

REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK SELLINGEN

**Reactienota Overleg en Inspraak
Sellingen**

Code 087002.02 / 20-3-2013

Inhoudsopgave	Blz.
1. INLEIDING	1
2. OVERLEG	2
2.1. Provincie Groningen	2
2.2. Waterschap Hunze en Aa's	10
2.3. Brandweer Regio Groningen	11
2.4. Aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties	11
3. INSPRAAK	12
3.1. Inspraakreactie 1	12
3.2. Inspraakreactie 2	12
3.3. Inspraakreactie 3	13
3.4. Inspraakreactie 4	13
3.5. Inspraakreactie 5	14
3.6. Inspraakreactie 6	15
3.7. Inspraakreactie 7	15
3.8. Inspraakreactie 8	16
3.9. Inspraakreactie 9	16
3.10. Inspraakreactie 10	17
3.11. Inspraakreactie 11	18
3.12. Inspraakreactie 12	19
3.13. Inspraakreactie 13	20
3.14. Inspraakreactie 14	20
3.15. Inspraakreactie 15	21
3.16. Inspraakreactie 16	22
4. AANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERPONTWERPBESTEMMINGSPLAN	24
4.1. Aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties	24
4.2. Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties	24
4.3. Ambtelijke aanpassingen	25

1. INLEIDING

Procedure terinzagelegging

Het voorontwerpbestemmingsplan Sellingen is toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Ook heeft het plan in de periode van 24 mei 2012 tot en met 4 juli 2012 ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties. Op 29 mei 2012 is een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis in Sellingen.

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. Daarnaast zijn 16 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 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 wordt de overlegreacties van de Provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's en De Brandweer Regio Groningen per thema samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. 1. 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 ten aanzien van toe te stane bedrijfsactiviteiten waardoor bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle milieu categorieën. Geadviseerd wordt deze regels aan te passen.

Reactie gemeente

- a. *In het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd dat gelegen is in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde buitengebied. De regels worden zodanig aangepast dat op de nevenactiviteiten worden toegestaan conform de provinciale omgevingsverordening.*
- b. *Terecht wordt er op gewezen dat als neventak 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

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, dus inclusief het maken van bijvoorbeeld afrasteringen en systemen om beplanting te geleiden.

Een algeheel verbod op erfafscheidingen is onwenselijk. De planregels zijn zodanig aan gepast 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.

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 en 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 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit die is gevestigd in een bedrijfswoning of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte voor de bedrijfsactiviteiten (incl. de voorzieningen voor de daaraan gerelateerde detailhandel) is 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

Nieuwbouwruiimte

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 woningbouwmogelijkheden. 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%
Totaal	25700	26300	25700

Huishoudenprognose 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 enz.) 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 vervalLEN. 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 vervanging 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 bouw mogelijkheden 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 aantal 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 bestemmingsplannen van alle woonkernen gemaximaliseerd (door het opnemen 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 verdeling van het maximaal aantal te bouwen woningen over de gemeente.

- regionale afstemming en monitoring nieuwbouwuimte

Inmiddels wordt opnieuw gediscussieerd over noodzakelijke/gewenste aantallen nieuw te bouwen woningen en is het niet uitgesloten dat de eerder vastgestelde nieuwbouwuimte 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. 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 Vlagwedde is gekozen voor een beperking van rechtstreekse bouwrechten maar wel met de ruimte om flexibel in te spelen op concrete bouwvoorname. 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 uitleggebieden, 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. Voor zover toegestaan, hebben reclamemasten een maximale bouwhoogte van 6,00 m.

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

Ad a,

Wat betreft het aspect van de ruimtelijke kwaliteit is in de plantoelichting reeds ingegaan op de ontstaanswijze van Sellingen 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 Sellingen, uitgegroeid tot grotere kernen. Niettemin zijn ook hier 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 Westervolde; 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:** contrast 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.

Ad b.

Er wordt terecht op gewezen dat de regels, die de gewenste flexibiliteit geven binnen de algemene woonbestemmingen, er toe kunnen leiden dat in de oude dorpskernen en langs de oorspronkelijke wegen het karakter van de lintbebouwing bij vervangende nieuwbouw kan worden 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

Landschap

Verzocht wordt om, ter bescherming van het natuurlijk reliëf van het beekdal van de Ruiten Aa, de toelichting en de regels aan te passen waarbij in ieder geval nieuwe houtteelt, aanleg van nieuw bos en boomgaarden en diepploegen, ophogen, egaliseren en afschuiven van gronden en natuurlijke laagten wordt verboden.

Reactie gemeente

De gemaakte opmerking heeft gevolgen voor de aan de noordzijde van het plan aangegeven gronden met de bestemming "Agrarisch Cultuurgrond". Door aanpassing van de regels en een toevoeging met een nadere aanduiding op de verbeelding wordt het plan aangepast conform de gemaakte opmerkingen. Doel daarvan is de bepalende kenmerken (reliëf, openheid) te beschermen. De toelichting wordt hierop aangevuld.

Opmerking 8

EHS.

Geconstateerd wordt dat een klein gedeelte van de EHS binnen het plangebied is gelegen met de bestemming Wonen. Er wordt op gewezen dat een bestemmingswijzing naar woningbouw in strijd is met de omgevingsverordening.

Reactie gemeente

Het betreffende gedeelte van het plangebied heeft ook in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming en daarvoor in gebruik. Deze bestaande situatie dient te worden aangegeven en er is dus geen sprake van een nieuwe bestemming in de zin van de omgevingsverordening.

Opmerking 9

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 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 afwegings-

kader 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 ontwikkelingsmogelijkheden 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. 2. 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.

Opmerking 3

In de artikelen 5, 6, 9, 10, 12, 13, 15, 16 en 17 van de regels 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 als medebestemming opgenomen.

2. 3. Brandweer Regio Groningen

Reactie gemeente

De reactie van de Regionale brandweer wordt in het bestemmingsplan meegenomen.

2. 4. Aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties

Naar aanleiding van de overlegreactie van Provincie, Waterschap Hunze en Aa's en de Brandweer Regio Groningen is het bestemmingsplan 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 D. Westendorp
Leemdobben 1
9551 AP Sellingen

Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt om twee percelen (sectie O nr. 495, gelegen tegenover Dorpsstraat 84 en sectie N nr. 898, gelegen aan de Schapendriftsweg) in het bestemmingsplan op te nemen met de bestemming Wonen

Reactie gemeente

De beide percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en maken deel uit van het door het college van Gedeputeerde Staten van Groningen vastgestelde buitengebied. Noch het recent vastgestelde bestemmingsplan noch de Omgevingsverordening van de provincie Groningen voorziet in mogelijkheden voor aanvullende woningbouw op de door inspreker aangegeven kavels. Zoals bij de beantwoording van de provincie is aangegeven, heeft de gemeente bovendien rekening te houden met de woningmarktsituatie en de beschikbare nieuwbouwruiimte. Op de wensen van betrokkene kan om die reden niet worden ingegaan.

Standpunt

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

3. 2. Inspraakreactie 2

De heer W.A.C. Johannes
Breewischweg 11
9551 AJ Sellingen

Samenvatting reactie

Inspreker stelt dat het perceel sectie F nr. 6222, gelegen tussen de Westerkamp en Breewischweg naar zijn oordeel de bestemming Groen of Bos zou moeten hebben in plaats van Gemengd.

Voorts wordt er op gewezen dat de bestemming Wonen-1 minder ruimte bouwmogelijkheden kent dan het vigerende bestemmingsplan en verzocht wordt om dit aan te passen.

Reactie gemeente

1. In het voorontwerp is voor het gehele perceel tussen de Westerkamp en de Breewischweg de bestemming "Gemengd" aangegeven, Dat is niet in overeenstemming met de huidige situatie en het is ook niet de bedoeling

die wordt gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het betrokken gedeelte aangegeven met de bestemming "Groen".

2. Bij de opstelling van de voorontwerpbestemmingsplannen voor de kernen in de gemeente is er voor gekozen om de maximale goot- en bouwhoogtes af te stemmen op de feitelijk bestaande situatie. In het vigerende bestemmingsplan Sellingen was er voor gekozen om uit te gaan van maximale maten voor het hele dorpsgebied. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een gewenst gevarieerd bebouwingsbeeld meer gediend met een onderscheid in bouwmogelijkheden, afgestemd op de bestaande toestand.

Standpunt

1. Overeenkomstig de bestaande situatie wordt een gedeelte van het perceel sectie F nr. 6222 aangegeven met de bestemming "Groen".
2. De zienswijze overigens geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. 3. Inspraakreactie 3

De heer G.J.H. Drenth
Dorpsstraat 15
9551 AB Sellingen

Samenvatting reactie

Inspreker wijst er op dat achter zijn woning een noodstroomvoorziening is geplaatst. Hij heeft al meerdere keren aangegeven dat die, zijns inziens, verplaatst zou moeten worden.

Reactie gemeente

Er is inmiddels besloten om het noodaggregaat te verwijderen.

Standpunt

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

3. 4. Inspraakreactie 4

De heer H.J. Luth
Breewischweg 3
9551 AJ Sellingen

Samenvatting reactie

Inspreker wijst er op dat de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan zijn beperkt bijvoorbeeld omdat binnen de bestemming Gemengd de vestiging van een horecabedrijf niet meer mogelijk is. Inspreker verzoekt om de gebruiksmogelijkheden weer in overeenstemming met het geldende plan te brengen.

Reactie gemeente

De regels van het plan zijn ten opzichte van het geldende plan aangepast op de zich ontwikkelende huidige bedrijfsconcepten. Inspreker wijst er te

recht op dat er in het voorontwerp niet meer overal binnen de bestemming "Gemengd" de vestiging van horeca is toegestaan. Omdat de exploitatie van een horecabedrijf kan leiden tot andere, meer bezwarende, gevolgen voor de omgeving (bijvoorbeeld het aantrekken van verkeer en afwijking van de normale bedrijfstijden) is gekozen voor een onderscheid in de bestemmingen. Inspreker kan worden nagegeven dat niet gesteld kan worden dat elders in het gebied met de bestemming "Gemengd" het vestigen van een horecabedrijf onaanvaardbaar is. Omgekeerd is het gebruik van panden die in het plan de bestemming "Horeca" hebben gekregen voor andere binnen de bestemming "Gemengd" passende activiteiten aanvaardbaar. Om die reden ligt het voor de hand om de bestemming "Gemengd" zodanig aan te passen, dat daar waar een aanduiding "horeca toegestaan" is aangegeven ook de vestiging van een horecabedrijf mogelijk is. Daardoor kan de bestemming "Horeca" in het plan vervallen. Bij planwijzing kan voor die percelen die naderhand in aanmerking komen voor de vestiging van een horecaonderneming de aanduiding "horeca toegestaan" op de verbeelding worden opgenomen. Met het oog op de invloed op de omgeving worden in het plan de hiervoor in aanmerking komende horecatypen afgebakend.

Standpunt

De bestemming Horeca voor het pand van inspreker te vervangen door de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "horeca toegestaan" en te bepalen dat bij binnenplanse wijziging de aanduiding ook naderhand kan worden toegevoegd.

3. 5. Inspraakreactie 5

De heer E. Bults
Westerkamp 23
9551 BD Sellingen

Samenvatting reactie

Inspreker wijst op dat het perceel sectie F 6222 niet behoort te worden aangegeven met de bestemming Gemengd. Inspreker wijst er verder op dat in 2005 het perceel door de gemeente is aangegeven als "essentieel groen". Hij verzoekt de bestemming daarmee in overeenstemming te brengen. Voorts maakt inspreker bezwaar tegen de wro-zone die is aangegeven op het perceel sectie F 6220. De bouw van een woning op die kavel is zijns inziens in strijd met de visie op het aanzien van het dorp en tast de privacy van betrokkene, die op het aangrenzende perceel woont aan.

Reactie gemeente

- 1. In het voorontwerp is voor het gehele perceel tussen de Westerkamp en de Breewischweg de bestemming "Gemengd" aangegeven, Dat is niet in overeenstemming met de huidige situatie en het is ook niet de bedoeling dat die wordt gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het betrokken gedeelte aangegeven met de bestemming Groen*
- 2. Het plan voorziet er in om open gaten in de bebouwing door middel van een planwijziging in aanmerking te laten komen voor woningbouw. Daar-*

voor zijn in het plan nadere voorwaarden opgenomen. Het spreekt voor zich dat de belangen van aangrenzende eigenaren meegenomen moeten worden indien gebruik gemaakt wordt van en dergelijke bevoegdheid maar het voert te ver om binnen de dorpskern met een min of meer gesloten bebouwing een wijziging naar woningbouw op voorhand uit te sluiten. Daarbij wordt er op gewezen dat het vigerende bestemmingsplan bebouwing van deze locatie ook niet uitsluit.

Standpunt

1. Overeenkomstig de bestaande situatie wordt een gedeelte van het perceel sectie F nr. 6222 aangegeven met de bestemming Groen.
2. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. 6. Inspraakreactie 6

VantErve Advies
Postbus 48
8100 AA Raalte

Samenvatting reactie

Namens de heer G. Platen, Westerstraat 11, 9561 SM Ter Apel wordt gevraagd om de mogelijkheid in het plan op te nemen om de bestaande varkenshouderij aan de Hassebergerweg 39 te vervangen door een woning.

Reactie gemeente

De door inspreker aangegeven locatie betreft een op geringe afstand van de bebouwde kom gelegen varkenshouderij die overigens is gelegen binnen een gebied met diverse functies.

Voor de directe leefomgeving heeft het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en het geven van een passende bestemming aan de vrijkomende locatie belangrijke voordelen. Gezien de ligging van de varkensstal heeft een wijziging van de bestemming ten behoeve van een intensief veehouderijbedrijf in een woonbestemming de voorkeur. In het plan is in artikel 23 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan aan de wensen van inspreker kan worden voldaan.

Standpunt

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

3. 7. Inspraakreactie 7

De heer J.P.Berkenbosch
Dorpsstraat 53
9551 AD Sellingen

Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt om de regels van het plan zodanig aan te passen dat, aansluitend op de inrichting van de woning een uitbreiding aan de zijkant van de woning mogelijk is.

Reactie gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om ten aanzien van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken aan te sluiten bij het begrippenkader, zoals is dit verwoord in het Besluit omgevingsrecht en de daarbij behorende bijlagen. Indien bijbehorende bouwwerken op 3 meter of meer vanaf de voorgevel worden gebouwd is er op grond van dat besluit geen omgevingsvergunning nodig.

Het plan maakt het mogelijk om het hoofdgebouw binnen de daarvoor geldende regel, met vergunning, uit te breiden zoals inspreker heeft aangegeven. Er is daarom geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dat punt aan te passen.

Standpunt

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

3. 8. Inspraakreactie 8

De heer A. Zijlstra
Breetuinenweg 42
9551 BV Sellingen

Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt om aan het perceel sectie F nr. 6256 gelegen aan de Ds. W. Reindersweg de bestemming Wonen toe te kennen.

Reactie gemeente

Het perceel behoort tot het door Gedeputeerde Staten van Groningen aangewezen buitengebied. Een dergelijke perceel komt niet voor nieuwe aanvullende woningbouw in aanmerking. De gemeente sluit bij die lijn aan.

Standpunt

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

3. 9. Inspraakreactie 9

Paas Benus Vastgoed
Schoolstraat 166
9581 GJ Musselkanaal

Samenvatting reactie

Inspreker verklaart niet in te kunnen stemmen met het laten vervallen van woningbouwmogelijkheden op de percelen nabij de Torenstraat. De benutting van de in het vigerende bestemmingsplan aangegeven mogelijkheden heeft tot nu toe niet plaatsgevonden wegens het ontbreken van contingents. Voorst is planontwikkeling vertraagd omdat het voor een goede invul-

ling van belang was om te wachten om sloop van woningen langs de Korteweg en omdat er nog onzekerheid bestaat over de toekomstige locatie voor de MFA in Sellingen. Inspreker verzoekt om de huidige bouwmogelijkheden te handhaven of in ieder geval de bestemming te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is in het betreffende gebied de bouw van 11 woningen mogelijk. Terecht wijst inspreker er op dat in het verleden geen contingent voor deze locatie beschikbaar is gesteld. Inmiddels zijn de woningen aan de Korteweg afgebroken. Hoewel vervangende nieuwbouw aan de Korteweg uit ruimtelijke overwegingen in de rede ligt zijn er op dit moment geen plannen voor. De grond wordt door de woningcorporatie overgedragen aan de gemeente en wordt ingericht als openbaar groen. Ook voor de kavels van de inspreker zijn er op dit moment geen concrete bouwinitiatieven. Het ligt daarom voor de hand om in het bestemmingsplan zowel voor de gronden van inspreker als die van de gemeente de bestemming "Groen" aan te geven met een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen 1 teneinde een in de lokale woningmarkt passende invulling mogelijk te maken. Afstemming op de beschikbare nieuwbouwruiimte dient daarbij plaats te vinden. Verder wordt gelet op een goede stedenbouwkundige inpassing.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen; deze reactie en de recente ontwikkelingen leiden er wel toe dat de terreinen gelegen tussen het eigendom van betrokkene en de Korteweg aan te geven met de bestemming "Groen" en een "Wro-zone - wijzigingsgebied".

3. 10. Inspraakreactie 10

Paas Benus Vastgoed
Schoolstraat 166
9581 GJ Musselkanaal

Samenvatting reactie

Het bedrijf is eigenaar van de percelen tussen de Oude Kampen en de Hassebergerweg. Inspreker verzoekt om het plan zodanig aan te passen dat, ter afronding van de bebouwing, medewerking wordt verleend aan additionele woningbouwmogelijkheden in de vorm van landschappelijk versterkend wonen. Inspreker legt een suggestie daarvoor over bij de zienswijze.

Reactie gemeente

De betreffende percelen zijn gelegen in een gebied dat op grond van het besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen tot het buitengebied gerekend wordt. De Omgevingsverordening staat niet toe dat bij bestemmingsplan ruimte wordt gegeven voor aanvullende nieuwbouw van woningen. Het is bekend dat binnen de provincie ter afronding van dorpsbebouwingen

medewerking is verleend voor vormen van landschappelijk versterkend wonen. Indien er voor zover daaraan al medewerking zou kunnen worden verleend dient dit buiten het bestek van dit bestemmingsplan te worden beoordeeld. Daarbij zal een plan mede moeten worden beoordeeld tegen de achtergrond van de woningbehoefte en de mate waarin toevoeging van woningen past in de regionale woningmarkt.

Standpunt

De zienswijze geeft op dit moment geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in procedure te brengen.

3. 11. Inspraakreactie 11

De heer H. Tees
Westerkamp 1a
9591 BD Sellingen

Samenvatting reactie

Inspreker vraagt om aan het perceel Westerkamp 9 in Sellingen de bestemming Wonen toe te kennen teneinde de bouw van 6 vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Het perceel betreft de huiskavel van de boerderij Westerkamp 9. Ter plaatse zijn de agrarische activiteiten beëindigd en in het voorontwerpbestemmingsplan is aan de voormalige boerderij een woonbestemming gegeven. Inspreker is voornemens dit pand af te breken. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouw en het gebied wordt op grond van het besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen tot het buitengebied gerekend. Dat zou ook niet passen binnen de – beperkte- nieuwbouwruiimte die de gemeente heeft. Er is ook overigens geen aanleiding om er voor te kiezen om op deze locatie aanvullende nieuwbouw toe te staan.

Standpunt

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

3. 12. Inspraakreactie 12

Hulshof Projectontwikkeling BV
Noorderdiep 126a
9521 BG Nieuw Buinen

Samenvatting reactie

Inspreker stelt dat voor de in eigendom zijnde kavel aan de Breetuinenweg voor twee woningen een bouwvergunning is afgegeven. Er wordt verwezen naar overleg over wijziging van de plannen in de bouw van in totaal 6 (2 onder 1 kapwoningen). Inspreker vraagt om deze bouwmogelijkheden in het nieuwe plan mee te nemen. Vervolgens maakt inspreker er bezwaar

tegen dat in het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheden voor bouw van bedrijfsruimten zonder bijbehorende woningen is komen te vervallen. Inspreker verwijst naar contacten over de mogelijke realisering van praktijkruimten.

Tot slot beklagt inspreker zich er over dat men niet is geïnformeerd over de op handen zijnde planwijziging.

Reactie gemeente

Geconstateerd moet worden dat inspreker geen gebruik heeft gemaakt van de planologische mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood. Betrokkene heeft in de loop der jaren diverse plannen ontwikkeld en moeten constateren dat die niet tegen een in de markt passende prijs konden worden aangeboden. Dat van de zijde van de gemeente er bereidheid is geweest om te overleggen over mogelijke aanpassing van de bouwplannen houdt nog niet in dat in het kader van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan het door betrokkene aangeduide maximaal aantal woningen uitgangspunt moet zijn voor dit nieuwe plan.

In het voorontwerp is uitgegaan van het vastleggen van het bestaande aantal woningen als maximum. Daarbij worden ook woningen waarvoor vergunning is afgegeven als bestaand aangemerkt. Bij de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de aan betrokkene verleende bouwvergunning. Om die reden dient het maximaal aantal te bouwen woningen binnen dit bestemmingsplan te worden aangepast.

In het vigerende bestemmingsplan is aan de betreffende kavel de bestemming Dorpsgebied aangegeven. Binnen deze bestemming is de realisering van bedrijfsruimte zonder een bijbehorende woning mogelijk. Ook hier moet geconstateerd worden dat de eigenaar deze bouwmogelijkheden niet heeft benut. In het voorontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om de bedrijfsfuncties die passen binnen een dorpskern toe te staan langs de Westerkamp en de Dorpsstraat en niet meer in de daarachter liggende woongebieden. Er is geen aanleiding om daarop een uitzondering te maken voor een binnen een woonomgeving gelegen kavel waarop gedurende de planperiode beschikbare mogelijkheden niet zijn benut.

Inspreker wijst er op dat men niet is geïnformeerd over de bestemmingswijziging. De ophanden zijnde planaanpassingen zijn in ruime mate aangekondigd. Het plan is niet alleen bekend gemaakt via de websites www.ruimteliijkeplannen.nl en www.vlagtwedde.nl maar ook door een voorlichtingspagina in de Ter Apelercourant. Daarnaast is er via die krant op gewezen dat alle plannen zullen worden herzien met de mededeling dat er rekening mee moet worden gehouden dat oude bouwrechten ter discussie zullen worden gesteld. Van een ontwikkelaar mag worden verwacht dat men zich via daarvoor beschikbare kanalen op de hoogte stelt van mogelijke aanpassingen van bestemmingsplannen in die gemeenten waarin men belangen heeft.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding om het maximaal te bouwen aantal woningen dat gebouwd mag worden binnen de van toepassing zijnde bestemming te verhogen tot 20.

3. 13. Inspraakreactie 13

De heer M. van Gulik
Westerkamp 25
9551 BD Sellingen.

Samenvatting reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het aangeven een de bestemming Gemengd aan de kavel sectie F nr. 6222.

Hij verzoekt de bestemming daarmee in overeenstemming te brengen.

Voorts maakt inspreker bezwaar tegen de wro-zone die is aangegeven op het perceel sectie F nr. 6220. De bouw van een woning op die kavel is zijns inziens in strijd met de visie op het aanzien van het dorp.

Reactie gemeente

1. *In het voorontwerp is voor het gehele perceel tussen de Westerkamp en de Breewischweg de bestemming Gemengd aangegeven. Dat is niet in overeenstemming met de huidige situatie en het is ook niet de bedoeling dat die wordt gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan dient het betrokken gedeelte aangegeven te worden met de bestemming Groen*

2. *Het plan voorziet er in om open gaten in de bebouwing door middel van een planwijziging in aanmerking te laten komen voor woningbouw. Daarvoor zijn in het plan nadere voorwaarden opgenomen. Het spreekt voor zich dat de belangen van aangrenzende eigenaren meegenomen moeten worden indien gebruik gemaakt wordt van een dergelijke bevoegdheid. Het voert te ver om binnen de dorpskern met een min of meer gesloten bebouwing een wijziging naar woningbouw op voorhand uit te sluiten. Daarbij wordt er op gewezen dat het vigerende bestemmingsplan bebouwing van deze locatie ook niet uitsluit. Opgemerkt moet wel worden dat het niet de bedoeling is om ook aan de Breewischweg additionele bouw mogelijkheden te geven mede tegen ten gevolge van de aanwezigheid van de bedrijfsbestemming aan de westzijde. Om die reden dient de Wro-zone te worden beperkt tot een deel van het perceel vanaf de Westerkamp.*

Standpunt

1. Overeenkomstig de bestaande situatie wordt een gedeelte van het perceel sectie F nr. 6222 aangegeven met de bestemming Groen.

De wro-zone - wijzigingsbevoegdheid te beperken tot een deel van het perceel sectie F 6220, gerekend vanaf de Westerkamp

3. 14. Inspraakreactie 14

De heer P. de Goederen en mevr. R. Holtrust
Dorpsstraat 37
9551 Sellingen.

Samenvatting reactie

Insprekers wijzen er op dat ter plaatse van hun bedrijf een zeer beperkt bouwvlak is aangegeven waarbinnen alle gebouwen moeten worden ge-

plaatst. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is beperkt tot 50 m². In de regels is vermeld dat bijbehorende bouwwerken op ten minste 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning moeten worden gerealiseerd. Het pand is gelegen tussen twee wegen en het is daarom onduidelijk met welke gevel rekening moet worden gehouden.

Inspreker wijst er op dat het aangegeven bouwvlak onlogisch is aangegeven omdat juist op de plaats van de gegeven bouwmogelijkheden enkele monumentale bomen staan. Insprekers vragen om voor hun bestemming dezelfde regels toe te passen als die voor de bestemming Gemengd. Daarbij tekenen zij aan dat zij ruimte zouden willen hebben voor het realiseren van in ieder geval 100m² aan bijbehorende bouwwerken.

Reactie gemeente

Insprekers verwijzen terecht naar beperkingen binnen de aangegeven horecabestemming. Dat onderscheid is in het vigerende bestemmingsplan voor de bestemming Dorpsgebied D niet gemaakt en daartoe is ook onvoldoende aanleiding. Met verwijzing naar de reactie op de zienswijze nr 4 ligt het voor de hand om ook de percelen die in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Horeca" hebben gekregen te bestemming als "Gemengd" met de aanduiding "horeca toegestaan". Daarmee komt er voor wat betreft de bouwbeperkingen een uniforme regeling die vergelijkbaar is met die van het vigerende plan en waarmee in belangrijke mate tegemoet wordt gekomen aan de wensen van inspreker.

Standpunt:

Aan het perceel de bestemming "Gemengd" met de aanduiding horeca toegestaan te geven.

3. 15. Inspraakreactie 15

De gezamenlijke horecabedrijven
p/a de heer P. de Goederen
Dorpsstraat 37
9551 Sellingen.

Samenvatting reactie

Insprekers stemmen in met de aangegeven horecabestemming en de uitsluiting van het gebruik van andere panden binnen de bestemming Gemengd voor horecadoeleinden. Zij maken er bezwaar tegen dat in de lijst met toegestane aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten ook de mogelijkheid van een theetuin annex theeschenkerij is opgenomen. Gesteld wordt dat het toestaan van dit type activiteiten een afbrokkeling van de bestaande horeca tot gevolg kan hebben waardoor de horecabedrijven in het geheel geen bestaansrecht meer overhouden. Insprekers vragen om de lijst ook nog eens kritisch te bekijken ten aanzien van andere toegestane beroepsactiviteiten.

Reactie gemeente

Bij de herziening van de bestemmingsplannen is er voor gekozen om, in spelend op de huidige trends en ontwikkelingen, mogelijkheden te geven voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Daarmee worden ruimere mogelijkheden gegeven om werken en wonen te combineren. Daarbij is het een gegeven dat deze nieuwe vormen van economische mogelijkheden ook invloed kunnen hebben op de meer groot-schalige bedrijfsactiviteiten in dezelfde branches.

De zienswijze is wel aanleiding om te verduidelijken wat onder een theetuin wordt verstaan om het verschil met andere vormen van horeca aan te geven.

Standpunt:

In artikel 1 van de planregels is een definitie van theetuin opgenomen.

3. 16. Inspraakreactie 16

De Ondernemersvereniging Sellingen e.o.
p/a T. Spoelstra
Sellingen

Samenvatting reactie

De ondernemersvereniging acht het gewenst dat binnen het plangebied bijzondere vormen van horeca mogelijk gemaakt zouden moeten worden maar wijst toevoeging van horecabedrijven in z'n algemeenheid af evenals de mogelijkheid voor horeca-activiteiten als aan huisverbonden beroep. De ondernemersvereniging stelt een branchecommissie voor die zou kunnen adviseren over het verlenen van medewerking aan de komst van nieuwe bedrijven.

De ondernemersvereniging constateert te beperkte mogelijkheden voor de bestaande horecabedrijven om uit te kunnen breiden.

De ondernemers vragen om in regels van het plan vast te leggen dat evenementen in de dorpskern mogelijk zijn waarbij met name gewezen wordt op de ruimten op en rond de brink. Er zou ruimte moeten zijn voor een muziekcent en het inrichten van een weekmarkt.

Insprekers vragen voorts betrokken te worden bij de locatiekeuze voor de MFA in Sellingen.

Reactie gemeente

1. Bij de herziening van de bestemmingsplannen is er voor gekozen om, in spelend op de huidige trends en ontwikkelingen, mogelijkheden te geven voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Daarmee worden ruimere mogelijkheden gegeven om werken en wonen te combineren. Daarbij is het een gegeven dat deze nieuwe vormen van economische mogelijkheden ook invloed kunnen hebben op de meer groot-schalige bedrijfsactiviteiten in dezelfde branches. Binnen die regels is er overigens geen mogelijkheid gegeven om een nieuw horecabedrijf te vestigen. Deze beleidslijn is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Er zijn onvoldoende redenen om deze beperkte mogelijkheden voor activiteiten die een vorm van horeca betreffen in dit bestem-

mingsplan uit te sluiten ter bescherming van de reguliere grotere horeca-ondernemingen. Ter verduidelijking ligt het wel voor de hand om een definitie van theetuin in de regels van het plan op te nemen.

Ten overvloede wordt er op gewezen dat binnen het vigerende bestemmingsplan in het hele gebied met de bestemming Dorpsgebied het vestigen van horecabedrijven is toegestaan. In die zin beperkt het voorliggende voorontwerp de uitbreiding van het aantal horecabedrijven maximaal.

2. Insprekers wijzen terecht op het verschil in benadering van de bouw mogelijkheden voor de ondernemingen binnen de bestemming Gemengd en de horecaondernemers. Dat verschil is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet voldoende te motiveren. Dat mede gezien het feit dat in de vigerende bestemmingplannen zowel de horecaondernemingen als de andere activiteiten aanvaardbaar werden geacht binnen de bestemming Dorpsgebied. Om die reden ligt het voor de hand om ook de horecabedrijven onder te brengen in de bestemming Gemengd met een aanduiding "horeca toegestaan". Door middel van een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid kan ook aan andere panden een dergelijke aanduiding worden toegevoegd. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient een belangenafweging plaats te vinden. Gezien de schaal en omvang van de gemeente wordt het instellen van een branche commissie als adviesorgaan niet overwogen.

3. Insprekers wijzen er terecht op dat, ter bevordering van toeristische recreatieve evenementen, de regels van het bestemmingsplan daarvoor niet belemmerend mogen werken. Indien en voor zover nodig kunnen op grond van milieuregels en de algemene plaatselijke verordening voldoende randvoorwaarden worden gesteld. De regels in het ontwerpbestemmingsplan worden daar op aangepast.

4. De wens van de ondernemersvereniging zijn doorgegeven aan de projectleiding voor het MFA. Bij de publicatie van het ontwerpplan is de locatiekeuze voor het MFA genomen en in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Standpunt:

1. In de regels van het plan een definitie van Theetuin op te nemen.

2. Voor de horecabedrijven de bestemming Gemengd met de aanduiding horeca toegestaan in het plan op te nemen.

Voor de bestemming Gemengd een wijzigingsbevoegdheid op te nemen teneinde de aanduiding horeca toegestaan op de verbeelding op te nemen.

3. De regels zodanig aan te passen dat de gronden aangegeven met de bestemmingen AC, Gemengd, Groen, Verkeer Wonen 1, 2 en 3 tevens mogen worden gebruikt voor evenementen.

4. Wat betreft de locatiekeuze van een MFA: het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van vestiging van een nieuw MFA op de locatie Zuidesweg – Korteweg.

4. AANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

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 is het bestemmingsplan aangepast conform deze reactienota.

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:

Verbeelding

- De aanduiding van het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak Wonen-1 nabij het perceel Hassebergerweg 8 is gecorrigeerd

Regels

Aan het noordelijk gedeelte van het perceel sectie F nr. 6222 is de bestemming Groen gegeven.

Het terreinen gelegen aan de noordzijde van de Korteweg (Torenstraat) is bestemd als "Groen" en een "Wro-zone - wijzigingsgebied".

De "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid" op het perceel sectie F 6220 is beperkt tot het zuidelijk gedeelte van het perceel.

De bestemming Horeca is gewijzigd in de bestemming Gemengd met de aanduiding "horeca toegestaan".

Voor de bestemming Gemengd is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de aanduiding "horeca toegestaan" op de verbeelding op te nemen.

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 regels zijn zodanig aangepast dat de gronden aangegeven met de bestemmingen AC, Gemengd, Groen, Verkeer Wonen 1, 2 en 3 tevens mogen worden gebruikt voor evenementen.

4. 3. Ambtelijke aanpassingen

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

Verbeelding

- Bij de percelen met de bestemming Groen is, daar waar dat van toepassing was, de Wro-zone-wijzigingsgebied verwijderd.
- Aan de Breetuinenweg is een perceel met de bestemming Bos gewijzigd in Wonen-1 op de plaats waar inmiddels een woning is gerealiseerd. De aanduiding van het maximale aantal woningen binnen het bestemmingsvlak is daarop aangepast.
- Een tweetal percelen tussen de Breetuinenweg en Veentuinen met resp. de bestemming Bos en Groen zijn gewijzigd in de bestemming Wonen-1 aangezien de percelen als tuin in gebruik zijn,
- Een perceel grenzend aan de tuin van de woning Hassebergerweg 17 is van de bestemming Groen gewijzigd in Wonen-1
- Van het perceel, met de bestemming Agrarisch Cultuur, aan de noordzijde van het Kerkepad is de Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid verwijderd en de bestemming gewijzigd in Gemengd.
- Bij het perceel met de bestemming Bos aan de noordzijde van de ds. W.Reindersweg is de Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid verwijderd.
- Het perceel sectie F. 3972 behorende bij de woning Westerkamp 32 is geheel bestemd als Gemengd
- Het zuidelijk deel van het perceel sectie F 6435 is bestemd als Agrarisch Cultuur
- Het bouwvlak van het installatiebedrijf Dorpsstraat 22 is aangepast aan de bestaande situatie
-

Regels

- art 1.30 en 1.31. Restaurants worden tot horecabedrijf, categorie II gerekend.
- Art 1.50 en 1.52 Onder een silo resp. torensilo worden bouwwerken ten behoeve van opslag van mest en diervoeders verstaan.
- 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;
- Art. 1.38. Onder Maatschappelijk wordt ook verstaan zorgvoorzieningen.
- De definitie voor bedrijfswoningen is zodanig gewijzigd dat bewoning is toegestaan voor personen die gerelateerd zijn aan het be-

drijf. 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 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”
- De bestemmingsomschrijving van de daarvoor in aanmerking komende bestemmingen zijn zodanig aangepast dat bijbehorende bouwwerken niet alleen beperkt worden tot bijbehorende woningen/bedrijfswoningen.
- Aan artikel 21 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 23.1 onder a is de zinsnede “met uitzondering van de oppervlaktematen” geschrapt.
- In artikel 24 (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 wijzigingsbevoegdheden, deze hebben namelijk betrekking op functieverandering van bestaande bouwmassa;
- Een aantal percelen aan de noordzijde van de Korteweg zijn aangegeven met de bestemming Groen en een Wro-zone teneinde een

wijziging naar de bestemming Wonen en Maatschappelijk mogelijk te maken.

- Bij de bestemming Maatschappelijk zijn, met uitzondering van het perceel Torenstraat 12, de bouwvlakken verwijderd en vervangen door een maximaal bebouwingspercentage
- Aan de percelen Veltekweg 2 en Noord Esweg 4 is de bestemming "Gemengd 1" gegeven.
- Voor het centrum van het dorp (globaal vanaf het perceel Westerkamp 35 tot Dorpsstraat 25) is ten opzichte van het voorontwerp een nieuwe bestemming Gemengd 2 toegevoegd waarbinnen ook maatschappelijke functies mogelijk worden gemaakt.

===