zijn). Het bedrijf van cliënt was tussen de 2 en 5 ha groot en had dus recht op stacaravans. Verwezen wordt naar paragraaf 6.5.3. van de plantoelichting (blz.70)
- e. Door de recente aankoop komt het bedrijf boven de 5 ha en komt het bedrijf in aanmerking voor chalets en voor 10 recreatiewoningen.
- f. Dat alle activiteiten binnen de bestemming geheel of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen mogen bestaan, is onaanvaardbaar: bij het bedrijf van cliënt is nimmer van ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen/activiteiten sprake geweest: het is eerder andersom: de dagrecreatieve voorzieningen zijn bepalend, de verblijfsrecreatie is aanvullend.
- g. Er zijn thans appartementen aanwezig en geen groepsaccommodatie. In de doeleindenomschrijving en in de bouwregels moet derhalve dit vermeld worden als toegestane bebouwing (als appartementengebouw of als logiesgebouw, zo mogelijk zonder binding uitsluitend aan de recreatie(zie hierna bij 3).
- h. Idem
- i. De toegestane hoeveelheid bebouwing moet vergroot worden van 200 m² naar 300 m².

Zienswijze 2: de squad-racerij op het circuit en de paintball-activiteiten zijn niet geregeld, en indiener wenst nog appartementen te realiseren in een v.m. paardenshuur. Deze activiteiten waren niet begrepen in de art.19 procedure en milieuvergunning; maar thans is uit onderzoek gebleken dat er in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur aan de geluidsnormen kan worden voldaan, en dat voor de paintball-activiteiten er milieuvriendelijke verf gebruikt wordt en een wapenvergunning van de zijde van de politie is verstrekt. Indiener verzoekt daarom die activiteiten als toegestane activiteiten in de bestemmingsomschrijving op te nemen. De milieuvergunning kan daarop worden aangepast. Het effect van de grondwal zal nog nader worden onderzocht, zodat eventuele uitbreiding van de gebruiksduur (ook 's avonds) dan mogelijk kan worden. Een bestaande paardenshuur wenst indiener nog te verbouwen t.b.v. een aantal in pandige appartementen (geen groepsaccommodatie); hij verzoekt dit ook op te nemen.

Zienswijze 3: huisvesting (tijdelijk) van buitenlandse werknemers moet mogelijk zijn in verblijfsrecreatieve accommodaties. Dat kan bijdragen aan een verantwoorde en veilige huisvesting en tegelijkertijd voor de ondernemer een inkomstenbron betekenen in voor de recreatie onaantrekkelijke perioden. Indiener wijst op het bepaalde in artikel 3.22 van de

Wro, op grond waarvan B&W voor een bepaalde termijn ontheffing kunnen verlenen van het bestemmingsplan om te voorzien in een tijdelijke behoefte. Die behoefte is er voor een periode van 3 weken tot max. 3 maanden.

Tijdens de hoorzitting is e.e.a. verduidelijkt, verwezen wordt naar het verslag van die zitting.

Beoordeling:

Zienswijze 1

- a. De in het vorige bestemmingsplan Buitengebied 1996 gegeven bestemming voor het perceel was “verblijfsrecreatie” (met de aanduiding Kb: kampeerboerderij), in het nu voorliggende plan is dat “Recreatie – verblijfsrecreatie”. In het “art.19-plan” was de verblijfsrecreatie (in de vorm van 72 standplaatsen voor tenten en toercaravans) ook al hoofdmoot; daarnaast werd een survivalcircuit gerealiseerd en toegestaan. De uitkijktoren van 8 m hoog is middels de art.19-vrijstellingsprocedure toegestaan; deze is in het nieuwe ontwerpplan per abuis niet toegestaan. Gebouwen wel tot 8 m hoog, maar andere bouwwerken (waartoe een uitkijktoren behoort) mogen maar 6 m hoog zijn. Op dit punt is de zienswijze gegrond en zal een wijziging in het plan worden voorgesteld. Overeenkomstig de toen voorliggende aanvraag is eveneens de kampeerboerderij nu toegestaan (groepsaccommodatie). De ombouw van de kampeerboerderij tot appartementen die legaal heeft plaatsgevonden, zou in de planregels beter tot uitdrukking moeten komen. Ook op dit punt wordt een wijziging in de planregels voorgesteld. Er zijn onzes inziens geen activiteiten in de toenmalige aanvraag, die met art.19.1 WRO vergund is, die thans door het ontwerpplan niet toegestaan worden. Deze zienswijze is – op het punt van de bouwhoogte voor de uitkijktoren en de vermelding van de legale appartementen na - ongegrond.
- b. volgens indiener betreft het een recreatiepark en geen kampeerterrein, waar tevens dagrecreatieve activiteiten plaatsvinden. Onzes inziens was het blijkens de eerdere stukken duidelijk, dat het om een kampeerbedrijf ging, met daarbij dagrecreatieve activiteiten (paardenbak, visvijver, kanoën, survivalbaan, barbecueruimte). Op 27 april 2004 is op aanvraag van indiener nog een kampeerexploitatievergunning verleend voor het kampeerterrein. Dat het niet gaat om een kampeerbedrijf, is dan ook onjuist. De omvorming van de kampeerboerderij naar appartementen is ook toegestaan (via de art.19.1 WRO-procedure). Inmiddels is indiener bezig het bedrijf steeds meer als recreatiebedrijf voor niet specifiek de verblijfs gasten vorm te geven, door toevoeging van activiteiten als squad-racen en paintball. Maar dat is niet overeenkomstig het gemeentelijk beleid en dat is ook nog niet vergund. De gegeven bestemming is correct, de eventuele activiteiten moeten hierbij passen, waarbij de milieutoets (i.v.m. overlast voor de omgeving) erg belangrijk is. De zienswijze is ongegrond.
- c. De inmiddels bijgekochte grond moet ook binnen dezelfde bestemming worden gebracht, volgens indiener. Wij vinden dit de omgekeerde wereld. De grond heeft een agrarische bestemming en die verandert niet verplicht doordat de grond van eigenaar wisselt. Dat de nieuwe eigenaar de grond, zonder overleg met de gemeente en toetsing aan de geldende bestemming aan het agrarisch gebruik onttrekt, en hierop een grondwal en beplanting aanbrengt (die bomen mogen ook best op agrarische grond staan), betekent niet dat de gemeente dan zonder meer de bestemming maar moet aanpassen. Temeer niet, nu indiener in onderdeel 1b vervolgens claimt een groter bedrijf te hebben, met daaruit voortvloeiend meer rechten. De zienswijze is ongegrond.
- d. Volgens indiener had het bedrijf ook in de opsomming van art.24, lid 1.a. onder 1 genoemd moeten zijn omdat er gelet op de bedrijfsoppervlakte (2-5 ha) recht was op stacaravans. Deze conclusie is echter niet juist. Dat het bedrijf 2-5 ha groot is, betekent niet dat men automatisch recht heeft op stacaravans. Het betekent wel, dat bedrijven met een dergelijke oppervlakte in principe daarvoor in aanmerking zouden

kunnen komen, en dat zal dan beoordeeld worden aan de hand van o.m. landschappelijke criteria. Bij het bestemmen van het terrein van indiener is uitgegaan van de door indiener zelf (in het kader van meergenoemde art.19.1-aanvraag) aangegeven inrichting en de verleende kampeereexploitatievergunning, en die stelt met nadruk dat het bij de kampeerplaatsen gaat om tenten en caravans. Op de tekening bij de zienswijze is het deel voor verblijfsrecreatie (de standplaatsen voor tenten en caravans) daarnaast nog aanzienlijk verkleind t.o.v. het eerdere plan; het bedrijf van indiener is voor een aanzienlijk deel niet als kampeerterrein ingericht, dit heeft ook invloed op de maat/categorie indeling. Deze zienswijze is ongegrond.

- e. Door de recente aankoop is het bedrijf zelfs groter dan 5 ha geworden en mogen er dan ook chalets en recreatiebungalows komen. Ook deze zienswijze is ongegrond. Ten eerste omdat het aankopen van gronden niet automatisch bestemmingswijziging tot gevolg moet hebben (zie bij c) en anderzijds, omdat de oppervlakte van een bedrijf niet automatisch rechten toekent (zie bij d.). Rechten worden pas per bestemmingsplan toegekend, en daartoe is nu geen reden. Er is geen noodzaak aangetoond, er heeft geen afweging/beoordeling kunnen plaatsvinden.
- f. De dagrecreatieve activiteiten dienen niet alleen maar toegestaan te worden als ze ten dienste staan van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, stelt indiener. De dagrecreatieve activiteiten vormen veeleer de hoofdmoot. Onze reactie: de gegeven bestemming is in één lijn met de reeds jarenlang aan het terrein gegeven bestemming en aan het art.19.1-plan, dat enkele jaren geleden is vergund. In die zin is uitbreiding van de dagrecreatieve activiteiten niet passend. Het bedrijf is weliswaar een mix van verblijfs- en dagrecreatie, de activiteiten zoals die nu legaal plaatsvinden passen alle binnen de gegeven bestemming. De bestemmingsbepaling luidt: art.24.1.onder b: “daarbij behorende voorzieningen, waaronder dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven, een en ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen.” Bedoeld is, dat met name de detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijvigheid een relatie met de verblijfsrecreatie moet hebben. Dagrecreatie is per definitie wat anders dan verblijfsrecreatie. De bepaling wekt dus verwarring en daarom is deze zienswijze gegrond, hierom wordt voorgesteld deze bepaling te wijzigen in: “daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven, een en ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, en dagrecreatieve voorzieningen”.
- g. Het appartementengebouw moet in de planregels opgenomen worden volgens indiener. Wij zijn het hiermee eens, deze zienswijze is gegrond. Hiervoor bij a, is reeds de benodigde planwijziging voorgesteld.
- h. Stelt hetzelfde.
- i. Indiener vindt, dat de toegestane hoeveelheid bebouwing (voor de groepsaccommodatie) vergroot moet worden van 200 m² naar 300 m². Deze bouwmaat heeft geen enkele relatie met de bouw van trekkershutten. Dat indiener behoefte heeft aan een groepsaccommodatie wordt ook sterk betwijfeld en door indiener niet aangetoond, temeer nu de eerder aanwezige groepsaccommodatie(kampeerberij) omgebouwd is naar appartementen. Blijkbaar was er geen behoefte aan een groepsaccommodatie. Naar onze mening is er dan ook geen reden hier van de algemene regel voor de binnen deze bestemming aanwezige bedrijven (200 m²) af te wijken. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2:

Indiener wenst de nog niet geregelde activiteiten en plannen nu ook in het bestemmingsplan opgenomen te zien. Het betreft; de squad-racerij op het squad-circuit, de paintball-activiteiten en de appartementen die indiener nog wenst te realiseren. Van de eerste 2 activiteiten geldt, dat aanvrager deze inmiddels zonder vergunning of planologische toets heeft vorm gegeven, hiervoor loopt een handhavingactie. Het betreft activiteiten, die in principe op dezelfde wijze als de survival-activiteiten tot de in de bestemmingsomschrijving genoemde “dagrecreatieve

activiteiten” behoren. De beoordeling van de aanvaardbaarheid zal vooral via het milieuspoor (overlast/hinder) plaatsvinden, is daar de conclusie dat het kan, dan past het in de bestemming. Wijziging van het bestemmingsplan is daarom niet nodig, de zienswijze is ongegrond.

Voor wat betreft het realiseren van extra appartementen in de huidige paardenshuur: dit betreft een uitbreiding van het aantal appartementen, dit is niet toegestaan. Door aanvrager wordt ook niet gemotiveerd, waarom dit zou moeten. Deze zienswijze achten wij niet gegrond.

Zienswijze 3:

Indiener wil de appartementen graag ook benutten voor de (tijdelijke) huisvesting van buitenlandse werknemers voor in de omgeving gelegen bedrijven, omdat dit voor hem een inkomstenbron oplevert in recreatief minder aantrekkelijke perioden, en daarnaast voorziet dit naar zijn mening ook in een landelijke behoefte. De huisvestingsbehoefte van de buitenlandse werknemers is echter niet beperkt tot de recreatieluwe-periode (1 november-15 maart), maar is het hele jaar aanwezig. Dat de werknemers max.3 maanden aanwezig zijn, is niet waar, want daarna worden ze vervangen door een nieuwe groep; het hele jaar door zijn er dus werknemers. De huisvestingsbehoefte is permanent en niet tijdelijk, art.3.22 Wro is dus niet toepasbaar. Het bij bestemmingsplan toestaan van deze invulling zou dus in feite een onttrekking aan het verblijfsrecreatieve gebruik binnen de bestemming betekenen. Wij achten dit niet de bedoeling, voor de huisvesting van buitenlandse werknemers dienen dezelfde huisvestingsvoorwaarden/eisen gehanteerd te worden dan voor Nederlandse werknemers en hiervoor zal dan ook op een andere manier een oplossing gezocht moeten worden die meer structureel van aard is. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener vraagt de mogelijkheid van een logiesgebouw, los van de recreatieve invulling daarvan, op te nemen; ook daardoor zou de genoemde huisvesting mogelijk worden. Om dezelfde redenen als hiervoor achten wij deze zienswijze eveneens ongegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen u voor de zienswijze voor wat betreft:

- a. het aanpassen van de toegestane bouwhoogte voor andere bouwwerken
- b. het vermelden van de legaal gerealiseerde appartementen in de planregels
- c. de koppeling van de dagrecreatieve activiteiten aan de verblijfsrecreatieve voorzieningen,

gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In de planregels artikel 24.2.8 t/m 24.2.10 vernummen naar 24.2.9 t/m 24.2.11.

In de planregels in het (nieuwe) artikel 24.2.11 een nieuw lid c toe te voegen:

“c. de bouwhoogte van een uitkijktoren op het perceel Jonkersvaart 10 mag niet meer dan 8 m. bedragen.”

In de planregels in art.24.1, lid a, een nieuw punt 3 toevoegen:

“ 3. op het aan het volgende adres gelegen bestemmingsvlak ook 1 appartementengebouw is toegestaan:

* Jonkersvaart 10 te Jonkersvaart. “

In de planregels een nieuw artikel 24.2.8 opnemen, met de tekst:

“ 24.2.8. *Appartementengebouw*

Voor een appartementengebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 270 m²
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m. “

In de planregels artikel 24.1, lid b. te wijzigen in:

“ b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven, een en ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, en dagrecreatieve voorzieningen”.

Zienswijze indiener nr.19.

Inhoud:

Zienswijze 1: De dubbelbestemmingen “Waarde – verkaveling”, “Waarde – besloten gebied” en “Waarde – Open gebied” zorgen voor teveel belemmeringen van de normale agrarische bedrijfsvoering. Veel activiteiten zijn aanlegvergunningsplichtig, terwijl ze tot het normale onderhoud en exploitatie van een agrarisch bedrijf behoren. Gewezen wordt op:

- a. de aanlegvergunning voor het dempen van sloten en greppels in het gebied met de dubbelbestemming “Waarde – Verkaveling”. Het moet (ook op grond van de nota Houtsingelhoofdstructuur Westerkwartier”) mogelijk zijn tot perceelsvergroting te komen.
- b. In het gebied met de dubbelbestemming “Waarde- Besloten gebied”(circa 60% van het buitengebied) is de aanlegvergunning voor grondbewerkingen (als ploegen) onder de kroon van bomen in houtsingels in de praktijk niet werkbaar en levert inkomensschade op.
- c. In het gebied met de dubbelbestemming “Waarde – Open gebied” is het aanbrengen van drainage, het aanbrengen van onderbemaling, het scheuren van grasland, het omzetten van grasland in bouwland aanlegvergunningsplichtig. Daarnaast zijn in dit gebied een aantal activiteiten niet toegestaan (verboden), terwijl die tot de normale agrarische bedrijfsvoering behoren. Indiener vindt dat dit niet kan: open gebied is puur agrarisch gebied.

Zienswijze 2: De bouwbloksystematiek die Marum gekozen heeft, heeft de instemming van indiener. Bouwblokken tot 1,5 bij recht moeten zijn toegestaan. Vergroting tot 2 ha moet prima door de gemeente te boordelen zijn, daarboven mag de provincie over een goede landschappelijke inpassing meepraten. Indiener wil wel, dat nieuwe bouwvormen (zoals serre-, vrijloop- en boogstallen mogelijk moeten zijn. De nokhoogte van stallen moet daartoe via een ontheffing vergroot kunnen worden van 14 m naar 16 m, de nokhoogte voor drijfmestsilo's eveneens na ontheffing van 6 naar 8 m, en de goothoogte van 4,5 naar 6 m. De definiëring van “lintbebouwing” in de plantoelichting is onvoldoende duidelijk; indiener vraagt een nauwkeuriger omschrijving.

Zienswijze 3: De gemeente hanteert een aantal criteria om tot toekenning van een bouwblok van een bepaalde omvang te komen. De gebiedstypering die de gemeente hanteert, sluit niet aan bij het POP, wat is de reden hiervoor? Indiener pleit voor bouwblokken van 1,5 ha bij recht, ook in lintbebouwing. Indiener is er blij mee, dat kuilvoerplaten en sleufsilo's indien nodig ook buiten het bouwblok mogen komen. Dat moet ook mogelijk zijn in de gebieden met dubbelbestemmingen (open gebied, verkaveling en houtsingelreservaat). De criteria “reëel bedrijf” en “inkomensvorming” zijn onvoldoende concreet, indiener verzoekt dit te laten vallen.

Zienswijze 4: Indiener vindt, dat de aanlegvergunningsplicht voor grondbewerkingen dieper dan 40 cm. ter bescherming van potentieel archeologische waarden een te grote beperking geeft voor normale exploitatie van agrarische grond. Indiener geeft een aantal zaken aan, waar bij het opstellen van de archeologische verwachtingskaart rekening gehouden zou moeten worden.

Zienswijze 5: Indiener heeft bezwaar tegen de door de provincie opgelegde sterfhuisconstructie voor onvolwaardige intensieve bedrijven. Daarnaast zijn biologische veehouderijen volgens het POP niet als intensieve bedrijven aangemerkt, indiener vindt dat het bestemmingsplan hier ook duidelijk in moet zijn.

Zienswijze 6: Indiener is van mening dat in de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur” een aantal normale exploitatie-activiteiten van een agrarisch bedrijf ten onrechte aan een aanlegvergunning zijn gebonden. De bescherming van weidevogels moet niet via aanlegvergunningen planologisch gestalte krijgen.

Zienswijze 7: Indiener vindt, dat bij vrijkomende boerderijen een andere woonfunctie mogelijk moet blijven, maar dan wel als plattelandswoning (zodat de milieucriteria minder streng zijn dan t.o.v. gewone woningen). Toekenning van een woonfunctie aan een vrijgekomen bedrijfswoning of boerderij mag geen gevolgen hebben voor de naastgelegen agrarische bedrijven.

Beoordeling:

Zienswijze 1: Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden (in art.1.63 van de planregels gedefinieerd als: werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel, realisering van de bestemming) zijn uitgezonderd van de aanlegvergunningplicht (zie bijvoorbeeld in de dubbelbestemmingen, planregels art.33.2.2 – 37.2.2). Daarmee is er geen beperking van de normale bedrijfsexploitatie. We verwijzen hier ook expliciet naar de uitleg zoals in hoofdstuk 8 van de plantoelichting op dit punt is gegeven.

Binnen de bestemming “Natuur- Agrarisch”, die betrekking heeft op de concreet begrensde EHS-gebieden, zijn de Natuur en het Agrarisch gebruik gelijkwaardig, dit betekent (zie blz. 46 plantoelichting) dat het bestaande agrarisch gebruik gewoon kan worden voortgezet. Dit pleit er inderdaad voor de S-jes (strijdig gebruik) voor de activiteiten 7,8,12 en 23 binnen deze bestemming te veranderen in een A. (aanlegvergunning nodig tenzij normaal onderhoud/beheer). De normale bedrijfsvoering kan dan doorgaan.

Binnen de dubbelbestemming “Waarde- open gebied” geldt in wezen hetzelfde. Ook daar kunnen bij de activiteiten 7, 12 en 23 de S-jes vervangen worden door een A. De normale bedrijfsvoering kan doorgaan, voor activiteiten die daar niet onder vallen, vindt via de A een afweging plaats. Wij vinden wel dat die afweging moet plaatsvinden als het gaat om niet-structurele, eenmalige activiteiten die de waarden kunnen aantasten.

De opsomming op blz.96 van de plantoelichting is niet limitatief bedoeld. Er staat ook met nadruk boven “voorbeelden van normaal agrarisch gebruik”. Het betreft alle activiteiten die voldoen aan de definitie van art.1.63 planregels. Egaliseren en het aanleggen van drainage, en het (definitief) omzetten van grasland in bouwland voldoen daar niet aan: dit zijn eenmalige activiteiten, die niet met een zekere regelmaat plaatsvinden/herhaald worden. Daarvoor moet een beoordeling/afweging mogelijk blijven. Scheuren is wel normaal agrarisch gebruik, maar dat staat daar al.

Deze zienswijze is deels gegrond.

In de bijlage 1 bij de planregels (tabel aanlegvergunningen) kan dit tekstueel nog verduidelijkt worden: “A= Aanlegvergunning noodzakelijk, tenzij normaal onderhoud en/of normale exploitatie. Voorts alsnog in de tabel aanlegvergunningen (Bijlage 1 bij de planregels) de volgende activiteiten aanmerken als aanlegvergunningsplichtige activiteit (A) in plaats van als strijdige activiteit (S)

- Binnen de bestemming “Natuur – Agrarisch” de activiteiten 7 (scheuren van grasland), 8 (egaliseren), 12 (aanleg drainagestelsel) en 23 (omzetten grasland in bouwland);
- Binnen de dubbelbestemming “Waarde – open gebied” eveneens de activiteiten 7, 12 en 23.

Zienswijze 2: Met instemming nemen wij ervan kennis, dat de bouwblokkenaanpak van Marum de instemming heeft van indiener. Voor nieuwe stalvormen is opgenomen, dat er ontheffingen zijn voor: een afwijkende dakvorm (bijv. art.4.4.1 onder c, en een hogere

goothoogte (bijv. art. 4.4.1.onder b). Voor drijfmestsilo's is reeds een ontheffing tot 8 m hoog opgenomen (zie bijv. art.4.4.1.onder i). Er is geen ontheffing opgenomen voor een hogere nokhoogte, de noodzaak daarvoor is nog niet aangetoond. De nokhoogte is ook sterk bepalend voor de ruimtelijke uitstraling. Overigens kan met toepassing van artikel 42.1.1.onder a. toch nog een verruiming tot 15.40 m worden gefaciliteerd. De omschrijving van het begrip "lintbebouwing" in de plantoelichting (blz.52) is indicatief en heeft geen juridische betekenis. Een strakkere omschrijving is moeilijk te geven. De dichtheid van bebouwing en de langgerekte vorm zijn vooral bepalend, maar niet in exacte termen. Aanpassing is niet noodzakelijk. Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3: De motivering van de gebiedstypering en de afwijkingen t.o.v. het POP/Omgevingsverordening zijn in de toelichting op blz.35 (paragraaf 5.1.) uitvoerig gemotiveerd. We verwijzen daarnaar. Dit deel van de bedenking is ongegrond. Ten aanzien van de bouwblokken in lintbebouwing is het niet zinvol een groot bouwblok toe te kennen als dat om milieu redenen toch niet benut kan worden. Het oprekken van de bouwblokken, verder het agrarisch gebied in, is niet bij recht mogelijk, maar na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij ook de landschappelijke inpassing gewogen kan worden. Wij willen hier aan vasthouden. De bedenking is ook hier ongegrond. Voor wat betreft de mogelijkheid van kuilvoerplaten en sleufsilos buiten het bestemmingsvlak wordt opgemerkt, dat dit ook pas na ontheffing mogelijk wordt. Bij recht kan dat alleen op het bestemmingsvlak, bij uitzondering pas daarbuiten. Daarbij zal in elk geval aangetoond moeten worden, dat plaatsing op het bestemmingsvlak niet mogelijk is vanwege ruimtegebrek of ongewenst is vanwege milieuhygiënische of planologische redenen (art.3.4.1 onder a. van de planregels). Indiener geeft niet aan, waarom dit in de gebieden met de waarde "open gebied" of de waarde "verkaveling" ook mogelijk zou moeten zijn (de waarde "houtsingelreservaat" komt in de gemeente Marum niet voor). Dit deel van de bedenking is ongemotiveerd, en daarom ongegrond. Juist vanwege die waarden is het oprichten van bouwwerken daar minder voor de hand liggend en wordt ervoor gekozen met name het bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf zelf daarvoor te benutten. Het criterium "reëel bedrijf" is nader gedefinieerd in art.1.75, en is een landelijk gehanteerde en geaccepteerde omschrijving. Er is geen reden waarom dit anders zou moeten. Het begrip "inkomensvorming" speelt in de planregels geen kwantitatieve juridische rol. We verwijzen hier ook naar paragraaf 6.2.2. van de plantoelichting, blz.54, waar het verschil tussen reëel en volwaardig (onder het kopje criterium 3) nader wordt uitgelegd. De bestaande agrarische bedrijven hebben alle een bouwvlak toegekend gekregen, zodat deze begripshantering (in de plantoelichting op blz.54 nader uitgelegd) ook niet heeft geleid tot ongewenste negatieve gevolgen voor de agrarische sector. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 4: In de regel behoren diepe grondbewerkingen (dieper dan 40 cm.) niet tot de normale agrarische bedrijfsexploitatie. Daarvoor vinden dergelijke werkzaamheden te onregelmatig plaats. Omdat er dan wel potentieel archeologische waarden in het geding kunnen zijn in gebieden die dergelijke waarden zouden kunnen hebben, is het onderzoeken daarvan nodig. De gemeente zal z.s.m. een archeologische beleidskaart laten opstellen, de directe onderzoeksplicht zal dan alleen gekoppeld worden aan gebieden waar die waarden concreet verondersteld worden. Bekeken zal worden, of en tot hoever de suggesties van indiener bij het vervaardigen van de archeologische beleidskaart kunnen worden meegenomen. Tot zolang is het in het plan opgenomen beschermingsregime nog noodzakelijk, op grond van Europese regelgeving (verdrag van Malta) die vertaald is in de landelijke Wet op de archeologische monumentenzorg (als onderdeel van de Monumentenwet).

De vraag, of de kosten van archeologisch onderzoek door de grondeigenaar zelf of door de belastingbetaler in het algemeen (de overheid, europees, landelijk, provinciaal of lokaal)

betaald zouden moeten worden, is planologisch niet aan de orde, de beantwoording van die vraag is niet op gemeentelijk niveau te geven.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 5: Voorzover de zienswijze betrekking heeft op het provinciale beleid, zal indiener zich tot de provincie moeten richten. Voor de definitie van intensieve veehouderij-bedrijven wordt verwezen naar de planregels, artikel 1.52. Daar wordt –in tegenstelling tot hetgeen de zienswijze veronderstelt- het biologisch houden van vee uitdrukkelijk niet als intensieve veehouderij aangemerkt. Deze zienswijze is dus ongegrond.

Zienswijze 6: Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden (in art.1.63 van de planregels gedefinieerd als: werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel, realisering van de bestemming) zijn uitgezonderd van de aanlegvergunningplicht (zie planregels art.10.4.2.). Daarmee is er geen beperking van de normale bedrijfsexploitatie. Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 7: Alhoewel het idee van de plattelandswoning met minder stringente milieu-eisen ons aanspreekt, is dit nog niet in landelijke wetgeving verankerd. Tot zolang is de gemeente gehouden niet-bedrijfswoningen op grond van de geldende milieuwetgeving als gewone woningen te beschouwen. Voor het behoud van de voormalige boerderijen is een nieuwe functie van groot belang. Een woonfunctie kan daarbij niet op voorhand uitgesloten worden, overigens zal ook een niet-agrarische bedrijfsfunctie in het pand eenzelfde gevolg hebben voor de omliggende agrarische bedrijven dan een woonfunctie, omdat simpel gezegd het pand zelf de agrarische functie niet meer heeft. Wij wijzen er ook op, dat als een bestemming gewijzigd moet worden naar Wonen, dat wel aan een nadere toetsing/afweging onderworpen is, enerzijds in de bepalingen wanneer de wijzigingsbevoegdheid toegepast mag worden (bijv. art.4.8.2. onder a/b) en anderzijds via het afwegingskader dat voorgeschreven is in artikel 43.2 van de planregels (met name criterium b en c). De zienswijze is ongegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij adviseren u zienswijze 1 deels gegrond, en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In de bijlage 1 bij de planregels (tabel aanlegvergunningen) de uitleg van de letter A vervangen door: "A= Aanlegvergunning noodzakelijk, tenzij normaal onderhoud en/of normale exploitatie. "Voorts alsnog in de tabel aanlegvergunningen (Bijlage 1 bij de planregels) de volgende activiteiten aanmerken als aanlegvergunningsplichtige activiteit (A) in plaats van als strijdige activiteit (S);

* binnen de bestemming "Natuur – Agrarisch" de activiteiten 7 (scheuren van grasland), 8 (egaliseren), 12 (aanleg drainagestelsel) en 23 (omzetten grasland in bouwland);

* binnen de dubbelbestemming "Waarde – open gebied" eveneens de activiteiten 7, 12 en 23.

Zienswijze indiener nr.20.

Inhoud:

Indiener exploiteert een struisvogelboerderij.

Zienswijze 1: Hij vindt dat het toegekende bouwvlak te gering van vorm/omvang is voor een adequate bedrijfsvoering. Juist voor struisvogels is clustering van bedrijfsbebouwing niet goed mogelijk: huisvesting moet in afzonderlijke groepen plaatsvinden om de productiviteit en rust/welzijn van de dieren te bevorderen. Indiener stelt voor het bouwvlak smaller en langer te maken, en geeft bovendien aan waar hij een schuilhok voor de struisvogels wil bouwen.

Zienswijze 2:

De oppervlakte van een boerderijwinkel/ontvangstruimte is gesteld op max 120 m². Indiener pleit ervoor dit te verruimen, zodat ook goede (invaliden)toiletvoorzieningen gemaakt kunnen worden. Er worden groepen ontvangen, het aantal bezoekers (ook veel senioren) is nu ca 2000/jaar. Een verruiming tot 150 m². is zeer welkom. Op de hoorzitting is aangevuld dat het de sterke voorkeur verdient de toiletvoorziening in hetzelfde gebouw onder te brengen.

Beoordeling:

Zienswijze 1:

Een belangrijk uitgangspunt in het buitengebied is het voorkomen van verrommeling van het landschap. Daarom is in alle bestemmingen met bouwmogelijkheden als criterium vaak opgenomen: het beginsel van bebouwingsconcentratie. Aanpassing van de vorm van het bestemmingsvlak is mogelijk, ook binnen de landschappelijke randvoorwaarden. Dan blijft echter de eis van gegroepeerdheid (concentratie) van de bebouwing overeind staan (art.5.2.2. onder a van de planregels). Voor dit bedrijf (waarvan er maar 1 in de gemeente is) zou maatwerk te overwegen zijn. Dat kan dan, door aan artikel 5.4.1. een lid toe te voegen: B&W kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:....

“ 5.2.2. onder a. ten behoeve van de bouw van een schuilgelegenheid voor struisvogels in het bestemmingsvlak Noorderweg 35 a te Boerakker, mits dit met het oog op het dierwelzijn noodzakelijk is.”

Zienswijze 2: De bouwmogelijkheden zijn ten opzichte van het voorontwerpplan al verdubbeld van 60 m² tot 120 m². Dit werd mogelijk, omdat de provinciale Omgevingsverordening die ruimte ging bieden. Een verdergaande verruiming komt in strijd met de provinciale omgevingsverordening. Binnen het gebouw kan een toiletvoorziening voor gehandicapten gerealiseerd worden, zonder dat dit direct gerelateerd wordt aan de bezoekers. Ook de bedrijfsmedewerkers kunnen daarvan gebruik maken. De zienswijze is ongegrond.

Door de raadscommissie werd, naar aanleiding van het voorstel m.b.t. zienswijze 2 van indiener 20, gevraagd na te gaan welke mogelijkheid er is om bij de struisvogelboerderij alsnog de oppervlakte van de boerderijwinkel/ontvangstruimte te vergroten naar 150 m² ten behoeve van het gewenste invalidentoilet. Hierover het volgende:

In de provinciale omgevingsverordening is de oppervlakte voor boerderijwinkels /ontvangstruimtes vergroot van 60 naar 120 m², op aandringen van onze regio. De maat van 120 m² was in de Kadernota als gewenst aangegeven, aanvankelijk ging het provinciaal beleid niet verder dan 60m². Het komt in strijd met het provinciaal beleid deze oppervlakte nog verder te vergroten.

Binnen de bebouwing mag dus t.b.v. de ontvangstruimte /boerderijwinkel max. 120 m² gebruikt worden. Maar daarbuiten mogen best nog toiletvoorzieningen worden gerealiseerd binnen de bebouwing (zowel t.b.v. de bewoners/werknemers van het bedrijf als t.b.v. de bezoekers). Om de toiletvoorziening te realiseren is daarom geen vergroting van de oppervlaktemaat nodig.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

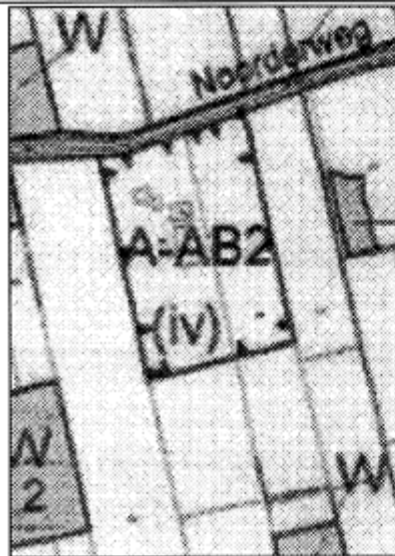
Zienswijze 1 van deze indiener gegrond verklaren, zienswijze 2 niet gegrond verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

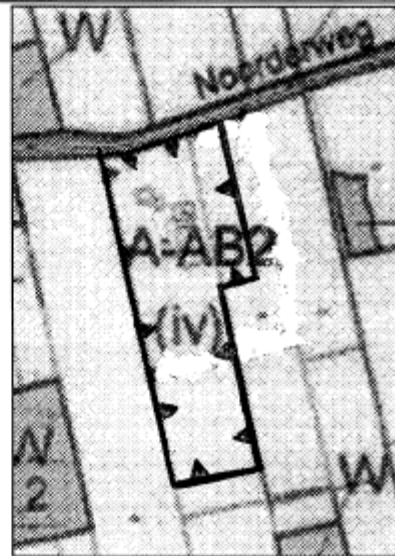
In artikel 5.4.1 van de planregels de leden b t/m j. vernummern naar de leden c t/m k, en een nieuw lid b invoegen:

“b. **5.2.2. onder a.** ten behoeve van de bouw van een schuilgelegenheid voor struisvogels in het bestemmingsvlak Noorderweg 35 a te Boerakker, mits dit met het oog op het dierwelzijn noodzakelijk is.”

De vorm van het bestemmingsvlak van het bedrijf van indiener te wijzigen als hieronder aangegeven (smaller en langer, met gelijkblijvende oppervlakte)



ontwerp-plan



voorgestelde wijziging

Zienswijze indiener nr.21.

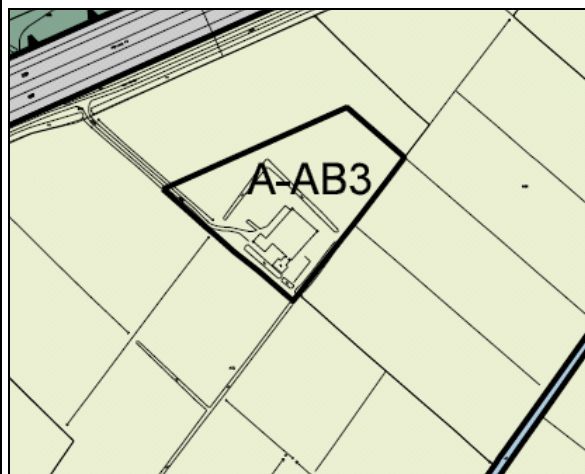
Inhoud:

Indiener vindt dat de vorm van het toegekende bouwblok/bestemmingsvlak onvoldoende de bouw van een stal op een bedrijfseconomisch en logistiek verantwoorde manier mogelijk maakt en verzoekt aanpassing van de vorm naar 145 bij 140 m (zuidkant en westkantbegrenzing handhaven). Dan kan er nog parallel aan of in het verlengde van de huidige stal goed bijgebouwd worden. Tijdens de hoorzitting is nog aangegeven, dat er geen burens op korte afstand zijn.

Beoordeling: De huidige vorm en oppervlakte van het bestemmingsvlak biedt ruim voldoende mogelijkheden om de in de toekomst mogelijk gewenste extra stalruimte op de gewenste plaats (in het verlengde van of parallel aan de huidige stal) te bouwen. Het bestemmingsvlak behoeft daartoe niet aangepast te worden.



ontwerp plan



luchtfoto 2008

De schuine zijde van het bouwperceel is zo gelegd met het oog op de afstand tot de A7, en de mogelijke ontwikkelingen die in dat gebied nog zouden kunnen gaan plaatsvinden (spoorlijn?) Bovendien zou bij de aangegeven maten een bestemmingsperceel ontstaan van ruim boven de 2 ha, dat is in strijd met de planuitgangspunten.

De zienswijze achten wij ongegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

geen

Zienswijze indiener nr.22.

Inhoud:

Indieners hebben bezwaar tegen de mogelijkheden die op het perceel Keuningsweg 22 geboden worden voor zorgboerderij en (kleinschalige) camping-activiteiten. Daardoor is er overlast voor het perceel van cliënten die op slechts 50m afstand liggen, in de vorm van lawaai en uitzichtvermindering. Cliënten vinden, dat het gebruik/de verbouwing van de gebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen tot 120 m2 en na ontheffing tot 200 m2 niet passen bij een bestemming Agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij. Ook achten cliënten dit in strijd met het beleidskader recreatie en toerisme Westerkwartier. Eerder heeft het college besloten tegen de activiteiten handhavend op te treden, omdat die in strijd waren met de toen geldende bestemming. Door het nu wel te regelen, wordt het illegale handelen beloond. Cliënten vragen dan ook bij de bestemming "Agrarisch" alleen de uitoefening van een agrarisch bedrijf toe te staan en geen recreatieve en (neven)activiteiten. Indiener stelt de uitnodiging voor de hoorzitting te laat te hebben ontvangen, daarop is –bij wijze van extra service- aangeboden ambtelijk nog een gelegenheid te bieden voor toelichting. Hierop is niet ingegaan.

Beoordeling:

In het vorige bestemmingsplan was geen mogelijkheid opgenomen voor zorgboerderijen of zorgactiviteiten. De gemeente moest derhalve wel handhavend optreden omdat er strijd met de geldende bestemming was en er op dat moment nog onvoldoende zicht op legalisatie was (nog geen ontwerp-bestemmingsregeling). Ons college heeft geen planologisch bezwaar tegen de activiteiten op deze boerderij: naar onze mening wordt er geen lawaai-overlast veroorzaakt door zorgactiviteiten en spelende kinderen. Het perceel waar de zorgactiviteiten geboden wordt, bevindt zich op ruime afstand tot de woningen van indieners (op ruim meer dan 50 m afstand van het perceel van indieners). Legalisatie was en is daarom mogelijk. Nu is het ontwerp-bestemmingsplan er wel en is legalisatie mogelijk, niet alleen bij dit agrarische bedrijf maar bij alle als zodanig bestemde percelen in het buitengebied.

In zijn algemeenheid kan het toevoegen van zorgactiviteiten in een bescheiden omvang (tot 200 m2 van de bestaande gebouwen daarvoor te benutten) in een samenleving met steeds meer zorgbehoefte een zinvolle en niet persé met de agrarische activiteiten strijdige invulling zijn. Op vele plaatsen is dat ook al vormgegeven in den lande. Indieners voeren geen argumenten aan waarom dat hier anders zou moeten zijn, zij melden alleen dat zij het daar niet vinden thuishoren. Waarom niet, wordt niet aangegeven. Het uitzicht wordt door het toestaan van de zorgactiviteiten niet belemmerd, bovendien is dat geen aspect wat middels het bestemmingsplan blijvend beschermd wordt.

De zienswijze tegen het mogelijk maken van zorgactiviteiten bij dit agrarisch bedrijf is op grond van vorenstaande ongegrond.

Verder achten indieners de mogelijkheid voor het kleinschalige kamperen bij agrarische bedrijven in strijd met het beleidskader recreatie en toerisme Westerkwartier (bijlage 13 bij de plantoelichting). Hierin staat expliciet (blz.9, onder het kopje "*Kleinschalig kamperen*"):" In het gehele Westerkwartier liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe, kleinschalige kampeerbedrijven. Deze zijn toegestaan bij alle functies in het buitengebied."

Dus net zoals bij woonfuncties die mogelijkheid geboden wordt (als bij indieners, waarvan één zelf deels al een kleinschalig kampeerterrein bij de woning heeft, op kortere afstand van woningen van derden dan nu voorgeschreven wordt), wordt dat ook bij agrarische bedrijven geboden. Voorheen was dat het zgn. kamperen bij de boer, nu is het verbreed naar alle functies in het buitengebied. Niet valt in te zien, waarom het dan juist bij een agrarisch bedrijf niet mogelijk zou moeten zijn.

Ons is daarom niet duidelijk, waarom indieners vinden dat er van strijd met het beleidskader R&T Westerkwartier sprake is.

Voorts is het toestaan van kleinschalige kampeerterrinen wel aan regels gebonden. Allereerst is een kleinschalig kampeertrein in artikel 1 onder 56 gedefinieerd als: "een kampeertrein met een oppervlakte van niet meer dan 5000 m² voor kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober." Verder moet een kleinschalig kampeertrein op het bestemmingsvlak gesitueerd worden, pas als daar geen genoeg ruimte is, mag dat ook in de aangrenzende gebiedsbestemming "Agrarisch" mits de afstand tot de bebouwing op het bestemmingsvlak niet groter wordt dan 25 m, en de afstand ten opzichte van (onder meer) woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 m. In dit geval zal die afstand zelfs ruim groter worden ten opzichte van de woningen van indianers. Verder moet het afwegingskader van art. 42.2.1 van de planregels worden gevolgd, waarbij de landschappelijke inpassing, de belangen van gebruikers/eigenaren van aanliggende gronden, de verkeerssituatie, en alle in het geding zijnde waarden worden gewogen alvorens de ontheffing verleend wordt. Al met al is er onzes inziens een zorgvuldige belangenafweging indien het komt tot een kleinschalig kampeertrein. De regel in het plan is niet onzorgvuldig, de zienswijze is ongegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen u voor de zienswijzen van indiener nr. 22 ongegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

geen

Zienswijze indiener nr.23.

Inhoud:

De gegeven dubbelbestemmingen leggen een extra claim op het agrarisch gebied en leiden tot een grote beperking van het normale agrarische gebruik, daardoor wordt een rendabele bedrijfsexploitatie lastig. Het landschap is ontstaan door menselijk handelen, een systeem van verboden werkt demotiverend op het gewenste landschapsonderhoud. De bescherming van de houtsingels is afdoende geregeld in de Houtsingelhoofdstructuur. Werkzaamheden onder de kroon van bomen worden zelfs aanlegvergunningplichtig, en van de aanvragers kan zelfs een ecologische rapportage worden gevraagd. Ook het –vrijwillige- weidevogelbeheer komt onder grote druk te staan doordat nu aanlegvergunningeisen zijn opgenomen. Volgens indiener biedt de Flora- en faunawet hier voldoende garanties. Voor het weidevogelbeheer wordt ook verwezen naar een Nota “Meer doen in Minder gebieden”.

Beoordeling:

Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden (in art.1.63 van de planregels gedefinieerd als: werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel, realisering van de bestemming) zijn uitgezonderd van de aanlegvergunningplicht (zie bijvoorbeeld in de dubbelbestemmingen, planregels art.33.2.2 – 37.2.2). Daarmee is er geen beperking van de normale bedrijfsexploitatie. Reeds eerder in deze nota (bij indiener nr. 19) is aangegeven dat dit in de bijlage nog explicieter aangegeven zal worden.

Tegelijkertijd zijn de gemeenten gehouden de aanwezige waarden van een adequaat beschermingsregime te voorzien, juist ook om werkzaamheden die buiten de normale exploitatie vallen en toch mogelijk schade aan die waarden kunnen veroorzaken, te kunnen beoordelen op hun gevolgen voor de te beschermen waarden.

De werkzaamheden en inzet van de agrariërs in onze gemeente wordt zeer gewaardeerd, juist hierom wordt ook geen onnodige beperking opgelegd en kan het normale agrarische gebruik zonder vergunningsbelemmeringen gewoon plaatsvinden.

In de nota Houtsingelhoofdstructuur zijn spelregels afgesproken, daarbij is aangegeven dat de juridische borging in bestemmingsplan en/of APV plaats zou vinden. Hieraan geeft dit bestemmingsplan uitvoering. De Nota “Meer doen in Minder gebieden” is onbekend en niet onder verantwoordelijkheid van de gemeente geschreven.

De zienswijze achten wij ongegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

geen

Zienswijze indiener nr.24.

Inhoud:

Zienswijze 1: Indiener vindt, dat ten onrechte niet alle pingoruine's de dubbelbestemming "Waarde – Pingoruine" hebben gekregen. Zij wijten dat aan het gebruik van de kaart 6a bij de omgevingsverordening Groningen.

Zienswijze 2: Indiener vindt dat omwille van de duidelijkheid alle houtsingels gedetailleerd op de plankaart aangegeven moeten worden.

Zienswijze 3: Indiener mist in het plan specifieke regels ter bescherming van de nachtelijke duisternis als landschappelijke waarde, zowel bij de bouw van nieuwe stallen, lichtmasten bij paardenbakken als reclame-uitingen in het buitengebied.

Zienswijze 4: Voorts wijst indiener op de niet-juiste regeling van de EHS gronden en de gebieden van de Stichting het Groninger landschap.

Beoordeling:

Zienswijze 1: Ten aanzien van de zienswijze m.b.t. de pingoruine's verwijzen wij naar onze beoordeling van de gelijke zienswijze van indiener nr.8. Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2: Ten aanzien van de zienswijze m.b.t. de houtsingels verwijzen wij u eveneens naar onze beoordeling van de gelijke zienswijze van indiener nr.8. Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3: Ten aanzien van de bescherming van de duisternis als waarde is, analoog aan het bepaalde in art.4.21 van de Omgevingsverordening Groningen, bepaald - zie bijvoorbeeld artikel 4.2.2 onder j. van de planregels (en soortgelijke bepalingen in de andere agrarische bedrijfsbestemmingen) - dat nieuwe ligboxenstallen uitsluitend mogen worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling tenminste met 90% reduceren. Voor de lichtmasten bij paardenbakken is in artikel 42.1.1. onder i. 5 aangegeven, dat er afstand tot beschermd natuurgebieden van minimaal 100m aanwezig moet zijn. Reclame-uitingen worden niet via het bestemmingsplan geregeld, maar via de APV. Er zijn dus wel degelijk specifieke regels ter voorkoming van aantasting van de duisternis opgenomen, de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 4: Ten aanzien van de regeling van de gronden van de SGL en de EHS bij Nuis verwijzen wij naar onze beoordeling bij de gelijke zienswijzen 1 en 2 van indiener nr. 15. Deze zienswijze is gegrond.

Advies ten aanzien van de gegrondheid:

Wij stellen voor de zienswijzen 1, 2 en 3 van deze indiener ongegrond te verklaren, en de 4^e zienswijze van deze indiener gegrond te verklaren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

De n.a.v. zienswijze 4 van deze indiener voorgestelde planwijzigingen zijn reeds eerder bij zienswijze 15 concreet aangegeven.

Overige (ambtshalve) aanpassingsvoorstellen:

Ambtshalve aanpassing 1.

Hobbyboeren zijn onder de woonbestemming (artikel 31) opgenomen. Pas als er meer dan 200 schapen of geiten gehouden worden, is een agrarische bedrijfsbestemming toegekend. In de aflammerperiode is de bij de woonbestemming toegelaten hoeveelheid aan bijgebouwen onvoldoende. Daarom wordt voorgesteld een ontheffingsmogelijkheid voor stallen t.b.v. schapen en geitenboertjes in te bouwen, analoog aan de extra mogelijkheid die al in het plan zit voor natuur- en landschapsbeheer. Dat kan door artikel 31.4.1. onder h te wijzigen. Wij stellen u voor de volgende wijziging vast te stellen:

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

De tekst van artikel 31.4.1 onder h, die in het ontwerp luidt:

“Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

(.....)

h. **31.2.3 onder c** ten behoeve van extra vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van landschaps- en/of natuurbeheer, waarvan de continuïteit aannemelijk is gemaakt, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 260 m2.”

Te wijzigen in:

“Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

(.....)

h. **31.2.3 onder c** ten behoeve van extra vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van landschaps- en/of natuurbeheer, waarvan de continuïteit aannemelijk is gemaakt, en ten behoeve van het hobbymatig houden van schapen en/of geiten, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 260 m2.”

Ambtshalve aanpassing 2.

In de provinciale Omgevingsverordening, zoals die na vaststelling door PS op 17 juni 2009 in het provinciaal blad nr.15 van 1 juli 2009 is gepubliceerd (maar die nog niet in werking is getreden), is in art.4.22 –voorzover hier van belang- bepaald:

- “ 1. een bestemmingsplan voorziet niet:
- a. in nieuwe agrarische bouwpercelen
 - b. in uitbreiding van bouwpercelen tot een omvang groter dan één hectare.
2. Indien het betreft de gemeenten, Marum, kunnen Gedeputeerde Staten een omvang tot maximaal twee hectare voor een bouwperceel vaststellen. “

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet wel in bouwpercelen van 2 hectare, die zijn toegekend aan agrarische bedrijven met een omvang van 120 nge of meer, voorzover die liggen in het gebied dat als “Agrarisch” is bestemd. Deze bedrijven zijn bestemd als “Agrarisch – Agrarisch bedrijf 4”. Betreffende bedrijven hebben bijna allemaal op dit moment minder dan 10.000 m2 aan bebouwing, en zouden mogen uitbreiden tot 20.000 m2. Gedeputeerde Staten zijn van mening, dat dit niet bij recht toegestaan moet worden, maar zijn wel bereid van de in artikel 4.22 lid 2 POV genoemde ruimte gebruik te maken, indien de gemeenten die uitbreiding willen gaan beoordelen via de zgn. keukentafel-aanpak. Dat betekent, dat nu de bestemming van bedoelde bedrijven dient te worden gewijzigd in “Agrarisch- Agrarisch bedrijf 3”. Vergroting is dan tot 2 ha mogelijk door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, (in de artikelen 4, 5 en 6 van de planregels), waarbij het afwegingskader als opgenomen in artikel 43 lid 2 onder 1 f t/m k. van de planregels gebruikt wordt, en waarvoor de gemeente met de provincie separaat overeenkomt, dat daarbij de keukentafelmethodiek wordt gevolgd. Wij stellen u voor die separatie overeenkomst aan te gaan middels het “Convenant Agrarische bouwblokken en landschap”, zoals dat bij de

stukken ter inzage ligt. Wij stellen u eveneens voor de bestemming van betreffende bedrijven als aangegeven te wijzigen.

Een tweetal grotere bedrijven is gelegen temidden van de bestemming "Natuur – Agrarisch"; op grond van de planuitgangspunten dienen deze ondanks hun grootte vanwege de ligging in de natuur-bestemming de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2" te krijgen. Per abuis zijn deze 2 bedrijven op de planverbeelding nog als "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 4" bestemd. Ook dit dient gecorrigeerd te worden.

Bedrijven die nu al een grotere bebouwingsomvang kennen of via een eerder gevoerde planologische procedure reeds door GS zijn goedgekeurd, behouden wel de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 4".

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

De bestemming van navolgende percelen te wijzigen van "Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4" in: "Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3":

Molenweg 16, Niebert
Molenweg 30, Niebert
Munnikeweg 7, Lucaswolde
Oudeweg 2, Lucaswolde
Roordaweg 9, Niebert
Zethuisterweg 2, Marum
Jonkersweg 1, Nuis
Dijkswijk 11, De Wilp
Haarsterweg 41, Marum
Haarsterweg 44, Marum
Haarsterweg 48, Marum
Jan Gosseswijk 35, De Wilp
Keuningsweg 37, De Wilp
Koppelweg 3, De Wilp
Leidijk 8, Marum
Lindsterlaan 47, Marum

En de bestemming van navolgende percelen te wijzigen van "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 4" in: "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2":

Munnikeweg 20, Lucaswolde
Oudeweg 13, Nuis

Ambtshalve aanpassing 3.

In de verbeelding is een technisch mankement ontdekt in die zin, dat de kleur behorende bij de bestemming "Agrarisch" voor de percelen Marum A 5869, Marum A 4587 en Marum A 6125 niet correct is weergegeven.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Voor de percelen gemeente Marum A 5869, Marum A 4587 en Marum A 6125, de kleur op de verbeelding wijzigen naar de SVBP2008/IMRO 2008 codering behorende bij de bestemming "Agrarisch".

Ambtshalve aanpassing 4.

Naar aanleiding van plannen voor de verplaatsing van de manege van de Stichting De Linde (huurder MAZEPPA) naar een locatie aan de Lindsterlaan en het daaromtrent gevoerde overleg is in het ontwerp-plan aan betreffende locatie de bestemming "Sport – Manege" opgenomen. De bestemming is (nog steeds) niet gerealiseerd. Onlangs is aan de gemeente mondeling kenbaar gemaakt, dat MAZEPPA thans gesprekken voert om aansluiting te zoeken bij de bestaande manege aan de Kruisweg, die ook deze bestemming heeft. Gevolg

is dat het op dit moment volstrekt onduidelijk is of de bestemming aan de Lindsterlaan gerealiseerd wordt. Omdat een te geven bestemming maatschappelijk en economisch uitvoerbaar moet zijn, en dat op dit moment nog onduidelijk is, moet het perceel aan de Lindsterlaan weer de bestemming "Agrarisch" krijgen. Om de vestiging van de manege als de plannen toch reëel worden op deze locatie door te kunnen laten gaan, zou in het plan wel de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Sport- Manege" opgenomen moeten worden. Middels een convenant met de Stichting De Linde wordt met de Stichting afgesproken, dat zodra de bouw van de manege t.b.v. de vereniging Mazeppa toch weer actueel wordt op de locatie Lindsterlaan, het college de wijzigingsbevoegdheid –op kosten van de gemeente- zal gaan toepassen.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op de planverbeelding de bestemming van het perceel gemeente Marum, sectie C, nr. 9488, voorzover bestemd als "S-MA" (Sport – Manege) wijzigen in "A" (Agrarisch).

In de planregels, de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.8.1 een nieuw lid d toevoegen, met de tekst: [Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in:]

"d. in de bestemming "Sport-Manege", mits:

1. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming "Agrarisch"
2. het bestemmingsvlak grenst aan een weg. "

Ambtshalve aanpassing 5.

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpplan was op het perceel Haarsterweg 39 een dierenarts gevestigd met een praktijk aan huis. Daarom was binnen de toegekende bestemming "Wonen" de functieaanduiding (bah), bedrijf aan huis, opgenomen, en was in artikel 31, lid 1 onder i, van de planregels opgenomen dat hiervoor 240 m2 aan bebouwing benut mocht worden. De dierenartsenpraktijk is ter plaatse niet meer aanwezig, de functieaanduiding en de vermelding in de planregels kunnen dus vervallen

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op de planverbeelding ter plaatse van het perceel Haarsterweg 39 de functieaanduiding (bah) schrappen, en in artikel 31, lid 1 onder i van de planregels in de tabel de regel

" Haarsterweg 39 Dierenartsenpraktijk 240 "

eveneens schrappen.

Ambtshalve aanpassing 6.

In februari 2008 is een verzoek van de eigenaren van het perceel Haarsterweg 38 binnengekomen om de voormalige varkensschuren te mogen gaan gebruiken voor een recreatieboerderij. Op de locatie staat ca. 1585 m2 aan voormalige agrarische bebouwing. Hiervan wordt een deel, nl. de schuur van 855 m2 omgebouwd tot overnachtingsgelegenheid (5 units t.b.v. max. 60 personen totaal, en natte cellen), en de schuur van 265 m2 tot recreatiezaal en keuken. Op het terrein worden een terras en een sportveldje aangelegd. De gemeente heeft medewerking toegezegd via een art.19 lid 2 WRO-vrijstellingsprocedure. Nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, is die procedure niet meer de aangewezen weg, maar zal de mogelijkheid in dit bestemmingsplan moeten worden geregeld. Er is een goede ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing: het betreft bestaande gebouwen.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op de planverbeelding ter plaatse van het perceel Haarsterweg 38 de functieaanduiding (bah) opnemen, en in artikel 31, lid 1 onder i van de planregels in de tabel de regel

" Haarsterweg 38 Recreatieboerderij 1120 "

eveneens opnemen.

Ambtshalve aanpassing 7.

In de bestemmingsomschrijving van artikel 24 van de planregels zijn per abuis de (bestaande) recreatiewoningen niet genoemd. Dit dient gecorrigeerd te worden.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In de planregels, artikel 24, lid 1 onder a. toevoegen de volgende tekst:

4. op de aan de volgende adressen gelegen bestemmingsvlakken recreatiewoningen, voorzover bestaand op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zijn toegestaan:
 - * Noorderweg 35, Boerakker
 - * Hamrik 17, Marum
 - * Postdijk 11 t/m 25, Marum;

Ambtshalve aanpassing 8.

Op de planverbeelding is aan het perceel 't Pad 7 te Niebert de woonbestemming toegerekend, met daarbij een tweetal maatvoeringsaanduidingen over het aantal wooneenheden (5) en over het aantal aaneen te bouwen wooneenheden (2). Die aanduidingen zijn niet correct: het aantal wooneenheden moet 2 zijn, en het aantal aaneen te bouwen wooneenheden 0.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op de planverbeelding in het bestemmingsvlak Wonen voor het perceel 't Pad 7 te Niebert de maatvoeringsaanduiding 5 (maximum aantal wooneenheden) wijzigen in 2, en de maatvoeringsaanduiding | 2 | (maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden) schrappen.

Ambtshalve aanpassing 9.

Op de planverbeelding is de bestaande hoogspanningsleiding per abuis alleen op de ondergrond weergegeven en is de dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanningsverbinding" niet weergegeven. In de planregels is deze bestemming wel opgenomen.

Wij stellen u voor dit te corrigeren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

Op de planverbeelding ter plaatse van de bestaande hoogspanningsleiding alsnog de dubbelbestemming "Leiding- Hoogspanningsverbinding" opnemen.

Ambtshalve aanpassing 10.

In de planregels artikel 1.10 is bij de definitie van "agrarisch bedrijf" bollenteelt uitgesloten. Hetzelfde moet, om consistent te blijven, ook in art.1.11 (de definitie van "agrarisch grondgebruik") zo zijn. Wij stellen u voor dit te corrigeren.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In de planregels, artikel 1.11 te bepalen dat onder het begrip **agrarisch grondgebruik** verstaan wordt: "Het telen van gewassen - niet in een volkstuin(complex) en niet zijnde bollenteelt anders dan bestaande bollenteelt - en/of het weiden van dieren;".

Ambtshalve aanpassing 11.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bestemmingsregels ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw mits (onder andere) de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt (artikel 42.1.1 onder j van de planregels). Daarom is het begrip mantelzorg gedefinieerd (in artikel 1.60 van de planregels). De definitie die in het

bestemmingsplan is opgenomen luidt als volgt: *geïndiceerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenende beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.*

Daarnaast is het belangrijk om op een objectieve manier te kunnen vaststellen dat mantelzorg noodzakelijk is. Hiertoe moet de zorgbehoefte objectief aannemelijk worden gemaakt. Als de hulpbehoevende al in het bezit is van een indicatie zal deze, daar waar mogelijk (uiteraard) overgenomen worden ten behoeve van de ontheffing van het bestemmingsplan. Voor alle duidelijkheid: de ontheffing (met de daarbij behorende indicatie) geldt voor een aanbouw of bijgebouw. Dat betekent dat het niet vereist is de zorgbehoefte objectief aannemelijk te maken bij mantelzorg, die in het hoofdgebouw plaatsvindt. Het aantonen van de zorgbehoefte is mede opgenomen om bij oneigenlijk gebruik te kunnen handhaven. Het is planologisch niet toegestaan dat een bijgebouw voor 'gewone' permanente bewoning wordt gebruikt. Omdat de term geïndiceerd in de begripsbepaling blijkbaar tot verwarring leidt, stellen wij voor de algemene wettelijke definitie zoals die in de Wmo verwoord is in het bestemmingsplan over te nemen. Als begripsbepaling van mantelzorg wordt dan de volgende tekst opgenomen: *langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.*

De voorwaarde dat de zorgbehoefte objectief aannemelijk moet worden gemaakt blijft als voorwaarde gelden. Wij willen onafhankelijk vaststellen dat er sprake is van mantelzorg. Is het advies positief dan kan ontheffing van de bestemmingsregels verleend worden. Als er negatief geadviseerd wordt is dit de basis om geen ontheffing te verlenen ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw dan wel bijgebouw.

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

In de planregels, artikel 1.60, de begripsbepaling voor mantelzorg, wijzigen in: “langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.”

Ambtshalve aanpassing 12.

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

Vast te stellen wijziging in het ontwerpplan:

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

NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE1-OW01

wijzigen in:

NL.IMRO.0025.BPBG09BEHE1-VA01

Marum, 19 februari 2010 (aangevuld 26 februari 2010)

Burgemeester en wethouders van Marum.

Bij amendement is door de Raad op 1 maart 2010 besloten nog de volgende wijziging in de planregels aan te brengen:

De tekst in artikel 42.1.1. onder i sub 1, 2e aandachtsbolletje te wijzigen in::

“de paardenbak dient te worden geplaatst op een bestemmingsvlak waar sprake is van een woon- of agrarische functie (niet zijnde een recreatiewoning) en wel achter de

voorgevelrooilijn van de bebouwing, dan wel, indien dat niet mogelijk is, deels voor de voorgevelrooilijn, maar dan op maximaal 25 meter afstand van de bestaande bebouwing”.”

Tj. van Bakkum, voorzitter

R.Schoonderbeek,secretaris