

# **VLAGTWEDDE DORP**

## **REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK**

**Reactienota Overleg en Inspraak  
Vlagtwedde Dorp**

**Code 087002.01 / 07-01-2013**



**GEMEENTE VLAGTWEDDE 087002.01 / 07-01-13**  
**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK VLAGTWEDDE DORP**

---

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. OVERLEG</b>	<b>2</b>
2. 1. Provincie Groningen	2
2. 2. Waterschap Hunze en Aa's	11
2. 3. Brandweer Regio Groningen	11
2. 4. Aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties	12
<b>3. INSPRAAK</b>	<b>13</b>
3. 1. Inspraakreactie 1	13
3. 2. Inspraakreactie 2	14
3. 3. Inspraakreactie 3	14
3. 4. Inspraakreactie 4	15
3. 5. Inspraakreactie 5	15
3. 6. Inspraakreactie 6	16
3. 7. Inspraakreactie 7	16
3. 8. Inspraakreactie 9	17
3. 9. Inspraakreactie 10	17
3. 10. Inspraakreactie 11	18
3. 11. Inspraakreactie 12	19
<b>4. AANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN</b>	<b>20</b>
4. 1. Aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties	20
4. 2. Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties	20
4. 3. Ambtelijke aanpassingen	20



## 1. INLEIDING

### **Procedure terinzagelegging**

Het voorontwerpbestemmingsplan Vlagtwedde is toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Ook heeft het plan in de periode van 10 mei 2012 tot en met 25 juni 2012 ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties. Op 15 mei 2012 is een inloopavond georganiseerd in Zaal 12 in Vlagtwedde.

In deze *Reactienota Overleg en Inspraak* wordt verslag gedaan van de binnengekomen reacties. De gemeente geeft per reactie aan wat haar standpunt is en of de reacties leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

### **Opzet reactienota overleg en inspraak**

Op het voorontwerpbestemmingsplan is gereageerd door de Provincie Groningen, het Waterschap Hunze en Aa's en de Brandweer Regio Groningen. Daarnaast zijn 12 inspraakreacties ingediend. De overlegreacties worden in hoofdstuk 2 van deze nota besproken, de inspraakreacties in hoofdstuk 3. Voor zover de reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, is dat aangegeven. In hoofdstuk 4 worden de aanpassingen in het bestemmingsplan op een rij gezet.

### **Bescherming persoonsgegevens**

Mede vanwege het feit dat bestemmingsplan digitaal moet worden gepubliceerd is besloten om bij de inspraakreacties geen telefoonnummers en e-mailadressen op te nemen. Vanwege dezelfde reden zijn de inspraakreacties zelf ook niet opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

## 2. OVERLEG

Onderstaand worden de overlegreacties van de Provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's en Brandweer Regio Groningen per thema samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### Overlegreactie Provincie Groningen

#### Opmerking 1

##### Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

- a. In de overlegreactie wordt er op gewezen dat artikel 3, lid 4 en 5 van de regels niet voldoet aan de bepalingen in de Omgevingsverordening ten aanzien van toegestane nevenactiviteiten.
- b. In artikel 3 is geen limiet gesteld ten aanzien van toe te stane bedrijfsactiviteiten. Daardoor zijn bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle milieucategorieën. Geadviseerd wordt deze regels aan te passen.

#### Reactie gemeente

- a. *In het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd waarvan bij één daarvan een gedeelte van het bouwvlak is gelegen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde buitengebied. Het betreft hier het agrarisch bedrijf aan de Oostersingel 12. De in de overlegreactie aangegeven bepaling (art. 4.26) is formeel gesproken alleen van toepassing op het gedeelte van het bouwvlak dat is gelegen in het buitengebied. Artikel 3, lid 4 en 5 van het bestemmingsplan Vlagtwedde Dorp is afgestemd op de regels voor vergelijkbare situaties binnen bebouwd gebied van de bestemmingsplannen De Linten en Ter Apel. De regels worden zodanig aangepast dat de nevenactiviteiten, voor zover die plaatsvinden in het buitengebied, worden toegestaan conform de provinciale omgevingsverordening.*
- b. *Het gaat in dit plan om twee in de woonbebouwing geïntegreerde agrarische bedrijven. Terecht wordt er op gewezen dat als neven-tak ook bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn in de zwaardere milieucategorieën. Dat is niet de bedoeling. De regels worden zodanig aangepast dat bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 worden toegestaan en bedrijven in milieucategorie 3 alleen indien de impact van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving vergelijkbaar is met die van een categorie 1 en 2 bedrijf.*

#### Opmerking 2

##### Bouw buiten het agrarisch bouwvlak.

Artikel 4.19a voorziet in de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning gebouwen buiten het bouwvlak van agrarische bedrijven toe te staan. Dat is een afwijking van de Omgevingsverordening en gevraagd wordt het plan op dat punt aan te passen.

#### Reactie gemeente

*In het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd waarvan bij één daarvan een gedeelte van het bouwvlak is gelegen in het door Gedeputeerde*

teerde Staten vastgestelde buitengebied. De in de overlegreactie aangegeven bepaling (art. 4.26) is alleen van toepassing op het gedeelte van het bouwvlak dat is gelegen in het buitengebied. Artikel 3, lid 4 en 5 is afgestemd op de regels voor vergelijkbare situaties binnen bebouwd gebied van de bestemmingsplannen De Linten en Ter Apel.

Geconstateerd moet worden dat de bepalingen van de provinciale omgevingsverordening alle bouwwerken, dus inclusief het maken van bijvoorbeeld afrasteringen en systemen om beplanting te geleiden, uitsluit. Een algeheel verbod op erfafscheidingen is onwenselijk. De planregels zijn zodanig aangepast dat binnen de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' alleen nog erf- en terreinafscheidingen als 'overig bouwwerk' mogen worden opgericht. Door de maximale bouwhoogte van 2 meter wordt voorkomen dat er erfafscheidingen met een onaanvaardbare ruimtelijke impact worden opgericht.

Inmiddels biedt de Partiële Herziening Omgevingsverordening-2012 hiertoe wel enige ruimte.

### **Opmerking 3**

#### **Detailhandel**

Opgemerkt wordt dat in de regels de bepalingen ten aanzien van toegestane vormen van detailhandel niet geheel in overeenstemming zijn met het gestelde in de omgevingsverordening; gevraagd wordt om dit aan te passen.

#### Reactie gemeente

In de regels is nader afgewogen en verduidelijkt weergegeven welke vormen van detailhandel toegestaan zijn. Het gaat daarbij om detailhandel die behoort bij een aan huis verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit die is gevestigd in een bedrijfswoning of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte voor de bedrijfsactiviteiten aan huis ( in dit geval de bedrijfswoning) is - incl. de voorzieningen voor de daaraan gerelateerde detailhandel - beperkt tot in totaal 90 m2. Daarmee voldoet de opgenomen regel volstrekt aan de in de omgevingsverordening aangegeven criteria. Er is geen aanleiding om de tekst van de regels aan te passen.

### **Opmerking 4**

#### **Tweede agrarische bedrijfswoning.**

Gewezen wordt op de criteria als bedoeld in art. 4.24 van de Omgevingsverordening voor het oprichten van tweede agrarische bedrijfswoningen en gevraagd wordt de bepalingen in het bestemmingsplan daarop af te stemmen.

#### Reactie gemeente

In het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd waarvan bij één daarvan een gedeelte van het bouwvlak is gelegen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde buitengebied. De in de overlegreactie aangegeven bepaling (art. 4.26) is alleen van toepassing op het gedeelte van het bouwvlak dat is gelegen in het buitengebied.

*Er is overigens geen aanleiding om voor de agrarische bedrijven in Vlagtwedde een beleid te voeren dat afwijkt van hetgeen geldt in het buitengebied. Het ontwerpbestemmingsplan is daarop aangepast.*

#### **Opmerking 4 Nieuwbouwruijnte**

Het college van Gedeputeerde Staten stelt dat de wijze waarop het bestemmingsplan ruimte biedt om de woningvoorraad uit te breiden, afwijkt van artikel 4.7 van de provinciale omgevingsverordening. Daarin staat vermeld dat uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk is mits deze toevoeging in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen is beschouwd en het aantal woningen passen in de in regionaal verband gemaakte afspraken. Het college stelt dat de uitbreiding mogelijk is door een combinatie van wonen/werken binnen de bestemming gemengd mogelijk te maken evenals een uitwisseling tussen het gebruik van percelen voor wonen, horeca en musea en via het toepassen van een aantal wijzigingsbevoegdheden.

#### Reactie gemeente

##### - algemeen

*De stelling dat het plan niet zou voldoen aan de provinciale omgevingsverordening wordt ontkend. Met het provinciaal bestuur wordt onderkend dat in Vlagtwedde een zeer uitgebalanceerd mechanisme nodig is om negatieve gevolgen van de verwachte krimp van de bevolking op de woningmarkt te voorkomen. Daarvoor is het van belang om de mogelijkheden van de verschillende bestemmingsplannen in samenhang te beschouwen. Dat is mede de reden om alle bestemmingsplannen gelijktijdig te actualiseren en binnen alle bestemmingsplannen voor de kernen in Vlagtwedde een samenhangend en op elkaar afgestemd beleid te voeren ten aanzien van de woningbouw mogelijkheden. Daarmee wordt voldaan aan de betreffende passage in de omgevingsverordening. Voor wat betreft het dorp Vlagtwedde is nu ook de uitbreiding van de woonwijk aan de noordzijde waarvoor reeds een bestemmingsplan van kracht is, niet weer met een woonbestemming opgenomen.*

##### - ontwikkelingen op de woningmarkt

*De verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt brengen met zich mee dat deze problematiek niet alleen vanuit een kwantitatief oogpunt mag worden benaderd. Met name in de krimpgebieden als in de regio Oost, is het van groot belang om in kwalitatieve zin adequaat in te kunnen spelen op iedere vraag naar woonruimte. Wanneer er geen economische noodzaak is om hier te blijven wonen, zal men juist in deze gebieden geen concessies willen doen voor wat betreft de woonwensen.*

*De verwachting is dat in de komende jaren het absolute aantal inwoners wel zal dalen maar dat het aantal zelfstandige huishoudens zal toenemen onder andere doordat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, het aantal alleenstaanden groter zal worden en het aantal echtscheidingen zorgt voor splitsing van gezinnen. Tengevolge daarvan zal de vraag naar zelfstandige woonruimte in de komende jaren eerder iets toe- dan afnemen.*



*In het Integraal Beleidskader 'Wonen en Leven, in de dorpen en buurten van Vlagtwedde' is daarover het volgende vermeld:*

### **Huishoudenontwikkelingen**

*Niet enkel is er sprake van krimp, ontgroening en vergrijzing. Ook het aantal en soort huishoudens zal gaan veranderen. Deze verandering heeft vooral invloed op de woningbehoefte, aangezien dit niet alleen samenhangt met het aantal inwoners, maar vooral met de huishoudens.*

*Voor de regio Westerwolde (Stadskanaal, Bellingwedde, Vlagtwedde) is een huishoudenprognose beschikbaar.*

	2010	2020	2030
1+2 z kind tot 30	1300 5%	1200 5%	1100 4%
1+2 z kind 30-65	8200 32%	7600 29%	6400 25%
1+2 z kind 65+	7400 29%	9300 35%	10200 40%
Gezinnen t/m 44	4200 16%	3600 14%	3900 15%
Gezinnen 45+	4600 18%	4600 18%	4200 16%
<b>Totaal</b>	<b>25700</b>	<b>26300</b>	<b>25700</b>

#### *Huishoudensprognose regio Westerwolde*

*Voor de gemeente Vlagtwedde is geen afzonderlijk onderzoek gedaan. In grote lijnen kunnen voor onze gemeente de volgende conclusies uit deze prognose getrokken worden.*

- *Het aantal huishoudens zal de aankomende jaren licht stijgen door de groei van kleine huishoudens. Dit wordt veroorzaakt door het stijgende aantal 65+-ers en alleenstaanden.*
- *Door de daling van het aantal inwoners na 2020, zal het aantal huishoudens in 2030 ongeveer gelijk zijn aan de huidige situatie.*
- *Door de veranderde samenstelling van de bevolking zal er meer behoefte zijn aan levensloopbestendige woningen.*

*Daarbij is het van belang om te constateren dat een belangrijk deel van de woningvoorraad voor wat betreft technische staat en/of modern wooncomfort in de gemeente Vlagtwedde als matig of slecht kan worden aangemerkt. Het is zaak om door verbouw, nieuwbouw en woningsplitsing op de kwalitatieve vraag in te spelen. De maximale benutting van de mogelijkheden daarvoor in het bebouwde gebied van de dorpskernen zal bijdragen aan deze kwaliteitsimpuls.*

*De veronderstelling is gerechtvaardigd dat een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad er ook toe zal leiden dat de kunstmatig hoog gehouden prijzen van relatief slechte woningen zal dalen. Slechte woningen zijn op dit moment te duur om op een rendabele manier te investeren in verbouw of vervangende nieuwbouw.*

- gemeentelijk beleidsinzet

*Het is zaak om er van overheidswege voor te zorgen dat zij die er wonen uit sociale en/of economische overwegen of wegens het ontbreken van gewenste alternatieven op de woningmarkt, geen motief wordt gegeven om te vertrekken. Daarnaast is het zaak dat zij die door hun komst en activiteiten de sociaal economische structuur kunnen versterken optimaal gefaciliteerd worden ook waar het gaat om het woningaanbod.*

*Om die reden bieden de bestemmingsplannen de mogelijkheden om wonen en werken te combineren, aan wonen gerelateerde hobbymatige en semi-bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met de woonfunctie kunnen plaatsvinden en samengestelde woonvormen (bijvoorbeeld situaties van mantelzorg, semi-zelfstandig wonen van jongeren op het erf van de ouders etc.) te realiseren. Omdat het van vitaal belang is dat, juist in de krimpgebieden, maximaal ingespeeld kan worden op een actuele vraag om woonruimte is een systeem nodig waarbij enerzijds voorkomen wordt dat er een aanbod is waar geen vraag naar is en anderzijds er voor wordt gezorgd dat adequaat kan worden gereageerd op een concrete woningbehoefte naar woonruimte.*

- bestemmingsplanregeling met nadere toetsing

*Bij de planherzieningen is er voor gekozen om, op enkele uitzondering na, de uitbreiding van de bebouwing middels uitleggebieden te laten vervallen. Ook zijn rechtstreekse bouwrechten voor invullocaties vrijwel overal verval- len. Daarmee concentreren de bouw- en gebruiksmogelijkheden zich op de benutting van de mogelijkheden die het bestaande bebouwde gebied heeft voor het realiseren van adequate aanvullende woningbouw.*

*Het is niet adequaat om binnen dat bebouwde gebied exact aan te geven welke locaties precies voor eventuele uitbreiding van het aantal woningen zal worden benut. Het nodige maatwerk in de dorpskernen zal immers in het éne geval bestaan uit het meewerken aan de splitsing van een woning, in het andere geval om het opvullen van een gat in de bebouwing, om ver- vanging van oude bebouwing of wijzigen van functies. Onder vigeur van de huidige bestemmingsplannen is het in de loop dat jaren vast komen te staan dat juist het aangeven van bouwmogelijkheden er mede voor hebben gezorgd dat er blokkades in de woningmarkt zijn ontstaan. Dat effect is nog vergroot door prestatieafspraken met de woningcorporaties die in een aan- tal gevallen wel tot reservering van contingent maar niet tot realisering van de afgesproken aantallen woningen hebben geleid. Daardoor zijn onnodig mensen uit de gemeente vertrokken. Dit is mede een reden om de regeling in de nieuwe reeks actuele bestemmingsplannen aan te passen.*

*De wijzigingsbevoegdheden die gezamenlijk kunnen leiden tot toevoeging van het aantal woningen zijn door de gelijktijdige actualisatie van de be- stemmingsplannen van alle woonkernen gemaximaliseerd (door het opne- men van een relevant criterium in de planregels) tot de nieuwbouwuimte die door het college van gedeputeerde staten is vastgesteld. Deze nieuwbouwuimte is gebaseerd op in regionaal gemaakte afspraken over de ver- deling van het maximaal aantal te bouwen woningen over de gemeente.*

- regionale afstemming en monitoring nieuwbouwruijnte

*Inmiddels wordt opnieuw gediscussieerd over noodzakelijke/gewenste aantallen nieuw te bouwen woningen en is het niet uitgesloten dat de eerder vastgestelde nieuwbouwruijnte zal worden bijgesteld. Het is belangrijk dat in deze regio een goede monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt en dat adequaat wordt ingespeeld op ontwikkelingen plaatsvindt. Daarmee is een start gemaakt en de ontwikkelingen over de jaren 2010 en 2011 zijn in beeld gebracht.*

*Daarbij past het niet om bijvoorbeeld in afwachting van de totstandkoming van een regionale woonvisie de realisering van woningen te blokkeren gedurende de periode van onderzoek en heroriëntatie of alleen mogelijk te maken door middel van buitenplanse beoordeling van incidentele bouwplannen. Bij de planherzieningen voor de kernen in de gemeente Vlagtwedde is gekozen voor een beperking van rechtstreekse bouwrechten maar wel met de ruijnte om flexibel in te spelen op concrete bouwvoor-nemens. Dat daarbij de in onderling overleg gemaakte maxima niet zullen worden overschreden, spreekt voor zich.*

- relatie op te stellen woonvisie

*Het spreekt ook voor zich dat in de regio het, zeker voor wat betreft de uit-leggebieden, van belang is om de ontwikkelingen op het gebied van nieuwbouwmogelijkheden op elkaar worden afgestemd met name waar het gaat om het aanbieden van mogelijkheden voor mensen van buiten de regio.*

*Daarvoor ligt een nog op te stellen woonvisie voor de hand en op grond daarvan kan worden bepaald waar nog aanvullende nieuwbouw nodig en wenselijk is.*

*Daarbij gaat het over volstrekt andere situaties dan het op lokaal niveau soepel kunnen inspelen op een zich voordoende vraag. Dat vraagt om maatwerk op dorpsniveau en die wordt bij de planherzieningen voor een belangrijk deel mogelijk gemaakt.*

- recente jurisprudentie

*De provincie wijst er verder op dat het van belang is om het plan af te stemmen op recente jurisprudentie waarbij gewezen wordt op de uitspraak van de Raad van State (Zaaknummer 201005764/1/R4). Opgemerkt moet worden dat deze casus betrekking had op het reserveren van een gebied met een, tot dan toe agrarische bestemming, voor het realiseren van een woningbouw die wellicht nodig zou zijn voor de opvang van de bevolking.*

*De Raad van State oordeelde in deze situatie dat met name ging om een planmatige ontwikkeling waarbij de behoefte aangetoond zou dienen te worden.*

*In de onderhavige situatie gaat het om enkele percelen die reeds thans een woonbestemming hebben en waarbij thans gekozen is voor een wro-zone om regie te verkrijgen op het tempo van de woningbouw en de afstemming op het totale gemeentelijke beleid.*

*De wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op:*

- het vergroten van het aantal hoofdgebouwen binnen een bouwblok;*
- het gebruik van vrijgekomen agrarische panden voor meer dan één woning;*

- *een flexibiliteitsregel, die beoogt om in incidentele gevallen gebruik te maken van de binnen het plangebied beschikbaar komende panden en het doelmatig gebruik daarvan. Een nieuwe woonfunctie kan zo'n mogelijkheid zijn.*

*Dat is van een andere orde dan het rechtstreeks bestemmen dan wel door middel van een wijzigingsbevoegdheid veilig stellen van kavels voor nieuwe woningen in uitleggebieden. Met de voorgestelde regeling wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening (zuinig ruimtegebruik, zorgvuldige regeling van vrijkomende panden en inspelen of maatschappelijke behoeften binnen bebouwd gebied).*

*Bovendien wordt in de concrete toetsing van de wijzigingsbevoegdheden tevens toegevoegd dat voldoende afstemming op het provinciaal c.q. gemeentelijk woonbeleid in acht wordt genomen. De concrete behoefte wordt bij de beoordeling tevens in de beoordeling meegenomen.*

*Resumerend: met deze nadere verantwoording is het woonbeleid nader onderbouwd. De toelichting is aangevuld.*

#### **Opmerking 5**

*Reclamemasten.*

*In de regels van het plan wordt een maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bepaald op 10 meter. Daardoor is het ook mogelijk om reclamemasten op te richten van die hoogte hetgeen in strijd is met de omgevingsverordening.*

*Reactie gemeente*

*De gemaakte opmerking is terecht. De regels van het plan zijn aangepast.*

#### **Opmerking 6**

*Ruimtelijke kwaliteit.*

- a. Thema's ruimtelijke kwaliteit. Gevraagd wordt om in de toelichting nader in te gaan op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.*
- b. Karakteristieke lintbebouwing. Er wordt op gewezen dat de regels van het plan het mogelijk maken dat bij vervangende nieuwbouw in sterke mate wordt afgeweken van de algemeen aanwezige denkbeeldige rooilijn waardoor de karakteristiek van de bebouwing behoorlijk kan worden gewijzigd. Gevraagd wordt aan te geven op welke wijze schade aan de kwaliteiten en waarden van de karakteristieke lintbebouwing wordt voorkomen.*

*Reactie gemeente*

- a. De provincie haalt bij dit onderwerp een tweetal zaken aan: de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek en de bestaande cultuurhistorische landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Ten aanzien van het functionele aspect kan erop worden gewezen dat Vlagtwedde zich typeert als een 'compleet dorp' binnen de gemeente: een kern waarin de diverse basisvoorzieningen aanwezig zijn.*

*Wat betreft het ruimtelijk aspect is in hoofdstuk 4.1. reeds ingegaan op de ontstaanswijze van Vlagtwedde als esdorp. Terwijl een aantal kleinere nederzettingen rond het beekdal van de Ruiten Aa zich als esnederzetting vooral beperkte tot kleine groepen van agrarische panden, zijn een aantal nederzettingen, waaronder Vlagtwedde, uitgegroeid tot grotere kernen. Niettemin zijn ook in Vlagtwedde nog de oorspronkelijke kenmerken van een esdorp nog terug te vinden.*

*Dergelijke oorspronkelijke kenmerken zijn de volgende:*

- *Bebouwingsstructuur:*
  - *losse groeperingen van oorspronkelijke boerderijen met daartussen onregelmatig gevormde open ruimtes;*
  - *geen bebouwing op de oorspronkelijke essen;*
  - *nieuwere woonbebouwing langs bestaande ‘spinnenwebachtige’ wegenstructuur.*
- *Patroon van wegen en waterlopen: een spinnenwebachtige patroon van wegen en paden; vanuit de centrale ruimte (oorspronkelijke brink) lopen wegen naar de onderdelen van de agrarische gemeenschap.*
- *Bebouwingselementen: kenmerkende boerderijtypen binnen Westerwolde; verder: vrijstaande woningen langs de bestaande oorspronkelijke linten.*
- *Inrichting/open ruimtes: geen duidelijke scheiding tussen oorspronkelijke erven en openbaar gebied; binnen de dorpskern met veelal laanbeplanting langs uitvalswegen.*
- *Beeldkwaliteit: contract tussen bebouwing en natuurlijke achtergrond door materiaalgebruik van rode steen, rode pannen en wit houtwerk.*

*Naast de meer structurele kenmerken spelen ook de individuele kenmerken voor de ruimtelijke kwaliteit een rol.*

*Daar waar sprake is van individuele bebouwing met beeldbepalende waarden, zijn deze door middel van passende bouwvlakken en een daarop afgestemde bebouwingsregeling beschermd.*

*De toelichting wordt op deze punten aangevuld. Daarin zullen de betreffende waarden en karakteristieken nader worden beschreven.*

- b. Er wordt terecht op gewezen dat de regels die de gewenste flexibiliteit geven binnen de algemene woonbestemmingen er ook toe kunnen leiden dat in de oude dorpskernen en langs de oorspronkelijke wegen het karakter van de lintbebouwing bij vervangende nieuwbouw wordt aangetast. Met een aanpassing van de regels in die zin dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt aangesloten op het patroon van heersende rooilijnen wordt daaraan tegemoet gekomen. De regels zijn in het bestemmingsplan aangepast.*

**Opmerking 7**

Maximale mogelijkheden bestemmingsplan en m.e.r.

Er wordt op gewezen dat de conclusie dat bij het plan significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Lieftingsbroek zijn uitgesloten onvoldoende is onderbouwd.

Reactie gemeente

*De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

*Daarbij wordt ingegaan op het over het algemeen conserverende karakter van dit bestemmingsplan, de beperkte schaal van de agrarische bedrijven binnen het plangebied en op de omstandigheid dat van deze en overige ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt (zoals de wijzigingsbevoegdheid voor de woonbestemmingen) geen significante afbreuk doen aan het Natura 2000-gebied worden verwacht.*

*Verder wordt erop gewezen dat zowel het agrarisch bedrijf aan de Schoolstraat 36 als het bedrijf aan de Oostersingel 12 een akkerbouwbedrijf is.*

*De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangepast aan de hand van onderstaande tekst.*

**Milieueffectrapportage****Toetsingskader**

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. De projectmer-plicht en de mer-beoordelingsplicht is van toepassing op projecten die concreet worden mogelijk gemaakt of aangevraagd. De planmer-plicht is van toepassing op strategische plannen die het afwegingskader vormen voor mer-(beoordelings)plichtige besluiten. Daarnaast geldt een planmer-plicht voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot significant negatieve effecten voor natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden. Tot slot dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

**Onderzoek en conclusies**

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bestemmingsplan bevat geen grootschalige ontwikkelingmogelijkheden die belangrijke negatieve milieueffecten met zich mee kunnen brengen. De ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door de bouw- en gebruiksregels zijn aanmerkelijk kleinschaliger dan de drempels uit het Besluit m.e.r. Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Lieftingsbroek, waardoor er in geen geval sprake is van directe verstoring. Dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## 2. 1. Waterschap Hunze en Aa's

### Opmerking 1

Gevraagd wordt om in paragraaf 3.7. van de toelichting te verwijzen naar het Nationaal Waterplan 2010-2015 en het NWB-actueel.

#### Reactie gemeente

*De toelichting is daar op aangepast.*

### Opmerking 2

Gevraagd wordt om een tekst in de toelichting op te nemen waarin de duidelijk wordt gemaakt hoe de relatie is gelegd met regelgeving van het Waterschap.

#### Reactie gemeente

*De voorgestelde tekst is opgenomen in de toelichting. Oogmerk is om dubbele regelgeving te voorkomen tussen het bestemmingsplan en de Keur van het waterschap.*

### Opmerking 3

In de artikelen 5, 6, 10, 12, 13, 14, 17, 18, en 18 van de regels van het voorontwerp is water niet opgenomen als medebestemming. Gevraagd wordt het plan op dat punt aan te passen.

#### Reactie gemeente

*In de genoemde artikelen van de regels is water thans als medebestemming opgenomen.*

## 2. 2. Brandweer Regio Groningen

### Opmerking 1

De Brandweer Regio Groningen adviseert de een nadere (meer uitgebreide) verantwoording van het groepsrisico op te nemen. Dit in het bijzondere vanwege het invloedsgebied van een drietal provinciale wegen.

#### Reactie gemeente:

*De gemeente laat zich hierover nader adviseren door het Steunpunt Externe Veiligheid, dit in het licht van de gegeven planologische regeling in het bestemmingsplan. Daarbij worden tevens betrokken de adviezen voer de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid die de Brandweer in zijn schrijven noemt.*

*Ter ondersteuning van deze verantwoording geeft de regionale brandweer reeds een weergave van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' van het plan.*

*Ten aanzien van de bestrijdbaarheid concludeert de Brandweer dat het plangebied over het algemeen voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is voor hulpdiensten Ook is in voldoende mate in bluswatervoorziening voorzien.*

*Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid wordt door de Brandweer gewezen op een drietal functies (wooncomplexen aan de Onstwedderweg en de Wischmei en school aan de Smederij) waar minder zelf-redzame personen verblijven. Geadviseerd wordt de betreffende besturen te informeren c.q. te attenderen op de externe veiligheidsrisico's.*

Reactie gemeente

*Deze elementen worden verwerkt in de externe veiligheidsparagraaf van de plantoelichting.*

**2. 3. Aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties**

Naar aanleiding van de overlegreactie van Provincie, Waterschap Hunze en Aa's en het Steunpunt Externe Veiligheid wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast.



### 3. INSPRAAK

Onderstaand worden de ingediende inspraakreacties samengevat, voorzien van een gemeentelijke reactie en een standpunt (wel of niet aanpassen van het bestemmingsplan).

#### 3. 1. Inspraakreactie 1

De heer E.J. Boels  
Schoolstraat 26  
9541 CK Vlagtwedde

##### Samenvatting reactie

Inspreker vraagt om het agrarisch bouwperceel te vergroten tot een oppervlakte van de in de gemeente gebruikelijke 1 ha. Voorts wordt gevraagd de bouw van een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken aan de Wilmerskamp.

##### Reactie gemeente

*Inspreker wijst terecht op de in de gemeente Vlagtwedde gebruikelijke omvang van 1ha voor agrarische bouwpercelen. De oppervlakte van een bouwperceel is in een aantal gevallen kleiner wanneer dat voortvloeit uit de specifieke landschappelijke situatie. Het bedrijf van betrokkene ligt aan de rand van een es. In het voorontwerp was overigens nog geen rekening gehouden met de diepte van het bouwvlak zoals dit is aangegeven in het vigerende bestemmingsplan. Aan de wens van inspreker om een bouwperceel aan te geven van 1 ha kan vanwege de specifieke locatie niet worden tegemoet te komen. De diepte van het bouwvlak is om de hiervoor genoemde reden wel aangepast.*

*Inspreker verzoekt om een locatie voor een tweede bedrijfswoning buiten het agrarisch bouwperceel. Het beleid voorziet in de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden een tweede bedrijfswoning toe te staan binnen een bouwvlak voor het agrarisch bedrijf. Dit is gebonden aan de omstandigheid dat er sprake moet zijn van een structureel volwaardig meermansbedrijf. Wanneer zich de concrete behoefte voordoet, komt de noodzaak aan de orde. Vooralsnog geeft de inspraakreactie nog geen onderbouwing van de noodzaak van een tweede agrarische bedrijfswoning.*

*Er is geen aanleiding om in dit geval van af te wijken van de ingezette beleidslijn.*

##### Standpunt

Het bouwvlak is in het ontwerp aangepast.

De mogelijkheid voor een tweede agrarische bedrijfswoning in de regeling handhaven, maar de invulling te laten afhangen van de concreet aan te geven behoefte.

### 3. 2. Inspraakreactie 2

De heer E. Meendering  
Oostersingel 12  
9541 BK Vlagtwedde

#### Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt om het bouwvlak ten behoeve van de boerderij aan te passen en aan een deel van het perceel sectie L nr. 1755 de bestemming wonen toe te kennen.

#### Reactie gemeente

*Passend in de algemene beleidslijn van de gemeente is het reëel om aan bestaande agrarische bedrijven een bouwperceel toe te kennen van 1 ha. Aan de wens van betrokkene om het bouwvlak aan te passen kan worden tegemoet gekomen.*

*De kavel waarvoor inspreker een woonbestemming wenst is, hoewel deel uitmakend van de bebouwde kom van Vlagtwedde, volgens besluit van Gedeputeerde Staten aangemerkt als buitengebied. Op grond van de provinciale omgevingsverordening voorziet een bestemmingsplan in dat geval niet in nieuwe bouwmogelijkheden voor woningen in het buitengebied. Om die reden kan aan de wens van betrokkene niet tegemoet worden gekomen.*

*Maar daarnaast past het verzoek ook niet in het gemeentelijk beleid om bij recht nieuwe woningbouwmogelijkheden op te nemen. De gemeente heeft te maken met een beperkte nieuwbouwruiimte, die zij selectief en op basis van gebleken behoefte wil inzetten. Uit de inspraakreactie wordt niet duidelijk wat de achtergronden voor een nieuwe bouwmogelijkheid zijn. Ten slotte wordt opgemerkt dat bij nieuwe woonbestemmingen nabij een agrarisch bedrijf vanuit milieuhygiënisch oogpunt met een bebouwingsvrije afstand rekening moet worden gehouden.*

#### Standpunt

Aan de zienswijze tegemoet te komen door aanpassing van het bouwperceel. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

### 3. 3. Inspraakreactie 3

De heer E. Meendering  
Oostersingel 12  
9541 BK Vlagtwedde

#### Samenvatting reactie

Inspreker wijst er op dat op het terrein van de ijsbaan meerdere recreatieve activiteiten plaatsvinden. Zo functioneert het terrein ook als trainingslocatie voor de hondenclub.

### Reactie gemeente

*Inspreker wijst terecht op het feit dat het gebruik beperkt is tot de hoofdactiviteit. Terreinen als deze worden ook voor andere recreatieve activiteiten gebruikt en het is van belang om de doeleindenomschrijving meer in overeenstemming te brengen met de noodzaak om dit type voorzieningen te gebruiken voor uitgebreider recreatief gebruik.*

### Standpunt

Aan de zienswijze tegemoet te komen.

## **3. 4. Inspraakreactie 4**

De heer H. van Hoorn  
Wilhelminastraat 18  
9541 AP Vlagtwedde

### Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt om op de kavels B 8865 en B 9138 de mogelijkheid te geven voor de bouw van twee extra wooneenheden om de herstructurering rond de locatie De Wit af te ronden. Betrokkene verwijst naar een eerdere positieve stellingname verwoord in de brief van de gemeente kenmerk ZA.12-15419/DB.12-742.

### Reactie gemeente

*Inspreker wijst terecht op het belang om de herinrichting van het gebied af te ronden met bijvoorbeeld woonbebouwing op de locatie die door hem is aangegeven. De systematiek van het plan is zodanig dat geen nieuwe bouwlocatie bij recht worden aangegeven teneinde te voorkomen dat elders benutting van bouwcapaciteit wordt geblokkeerd. In het plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het mogelijk te maken het binnen een bestemming aangegeven maximaal aantal woningen te wijzigen. Het afronden van het reconstructieplan is bij uitstek een belang waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid zou kunnen worden gebruikt. Het plan behoeft daarvoor niet te worden aangepast.*

### Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## **3. 5. Inspraakreactie 5**

De heer K. Eeuwema  
Wilhelminastraat 71  
9541 AN Vlagtwedde

### Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt om de locatie van een vrij recent afgebroken woonboerderij opnieuw op te nemen in het bouwvlak.

### Reactie gemeente

*De voormalige woonboerderij is afgebroken als vervolg op de realisering van een nieuwe bedrijfswoning op hetzelfde perceel. Het ligt uit ruimtelijke overwegingen niet voor de hand om ter plaatse van de oude boerderij nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren in de rooilijn van de karakteristieke lintbebouwing van het dorp.*

### Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## **3. 6. Inspraakreactie 6**

De heer E. Jansen  
Schoolstraat 32  
9541 CL Vlagtwedde

### Samenvatting reactie

Inspreker geeft aan dat ten onrechte de bestemming Wonen is aangegeven aan het perceel Schoolstraat 32. Ter plekke is een winkel gevestigd waar groenten/streekproducten worden verkocht.

### Reactie gemeente

*Het pand maakt deel uit van een woongebied van het dorp en behoort niet tot het gebied dat is aangegeven met een gemengde bestemming. Het ligt voor de hand om de bestemming Wonen te handhaven en gelet op het huidige gebruik detailhandel toe te staan door een aanduiding "detailhandel" op te nemen.*

### Standpunt

Het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze aan te passen en aanduiding "detailhandel" voor het perceel Schoolstraat 32 op de verbeelding op te nemen.

## **3. 7. Inspraakreactie 7**

De heer Dijkstra  
Wilhelminastraat 8a  
9541 AP Vlagtwedde

### Samenvatting reactie

Inspreker wijst er op dat in het pand waarin o.a. de Mitra is gevestigd ook vormen van horeca-activiteiten plaatsvinden. Dat zou in het bestemmingsplan goed geregeld moeten zijn. In lijn daarmee wordt de suggestie gedaan om horeca categorie I binnen de bestemming Gemengd toe te staan.

### Reactie gemeente

*Erkend moet worden dat lichte vormen van horeca bij diverse activiteiten die toegestaan zijn binnen de bestemming "Gemengd" onderdeel zijn gaan vormen van de bedrijfsvoering. Deze ontwikkeling kan het ter plekke geves-*

*tigde bedrijf ondersteunen. Deze vorm van ondersteunende horeca kan worden toegestaan indien en voor zover de horeca is gerelateerd aan de hoofdactiviteit, daaraan ondergeschikt is en geen zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering. Daarmee kan eventuele uitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk gereguleerd worden.*

#### Standpunt

Naar aanleiding van de zienswijze bij de bestemming "Gemengd" ondersteunende horeca toe te staan voor zover die gerelateerd is aan de hoofdactiviteit, daaraan ondergeschikt is en geen zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering.

### **3. 8. Inspraakreactie 9**

Stichting De Trans  
Grote Brink 3  
9450 AA Rolde

#### Samenvatting reactie

Inspreker geeft aan dat de huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking op de locatie gelegen tussen de Wilhelminastraat en de Wischmei niet meer aan de eisen voldoet.

Aangegeven wordt dat er inmiddels meer inzicht bestaat over de plannen voor de nabije toekomst. Stichting De Trans verzoekt daarmee in het bestemmingsplan rekening te houden.

#### Reactie gemeente

*In het voorontwerp zijn de terreinen van De Trans aangegeven met de bestemming Wonen-Wooncentrum. Deze bestemming sluit aan op de wensen van inspreker. Er bestaat geen bezwaar tegen om de bouwvlakken binnen het eigen terrein van betrokkene zodanig aan te passen, dat rekening gehouden wordt met de plannen die binnen de planperiode gerealiseerd worden.*

#### Standpunt

De verbeelding aan te passen door de bouwvlakken binnen het eigen terrein aan te passen.

### **3. 9. Inspraakreactie 10**

Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 10100  
5000 JC Tilburg

#### Samenvatting reactie

Namens de heer en mevrouw Klapwijk, Schoolstraat 112a te Vlagtwedde verzoekt inspreker hetzij de door hen gewenste gevel eenduidig als voorgevel aan te merken, hetzij de mogelijkheid van een ontheffing op te nemen om in bijzondere gevallen bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel te bouwen.

### Reactie gemeente

*Bij de herziening van de bestemmingsplannen is er voor gekozen om voor wat betreft uitgangspunten en definities aan te sluiten bij landelijke regelgeving zoals verwoord in Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Ongeacht wat eerder bij de verlening van de bouwvergunning is besproken, wordt in de regels van dit plan de naar de weg gekeerde geval als de voorgevel aangemerkt. Op de verbeelding is de weg aangegeven waaraan de betreffende kavel grenst. Ongeacht de interne organisatie van de woning is er geen misverstand over mogelijk, dat de zuidgevel van de woning als voorgevel moet worden aangemerkt. De inrichting van de woning of het erf kan geen aanleiding zijn om in het plan een andere dan de naar de weg gekeerde gevel als voorgevel aan te merken.*

*De regels zijn zodanig opgezet dat een belangrijk deel van het erf voor bebouwing in aanmerking komt. In het verleden is er door de bouwer/eigenaar voor gekozen om de garage achter de woning te plaatsen. Het is aan de eigenaar om aan bijbehorende bouwwerken de door hem of haar gewenste functie te geven die past binnen de bestemming. Daarin kan onvoldoende redenen worden gevonden om een dergelijke keuze als een onredelijk bezwarende omstandigheid aan te merken die zou moeten leiden tot het plaatsen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel.*

### Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## **3. 10. Inspraakreactie 11**

De heer D. Norder  
Schoolstraat 5  
9541 CE Vlagtwedde

### Samenvatting reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de aangegeven goot- en bouwhoogte omdat daardoor de privacy van zijn woning ernstig kan worden aangetast. Voorts wordt er op gewezen dat de realisering van garages nabij zijn woning, naar het oordeel van inspreker, niet in overeenstemming is met het voorontwerpbestemmingsplan. Hij wijst op de schadelijke gevolgen van het gebruik van de garages voor de directe omgeving. Tot slot wordt er op gewezen dat het maximale aantal woningen binnen het bestemmingsvlak onjuist is. Inspreker verzoekt om zijn eerdere bezwaren, die zijn ingediend tegen de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw aan de Dr. P. Rinsemastraat 9, bij deze inspraakreactie te betrekken.

### Reactie gemeente

*In het vigerende bestemmingsplan is voor de bestemming Dorpsgebied D (Dorpscentrum) een maximale goothoogte aangegeven van 7,5 m. De bouwhoogte is daarin niet gemaximeerd. Voor de bouw van het appartementencomplex naast de woning van inspreker is bij de verlening van de omgevingsvergunning, ten aanzien van de goothoogte, afgeweken van het bestemmingsplan. Het spreekt voor zich dat de maten in het bestemmings-*

*plan niet behoren af te wijken van datgene wat reeds is vergund. Het plan wordt op dat punt aangepast.*

*Binnen de bestemming Gemengd is de bouw van garages mogelijk zijnde bijbehorende bouwwerken bij woningen. Daarmee is het realiseren van garages op het door inspreker aangegeven terrein in overeenstemming met het voorontwerpbestemmingsplan.*

*Inspreker wijst er terecht op dat er op dit moment 12 nieuwe appartementen worden gebouwd en er binnen het bestemmingsvlak nog 6 woningen staan. De aanduiding op de verbeelding met betrekking tot het maximaal aantal woningen, dient te worden aangepast.*

*Inspreker verwijst naar de eerdere bezwaren tegen de nieuwbouwplannen. In het kader van de vergunningprocedure zijn de bezwaren van betrokkene beoordeeld en afgewogen. Er is geen aanleiding om in het kader van een ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van dezelfde onderwerpen tot een herbeoordeling te komen. In het bestemmingsplan wordt alleen vastgelegd waartoe in het kader van een vergunningsprocedure is besloten.*

#### Standpunt

Naar aanleiding van de zienswijze het maximale aantal woningen binnen het bestemmingsvlak aan te passen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

### **3. 11. Inspraakreactie 12**

ABC Media  
Mw. D. Wassing  
Kraaikampweg 24  
9541 BR Vlagtwedde

#### Samenvatting reactie

Inspreker geeft aan dat zij instemt met de acceptatie van de bedrijfscategorie 1 binnen de bestemming Wonen maar verzoekt om de regels van het plan zodanig aan te passen dat te zijner tijd het pand kan worden voorzien van een tweede bouwlaag.

#### Reactie gemeente

*Op grond van het vigerende plan is de maximale goothoogte 5,5 meter. Een deel van het pand heeft reeds een goothoogte die meer is dan het gegeven maximum van 4 meter. Opgemerkt moet worden dat ter plaatse feitelijk een bedrijf gevestigd is met een daarbij behorende bedrijfswoning die de omvang van een aan huis-verbonden-beroeps/kleinschalige bedrijfsactiviteit al ruim te boven gaat. Om die reden ligt het voor de hand om aan het perceel een bedrijfbestemming toe te kennen.*

#### Standpunt

Naar aanleiding van de zienswijze de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen in "Bedrijf" en de goothoogte af te stemmen op de bestaande situatie.

#### **4. AANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

##### **4. 1. Aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties**

Naar aanleiding van de overlegreactie van Provincie, Waterschap Hunze en Aa's en het Steunpunt Externe Veiligheid wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast overeenkomstig hiervoor in deze reactienota is aangegeven.

##### **4. 2. Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties**

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties worden de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Het bouwperceel te plaatse van de boerderij Schoolstraat 26 is aangepast.
- De grens tussen de bestemming Wonen en Gemengd bij Schoolstraat 20 is aangepast.
- Het aantal woningen op het bestemmingsvlak Gemengd gelegen op de hoek Wilhelminastraat/Schoolstraat is in overeenstemming gebracht met bestaande c.q. vergunde situatie.
- De bouwvlakken ter plaatse van de bestemming W-WC (Wonen Wooncentrum) zijn aangepast.
- De bestemming van het perceel Kraaikampweg 24 is gewijzigd in Bedrijf.

##### **4. 3. Ambtelijke aanpassingen**

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit de inspraak en overlegreacties zijn de volgende aanpassingen ambtshalve doorgevoerd:

###### **Verbeelding**

- Het perceel Wilhelminastraat 59a, eigendom van Stichting Zorg Westerwolde, heeft in het voorontwerp geen passende bestemming gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel opgenomen met de bestemming Gemengd waarbij door middel van een aanduiding het gebruik als woning of voor horecadoeleinden is uitgesloten.
- Op de percelen sectie B 9050, 9480 en 9420 is de aanduiding antennemast aangegeven.
- Het perceel G 6684 is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming Gemengd omdat het perceel fysiek één geheel vormt met het perceel van de eigenaar die woont aan de Schoolstraat. De Wro-zone is vervallen.
- Aan het gedeelte van het perceel sectie B nr. 9375 dat in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch Cultuur was gegeven is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als wonen 1



- zijnde een onderdeel van het erf bij de percelen Schoolstraat 25 en 27.
- Het perceel Oostersingel 28 is opgenomen met de bestemming Maatschappelijk.
  - Er zijn vooralsnog geen voornemens om voor het perceel sectie L 2044 plannen voor woningbouw te ontwikkelen. Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan conform de bestaande situatie aangegeven als Groen en voor een deel als Agrarisch Cultuurgrond. Voorts is - passend in de systematiek van het bestemmingsplan om naar behoefte aan concrete woningtypes plannen te ontwikkelen - de aanduiding Wro-zone wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding aangegeven.
  - De aanduiding Wro-Zone is vervallen op het perceel met de bestemming Groen binnen het plangebied omdat er geen voornemens zijn tot wijziging van die bestemming binnen de planperiode.
  - De bestemming van het perceel Oostersingel 28 is gewijzigd in Maatschappelijk.
  - Ter plaatse van de nieuwbouw op de hoek van de Schoolstraat en de Wilhelminastraat is een aanduiding opgenomen op grond waarvan een goot/bouwhoogte mogelijk is van 10 meter overeenkomstig de voor dit complex afgegeven vergunning.

### Regels

- Restaurants worden tot horecabedrijf, categorie II gerekend; de begripsbepalingen zijn hierop aangepast.
- In het voorontwerpbestemmingsplan is een definitie overgenomen uit bestemmingsplan Buitengebied 2009 voor het begrip 'cultuurgrond'. De bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' wordt daarmee zodanig onleesbaar, dat een verduidelijking gewenst is. Er wordt daarom voor gekozen het begrip 'cultuurgrond' te laten vervallen een begrip 'agrarisch gebruik' op te nemen waarbij ook het hobbymatig gebruik van gronden wordt toegestaan.
- Artikel 1.37: onder "Maatschappelijk" wordt ook verstaan zorgvoorzieningen.
- De definitie voor bedrijfswoningen is zodanig gewijzigd dat bewoning is toegestaan voor personen die gerelateerd zijn aan het bedrijf. Het gebruik van bewoning van bedrijfswoning anders dan door personen die een relatie hebben met het bedrijf is als gebruik in strijd met de bestemming aangemerkt. In de regels is een mogelijkheid opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning ontheffing van dit gebruiksverbod te verlenen mits de bedrijfsvoering daardoor niet wordt gehinderd. Op deze manier wordt aangesloten bij de ontwikkelingsgeschiedenis en de praktijk waarbij er een beperkte verbinding is tussen het bedrijf en de bewoners van een een bij het bedrijf behorende woning. In de regels is opgenomen dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal; Bij omgevingsvergunning kan dit aantal worden verhoogd indien aangetoond te worden dat die woning voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

- In verband met uniformering van planregels en het belang van een definitie van wat onder huishouden wordt verstaan wordt aan artikel 1 de volgende definitie toegevoegd:  
*“Huishouden: een of meer personen in een woning of een woonruimte waaronder mede begrepen de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen en met een gezin gelijk te stellen samenlevingsvormen”.*
- Om misverstanden te voorkomen en voldoende onderscheid te maken tussen hetgeen wordt gezien als horeca en activiteiten die bij de exploitatie van een theetuin worden toegestaan wordt in artikel 1 een definitie opgenomen voor de functie ‘theetuin’.
- De bestemmingsomschrijving van de daarvoor in aanmerking komende bestemmingen zijn zodanig aangepast dat bijbehorende bouwwerken niet alleen beperkt worden tot bijbehorende bij woningen/bedrijfswoningen.
- Artikel 1: 1.51 en 1.53; de definities voor silo en torensilo zijn zodanig aangepast dat duidelijk is dat het gaat om bouwwerken ten behoeve van opslag van veevoer en mest.
- In de regels is vastgelegd dat een hoofdgebouw binnen de bestemmingen Gemengd en Bedrijf in voorgevelrooilijn dient te worden geplaatst.
- De bestemming Horeca is vervallen. Aan de betrokken percelen is de bestemming Gemengd toegekend met de aanduiding Horeca toegestaan. Hiermee worden de gebruiksmogelijkheden van panden, na het verlies van de horecafunctie vergroot.
- De bestemmingsomschrijving voor de bestemming Wonen-Wooncentrum is onder a: gewijzigd in “gebouwen ten behoeve van woningen, al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en zorg”.
- Aan artikel 23 wordt een lid toegevoegd luidend: *“met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in dit plan opgenomen gebruiksregels indien strikte toepassing van die regels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.”* Een dergelijke bepaling geeft aanvullende binnenplanse mogelijkheden voor een beperkte categorie niet te voorziene omstandigheden en was onder de werking van de Wet Ruimtelijke Ordening standaard in bestemmingsplannen opgenomen.
- In artikel 25 (Algemene wijzigingsregels) wordt voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw, als bedoeld onder c, een aanvullend criterium opgenomen dat op het moment van het toepassen van de bevoegdheid dient te worden gemotiveerd dat de toe te voegen woning past binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over nieuwbouwcapaciteit. Daarmee wordt gewaarborgd dat ook in de toekomstige situatie kan worden voldaan aan nieuwe afspraken over woningbouwruimte en dat er geen woningen worden gebouwd waar geen behoefte aan is. Dit criterium wordt niet opgenomen bij de overige wij-

zigingsbevoegdheden, deze hebben namelijk betrekking op functieverandering van bestaande bouwmassa.

- De regeling ten behoeve van woningsplitsing bij agrarische bedrijven (art. 3.5.1 onder b), is ook opgenomen bij andere bestemmingen waar een bedrijfswoning; is toegestaan.
- In artikel 5 en 7 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding antennemast de bouwhoogte van antennemasten niet meer mag zijn dan 40 meter.

**Toelichting**

- De aanvullingen vanuit deze reactienota zijn in de toelichting verwerkt.

===