

Raadsvergadering d.d. : 28 september 2011
Nummer : 2011/55
Agendapunt : 18
Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Balloo en Ekehaar"
Portefeuillehouder : wethouder J.J. Wiersum
Datum : 13 september 2011

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Balloo en Ekehaar"

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Balloo en Ekehaar';
2. De zienswijzen van de in de reactienota onder 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 genoemde reclamanten deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
3. De zienswijze van de in de reactienota onder 9 genoemde reclamant ongegrond verklaren;
4. De reacties van zowel de provincie Drenthe als van het waterschap Hunze en Aa's gegrond verklaren;
5. De verbeelding, regels en toelichting, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van zienswijzen en reacties aanpassen, conform de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Balloo en Ekehaar';
6. Het bestemmingsplan 'Balloo en Ekehaar', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit gewijzigd vaststellen;
7. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Balloo en Ekehaar' bevat een juridisch planologische regeling voor deze kernen. Met dit bestemmingsplan zullen de verouderde bestemmingsplannen voor deze dorpen worden geactualiseerd. Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard.

In Ekehaar wordt echter enige uitbreidingsruimte geboden voor het bedrijf Suichies Mechanisatie. In Balloo wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt op het perceel Balloo 94 (Buurderij De Wilde Haan), deels ten behoeve van het naastgelegen agrarisch bedrijf Balloo 96.

Alvorens de officiële procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is gestart, heeft een inspraaktraject plaatsgevonden. In het kader daarvan heeft het voorontwerpbestemmingsplan eerder ter inzage gelegen.

Met ingang van 28 april 2011 is de officiële Wro-procedure gestart en heeft het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1) gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 mondelinge en 7 schriftelijke zienswijzen ingediend en reacties van de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's. Uw raad dient na afloop van de termijn van ter inzage legging te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Balloo en Ekehaar" vaststellen.

Argumenten

1.1. *De bijgevoegde reactienota verwoordt het gemeentelijk standpunt per zienswijze en reactie*

De zienswijzen en reacties zijn beoordeeld en in de reactienota is per zienswijze/reactie een reactie opgenomen.

2.1. *Zienswijze 1 tot en met 8 geven deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dienen daarom deels gegrond, deels ongegrond verklaard te worden*

In de reactienota wordt gemotiveerd waarom het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen al dan niet gewijzigd zou moeten worden vastgesteld. Korteidshalve verwijzen wij naar de reactienota. Hieronder willen wij nog specifiek op de volgende onderwerpen wijzen.

Nieuwe situatietekening Balloo 94

Als gevolg van overleg tussen De Buurderij, het agrarisch bedrijf Balloo 96 en de bewoners van Balloo 19 is namens De Buurderij een nieuwe situatietekening (bijlage 3) aangeleverd, waarop de bebouwing anders wordt gesitueerd. Er wordt nu alleen bebouwing op het bestaande erf van Balloo 94 voorgesteld en niet meer op de es. Wij adviseren in te stemmen met deze nieuwe situatietekening en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen, zoals verder in de reactienota wordt verwoord. Zienswijzen 1 t/m 3 en 5 t/m 8 hebben betrekking op Balloo 94.

Suichies Mechanisatie

Ondanks de ingediende zienswijze adviseren wij de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan aan Suichies Mechanisatie biedt in stand te laten, conform onze eerdere besluitvorming. De enige voorgestelde wijziging betreft een groenbestemming voor de bestaande groenstrook tussen de Oal Diek en de bedrijfsbebouwing; deze wordt ook in het nu nog geldend bestemmingsplan als zodanig bestemd.

3.1. *Zienswijze 9 geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dient daarom ongegrond verklaard te worden*

Als reactie op het ontwerpbestemmingsplan is namens Stal Dolfing als zienswijze een situatieschets aangeleverd met daarop door het bedrijf gewenste nieuwe bebouwing. Wij adviseren geen medewerking te verlenen aan bebouwing op de door Stal Dolfing voorgestelde wijze. In het bestemmingsplan Buitengebied kan een zorgvuldige afweging worden gemaakt over mogelijkheden aan de noordoostzijde van het perceel Balloo 13 en/of de omgeving van de poterbewaarpplaats aan de Crabbeweg (eveneens gronden van Stal Dolfing).

4.1. *Deze reacties geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dienen daarom gegrond verklaard te worden*

Net als diverse indieners van zienswijzen heeft ook de provincie Drenthe bezwaren tegen uitbreiding op het perceel Balloo 94 zoals dat mogelijk is in het ontwerpbestemmingsplan, omdat hiermee ook deels op de es bebouwing zou worden gerealiseerd. Nu wordt voorgesteld geen bebouwing meer op de cultuurhistorisch waardevolle es te bouwen achten wij het bestemmingsplan niet in strijd met het provinciaal belang. De reactie van het waterschap betreft slechts een nuttige aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan.

5.1./6.1. *Deze besluiten volgen logischerwijs op de eerder genomen besluiten*

7.1. *Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan*

Korteidshalve verwijzen wij naar paragraaf 7.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, waarin deze keuze gemotiveerd wordt.

Financiën

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de begrotingspost 6.131.00.04/34.000 (bestemmingsplannen ADHB).

Communicatie

De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin publicatieplicht is voorgeschreven.

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het raadsbesluit en de raadsvergadering waarin de besluitvorming aan de orde komt.

Uitvoering

Op basis van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro dient uw raad binnen 12 weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) genoemde termijnen te beslissen over de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde (en dus geen fatale termijn). Bij vaststelling door uw raad op 28 september 2011 wordt deze termijn dus niet (meer) gehaald.

Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Bij gewijzigde vaststelling, zoals wordt voorgesteld, dient na de vaststellingsdatum nog 6 weken te worden gewacht voordat het bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Het Rijk en de provincie Drenthe hebben gedurende die termijn tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven, met betrekking tot de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. De provincie Drenthe zou eventueel ook een reactieve aanwijzing kunnen geven inzake het perceel Balloo 94. Gedurende de zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan daarna ter inzage ligt, kan tegen het besluit van uw raad beroep worden ingesteld door de belanghebbende die tijdig zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan heeft ingebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit achterwege heeft gelaten (artikel 8.2, lid 1 sub a Wro en artikel 6.13 Awb.). Daarnaast is beroep voor iedere belanghebbende mogelijk tegen de door de raad vastgestelde wijzigingen.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Balloo en Ekehaar vast te stellen, met inbegrip van enige wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

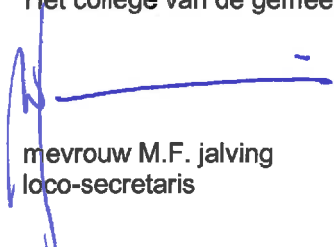
Bijlagen – meegezonden

1. Reactienota bestemmingsplan Balloo en Ekehaar.

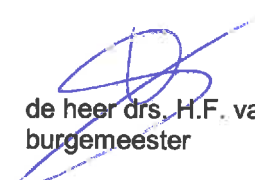
Bijlagen – ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Balloo en Ekehaar';
2. Ingediende zienswijzen;
3. Situatietekening Balloo 94 (10106.TV.03 d.d. 12-08-2011).

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



mevrouw M.F. Jalving
loco-secretaris



de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

No.: 55

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze,
d.d. 13 september 2011, nummer 2011/55;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Balloo en Ekehaar';
2. De zienswijzen van de in de reactienota onder 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 genoemde reclamanten deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
3. De zienswijze van de in de reactienota onder 9 genoemde reclamant ongegrond te verklaren;
4. De reacties van zowel de provincie Drenthe als van het waterschap Hunze en Aa's gegrond te verklaren;
5. De verbeelding, regels en toelichting, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van zienswijzen en reacties aan te passen, conform de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Balloo en Ekehaar';
6. Het bestemmingsplan 'Balloo en Ekehaar', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, gewijzigd vast te stellen;
7. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 28 september 2011.

De griffier,

T. Santes

De voorzitter,

Drs. H.F. van Oosterhout

Reactienota bestemmingsplan Balloo en Ekehaar

Behoort bij raadsbesluit nr. 55, d.d. 29/9-11
namens de raad van de
gemeente Aa en Hunze
Griffier

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen en reacties op het ontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar. Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijzen en reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Binnen deze termijn zijn 2 mondelinge en 7 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Enkele zienswijzen worden door meerdere personen ondersteund. Sommige zienswijzen bevatten dezelfde argumenten. Bij het geven van een reactie wordt er daarom soms verwezen naar reacties op andere zienswijzen. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie de namen van personen niet weergegeven.

Zowel de provincie Drenthe als het waterschap Hunze en Aa's hebben daarnaast nog op het ontwerpbestemmingsplan gereageerd.

Nr.	Naam	Mondeling of Nummer brief
1.	Reclamant 1	mondeling
2.	Reclamanten 2	mondeling
3.	Reclamanten 3	2011003822
4.	Reclamant 4	2011003831
5.	Reclamanten 5	2011003860
6.	Reclamant 6	2011003861
7.	Reclamant 7	2011003862
8.	Reclamant 8	2011003863
9.	Reclamant 9	2011003864
10.	Provincie Drenthe	2011003884
11.	Waterschap Hunze en Aa's	2011003960

Opmerkingen en reacties:

1.	mondeling
----	-----------

Opmerking:

Reclamant stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk moet worden omschreven dat in het ontwerpbestemmingsplan alleen op het perceel Balloo 94 logeerhuisjes ten behoeve van een zorginstelling mogelijk worden gemaakt. Nu lijkt het alsof dit ook mogelijk wordt op het perceel Balloo 96, wat niet het geval is.

Reclamant wijst er ook op dat deze logeerhuisjes alleen voor het logeren van familieleden van de cliënten van de zorginstelling bedoeld zijn; in het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens hem niet uitgesloten dat in de logeerhuisjes ook cliënten zouden kunnen wonen. Dan zouden er meer cliënten kunnen verblijven dan waar dat bedoeld is, namelijk in het appartementengebouw. Ook zouden de logeerhuisjes niet normaal recreatief mogen worden bewoond, dus zonder dat de gebruikers een relatie zouden hebben met cliënten van de zorginstelling. Door het begrip 'logiesruimte' goed te definiëren in de regels kan duidelijk worden vastgelegd wat er mogelijk wordt.

Op een later moment tijdens de ter inzage legging heeft deze reclamant zijn mondelinge zienswijze aangevuld, door mondeling te verklaren zich aan te sluiten bij de zienswijze van reclamant 2. Deze zienswijze wordt samengevat en van een reactie voorzien onder nummer 2.

Reactie:

De logeerhuisjes ten behoeve van zorginstelling De Buurderij worden alleen mogelijk gemaakt op het perceel van De Buurderij (Balloo 94). In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat niet vermeld dat dit ook op Balloo 96 (agrarisches bedrijf) plaatsvindt.

Toch zal bijlage 1 van de toelichting worden aangepast, omdat het bestemmingsplan voor perceel Balloo 94 gewijzigd wordt vastgesteld.

De 6 logeerhuisjes van maximaal 30 m² zijn alleen bedoeld voor bezoekers van de cliënten van De Buurderij. Deze logeerhuisjes zijn niet bedoeld voor huisvesting van cliënten zelf of recreanten in algemene zin. Het grotere logeerhuisje van maximaal 50 m² is bedoeld voor huisvesting van een medewerker van de zorginstelling.

In artikel 13.1 van de regels wordt het begrip 'logiesruimte' ondergeschikt verklaard aan het begrip 'zorginstelling'. Dit betekent dat zelfstandig recreatief gebruik niet mogelijk is, dus zonder dat het gebruik van de logiesruimte plaatsvindt ten behoeve van het functioneren van de zorginstelling. Bij dat functioneren behoort 1 logiesverblijf voor een medewerker en 6 logiesverblijven voor bezoekers van de zorginstelling. Dit gebruik is niet in strijd met het ontwerpbestemmingsplan.

Nog noodzakelijk is het uitsluiten van de 'logiesruimte' voor cliënten van de zorginstelling, aangezien dit gebruik niet beoogd wordt. Aan artikel 13.1 sub h wordt daarom toegevoegd:
"in deze logiesruimte vindt geen sociaal-medische opvang van personen plaats;"

Wij stellen voor deze zienswijze voor dit onderdeel gegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld naar aanleiding van deze zienswijze. De zienswijze waar deze reclamant zich bij aansluit stellen wij voor deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.

Wij stellen daarom voor deze zienswijze (als geheel) deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.

2.	mondeling
----	-----------

Reclamanten hebben een e-mail verstuurd aan een medewerker van de gemeente. Dit is geen juiste wijze van indiening van een zienswijze. Op dezelfde dag hebben zij echter mondeling verklaard deze zienswijze in te dienen, zodat deze mondelinge zienswijze in behandeling kan en moet worden genomen.

Opmerking 2.1:

Het perceel Balloo 30 wordt in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Wonen – 1', echter hier bevindt zich een woonboerderij met vroegere agrarische bestemming. De boerderij werd ten tijde van de koop gebruikt voor (kleinschalige) agrarische activiteiten. Het perceel zou vanuit die historie net als de omliggende boerderijen dienen te worden bestemd voor 'Wonen – 3'.

Reactie 2.1:

Het betreft inderdaad een voormalige boerderij. De bestemming van het perceel Balloo 30 zal gewijzigd worden in 'Wonen – 3'.

Oordeel: gegrond

Opmerking 2.2:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn theehuizen en andere horecamogelijkheden opgenomen. Deze verlevendiging van het dorp is zeker welkom, echter de bijkomende parkeerproblemen niet. Zoals bij de gemeente bekend, is in Balloo langdurig met de gemeente gediscussieerd over de verkeersveiligheid. Dit

heeft geleid tot een minimale aanpassing van het wegdek en een 30km zone die - zo blijkt uit recent onderzoek - niet gehandhaafd wordt door de weggebruikers. Naar nu blijkt zijn er bij de recent toegekende ontheffingen voor theehuizen en andere horeca-achtige activiteiten geen aanvullende voorwaarden meegegeven voor parkeren op eigen terrein. Dit bevreemdt reclamanten zeer aangezien het parkeren in Balloo altijd voor zeer onoverzichtelijke (met name op de Brink) en gevaarlijke situaties leidt. Reclamanten pleiten dan ook voor twee maatregelen rondom parkeren en de handhaving daarvan. De eerste maatregel is dat iedereen die commerciële horeca-activiteiten ontplooit verplicht moet worden om op eigen terrein parkeermogelijkheden te creëren. De andere maatregel is een algemeen parkeerverbod in de bermen. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden door bij de toegangsborden (4 in totaal) een bordje met een parkeerverbod op te hangen. Eventueel kan bij de kleinere kavels met minder mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein een parkeerhaventje in de berm gerealiseerd worden door de gemeente.

Reactie 2.2:

De bestaande kleinschalige horeca in Balloo is al toegestaan vanwege in het recente verleden verleende ontheffingen. Het gaat daarbij om het begrip 'daghoreca' zoals in artikel 1 sub z van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Op de betreffende percelen is daghoreca daarom nu in de bestemming opgenomen. Alleen de al vergunde daghoreca op het perceel Balloo 75 is nog niet verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit perceel wordt in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - daghoreca' toegekend binnen de bestemming 'Wonen - 3'. Als artikel 18.1 sub f wordt de volgende tekst ingevoegd: "*daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - daghoreca'.*"

In artikel 18.1 worden de bestaande sub f tot en met k vernummerd naar sub g tot en met l.

Nieuwe daghoreca in Balloo (voor zover binnen het plangebied gelegen) wordt in het ontwerpbestemmingsplan slechts mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen - 3' na het afwijken bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan. Dit is als procedure te vergelijken met een ontheffing, zoals het voor de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heette. Het gaat concreet om artikel 18.6 sub d van de regels. Van deze afwijkmogelijkheid zouden burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken wanneer het onderhavige bestemmingsplan in werking zou treden.

Aangezien het een bevoegdheid betreft om af te wijken van het bestemmingsplan en geen plicht, heeft het college dan de ruimte om te overwegen of aan een aanvraag omgevingsvergunning voor daghoreca binnen de bestemming 'Wonen - 3' medewerking wordt verleend.

Algemene verkeersmaatregelen worden niet geregeld via een bestemmingsplan, zoals een parkeerverbod voor bermen of een inrichting als 30 km-zone.

Wel willen wij aan deze opmerking tegemoet komen door bij artikel 18.6 sub d de volgende tekst toe te voegen: "*Omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt gerealiseerd*".

Bij het verlenen van omgevingsvergunning zal het college dan moeten motiveren waarom er aan deze voorwaarde voldaan wordt.

Oordeel: gegrond

Opmerking 2.3:

Een klein dorp zoals Balloo met (in 2008) 155 inwoners en 62 huizen kent een eigen cultuur en dynamiek. De grootte van het dorp doet 'kleinschaligheid' eer aan. Wanneer gekeken wordt naar de uitbreiding van het bouwperceel op nummer 94 is van kleinschaligheid in relatie tot de grootte van het dorp geen sprake meer. De voorgestelde extra bebouwing is qua m2 vele malen meer dan bij andere boerderijen in Balloo. Er zijn inmiddels 6 appartementen en 2 crisisopvangruimtes gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt nu voorgesteld om 6 zogenoemde logeerhuizen plus 1 woning voor personeel bij te bouwen op voorheen niet als bouwperceel bestemde grond. Naar mening van reclamanten is dit een absurd groot aantal ten opzichte van de bestaande 62 woningen. Indien alles bezet is naast het gezin (5 personen) sprake van 9 nieuwe permanente bewoners (cliënten en personeelslid) en 12 incidenteel. En dit op een bevolking van 155 personen.

Reactie 2.3:

Wij achten de grootte c.q. bevolkingsomvang van Balloo niet maatgevend voor de mogelijkheden die in dit bestemmingsplan aan het perceel Balloo 94 worden toegekend. Het perceel zelf achten wij daar wel maatgevend voor. Het betreft hier geen woningen met de daarbij behorende bebouwing, die enkel tot woongenot dient. In dit geval is er sprake van bebouwing die in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is en ter plekke ruimtelijk kan worden ingepast, waardoor meer omvang van bebouwing dan bij woningen naar ons oordeel gerechtvaardigd is.

Oordeel: ongegrond

Opmerking 2.4:

Er wordt voorgesteld om 6 logeerhuizen van 30m² te bouwen. Het doel daarvan zou zijn om de familieleden de mogelijkheid te geven te komen logeren. In de nabije omgeving is echter voldoende logeergelegenheid. Denk daarbij aan de twee Bed&Breakfast mogelijkheden in Balloo zelf, daarnaast zijn in Rolde prima faciliteiten te vinden om te overnachten. Ook zal de familie van de cliënten naar verwachting eigen werkzaamheden (arbeid) hebben waardoor door de week de trekkershutten naar verwachting minder in gebruik zullen zijn (leegstand). De argumentatie voor het bouwen van deze 'logeerhuizen' is dat de cliënten autistische stoornissen hebben waardoor zij zeer gevoelig zijn voor wisselende prikkels. Dit laatste strookt niet met de plannen die de Buurderij verder heeft. Denk daarbij aan 'wandelpaden over de Es vanuit Rolde om diverse bezoekers te trekken', 'Een theehuis waar deze autistische mensen aan allerlei types mensen thee en koffie gaan schenken', maar ook 'integreren in en omgang met iedereen in het dorp'. Gevoeligheid voor wisselende prikkels is daarmee geen reden voor het bouwen van dergelijke panden.

Reactie 2.4:

Het gaat om het bieden van balans tussen rust en stimulans aan autisten: prikkelarm en prikkelrijk.

Speerpunt van de Buurderij is wonen en leren op maat voor autisten in een beschermde omgeving. Autisten zijn zeer gevoelig voor een veelheid aan prikkels, veroorzaakt door een onvoorspelbare, niet reguleerbare omgeving. De Buurderij wil een veilige 'haven' zijn voor mensen met autisme door een woon-werkomgeving te scheppen, waarbij er een balans wordt gecreëerd tussen uitdaging en veiligheid. Door de buurt, de maatschappij, naar binnen te halen, op het 'veilige' erf van de Buurderij kan de hoeveelheid prikkels per persoon en situatie worden gedoseerd, zodat er voor elk individu de mogelijkheid wordt geboden om optimaal tot ontwikkeling te komen.

In dit kader is het van essentieel belang dat er een logiesfunctie voor de familie op het erf aanwezig is. Op deze wijze kunnen de bewoners, in hun eigen omgeving, zonder de overdaad aan prikkels, die alternatieve opties van logeren in de nabijheid van de Buurderij (camping, pension/bed & breakfast) met zich meebrengen, genieten van de intimiteit en geborgenheid van de (vaak enige) banden/netwerken, die deze mensen hebben.

Ook de op maat gesneden leer-werktrajecten in het koffie-/theehuis, de dierv verzorging/kinderboerderij en de biologische tuinderij passen bij het creëren van de delicate balans tussen rust en stimulans voor de bewoners van de Buurderij; de veilige leeromgeving biedt de bewoners de mogelijkheid om in eigen tempo gewenning te laten krijgen aan prikkels van 'buiten', zodat er ingespeeld kan worden op het individuele leervermogen van bewoners. Doel hierbij is om bewoners op termijn toe te laten groeien naar een eigen volwaardige plek in de maatschappij.

Oordeel: ongegrond

Opmerking 2.5:

Dat Balloo een rijke historie heeft is kort geleden nog bewezen bij de bouw van de boerderij op perceel Balloo 20. Bij graafwerkzaamheden werden daar archeologische vondsten gedaan die bevestigen dat Balloo in vroeger tijden al een levendige gemeenschap was. Theo Spek heeft hierover veel geschreven. Met name het landschap tussen Rolde en Balloo waar nu plannen zijn om uit te breiden wordt door hem beschreven in zijn boek Het Drentsche Esdorpenlandschap. Bij navraag gaf de heer Spek over dit gedeelte van de es (bij Balloo 94) de volgende reactie: *"een in cultuurhistorisch opzicht zeer waardevolle en kansrijke plek en ligt deze uitbreidingslocatie op een landschappelijk zeer gevoelige plek: het*

dorpssilhouet vanuit het noordoosten zal hierdoor zeker sterk veranderen." Op eigen initiatief gaf de heer Spek later nog te kennen dat: "gezien de veldnaam Spiekerakkers ter plekke, is de kans reëel dat we op deze plek een voorraadschuur van een middeleeuwse grootgrondbezitter aan kunnen treffen. Zie hiervoor hoofdstuk 6 van mijn boek: Het Drentse esdorpenlandschap".

De 6 trekkershutten / logeerhuizen van ieder 30m² krijgen een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 6 meter. Grote panden die het dorpssilhouet zeker zullen veranderen. De andere gebouwen die gepland zijn hebben afmetingen van 430m² (Paarden- en kleindierenstal plus machineberging) met aansluitend 200m² (educatieve ruimte / dagbestedingsruimte), Paardrijbak van 800m² en 50m² logiesgebouw voor personeel. In totaal hebben we het hier over 860m² nieuwe bebouwing op de es tussen Rolde en Balloo. Vanuit historisch perspectief is dit niet wenselijk. Daarnaast wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over kleinschalige ontwikkeling passend bij kleinschalig landschap. Het bijbouwen van 860m² gebouwen is in onze ogen niet kleinschalig en zeker niet passend binnen het (kleinschalige) landschap.

Het nu nog geldend bestemmingsplan geeft weinig tot geen ruimte voor al te grote wijzigingen; het huidige bestemmingsplan geeft door de voorstellen op Balloo 94 een opening richting de es. Een dogma (niet bouwen op de es) wordt opeens geheel losgelaten. Echter dit betekent ook dat dit het begin is van verdere uitbreiding van het dorp op de es; immers nu toestaan betekent dat andere inwoners eerder om deze reden afgewezen plannen ook weer zullen indienen. En op grond van welke reden deze dan niet goedgekeurd zouden kunnen worden is ons onduidelijk. Het bouwen van bijgebouwen in relatie tot het hoofdgebouw (voor een burger een harde eis) wordt hier ook losgelaten; er wordt (naast hoofdgebouw met schuur en verbinding) meer dan 800m² gebouwd. Hoe denkt de gemeente precedentwerking te voorkomen?

Reactie 2.5:

Als gevolg van overleg tussen De Buurderij, het agrarisch bedrijf Balloo 96 en de bewoners van Balloo 19 is namens De Buurderij een nieuwe situatietekening aangeleverd, waarop de nieuwe bebouwing anders wordt gesitueerd. Er wordt nu alleen bebouwing op het bestaande erf voorgesteld en niet meer op de es.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld door alleen de bebouwing van deze nieuwe situatietekening mogelijk te maken. Op de verbeelding worden de bouwvlakken dienovereenkomstig aangepast. De es krijgt de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Maatschappelijk – Zorginstelling' en 'Groen'. Ook de locatie van de paardrijbak wordt gewijzigd. Deze komt ook binnen het erf te liggen in plaats van op de es.

Op de bestaande beplanting tussen het erf van Balloo 94 en de es zal de bestemming 'Groen' worden vastgesteld, opdat deze afscherpende beplanting gehandhaafd blijft. De nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Groen' wordt verwijderd, omdat de noodzaak voor afscherpende beplanting op deze plek verdwijnt, doordat het erf niet richting de es wordt uitgebreid.

Op voorstel van De Buurderij bepalen wij de maximale bouwhoogte van de logiesverblijven op 4,5 m in plaats van de nu opgenomen 6 m. De tekst van artikel 13.2 sub b onder 3 komt dan te luiden: "de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,5 m bedragen".

Naar ons oordeel is hier sprake van bebouwing die in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is en ter plekke op de voorgestelde wijze ruimtelijk kan worden ingepast op het ruime erf. Daarom is meer omvang van bebouwing dan bij woningen naar ons oordeel gerechtvaardigd. Het betreft hier geen woningen met de daarbij behorende bebouwing, die enkel tot woongenot dient.

Het beschermen van eventuele archeologische waarden wordt beschreven in paragraaf 5.2 van de toelichting. Het perceel Balloo 94 is gelegen binnen een zogenaamd AMK-terrein, waarvoor in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is opgenomen. Wanneer de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd over een oppervlakte van ten minste 70 m², is dat alleen mogelijk als wordt voldaan aan artikel 19.3. In dit artikel wordt een archeologische afweging mogelijk gemaakt; die afweging is afhankelijk van archeologisch onderzoek.

Oordeel: gegrond

Opmerking 2.6:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het volgende aangehaald: "De kinderboerderij, educatieve ruimte/dagbestedingsruimte, logeershuisjes en wandelpaden zijn dan ook passend binnen het toeristische beleid." Dit is volgens reclamanten niet juist aangezien de educatieve ruimte / dagbestedingsruimte en logeershuisjes juist niet bedoeld zijn voor toerisme. Dit zou vertaald kunnen worden naar het commercieel verhuren van de logeershuisjes (in geval van leegstand) voor toeristische doeleinden.

Reactie 2.6:

Deze passage uit bijlage 1 van de toelichting wordt uit zijn verband gerukt. Het gaat erom dat het Toeristisch Recreatief Ondernemingsplan aangeeft dat er kansen zijn voor recreatie in het deelgebied Drentsche Aa *op het snijvlak met andere functies*. Het ondergeschikte dag- en verblijfsrecreatieve gebruik maakt de zorgfunctie mogelijk; andersom dient het recreatieve gebruik ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie zorg.

Oordeel: ongegrond

Opmerking 2.7:

Het aloude nabuurschap bestaat nog in Balloo. Zorg voor elkaar en anderen is een natuurlijk iets waar zowel de oorspronkelijke als de nieuwe dorpsgenoten elkaar in weten te vinden. Enkele jaren geleden is in een enquête van de gemeente aangegeven dat er een duidelijke behoefte is aan zorg voor ouderen. Zodat de ouder wordende dorpelings in de eigen omgeving kunnen blijven. Balloo kent al jaren een zorgboerderij en daar zijn goede ervaringen mee. Echter waarom de gemeente heeft ingestemd met nog een zorgboerderij, met permanente bewoning en dergelijke uitbreidingen, zonder overleg met het dorp is ons een raadsel. Uiteraard is particulier initiatief op dit gebied prijzenswaardig en zullen reclamanten dat niet tegen houden, echter de vraag vanuit het dorp is van een geheel andere aard. Door Balloo 94 een dergelijk grote zorgbestemming (inclusief uitbreiding) te gunnen zijn er ook op lange termijn effecten. Iedereen die de krant leest weet dat de PGB's en de Wajong uitkeringen onder druk staan. Ook subsidies drogen op of worden herzien. Zorgverzekeraars trekken aan de bel dat het qua kosten allemaal de spuigaten uitloopt. Wat voor effect heeft dit op de bedrijfsvoering van de Buurderij. Stel dat ze het niet redden (daar hopen reclamanten uiteraard niet op)? Dan is Balloo 94 bestemd voor zorg, daarmee is de weg vrij voor grote overheidsinstanties om het op te kopen en andersoortige zorg te realiseren. Een doemscenario is dat er mogelijkwerwijs drugsverslaafden uit de grote stad of forensisch psychiatrische patiënten in het dorp komen wonen. In ieder geval kan de volgende zinsnede opgenomen worden in het bestemmingsplan: *De vestiging van een forensisch psychiatrische klinieken of penitentiaire inrichtingen wordt expliciet uitgesloten*. Deze zin zal een deel van de 'zorg' wegnemen, maar lang niet alle. Reclamanten verzoeken de gemeente om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de bestemming van dit perceel alleen voor de huidige bewoner te laten gelden.

Reactie 2.7:

Planologie gaat niet uit van een maakbare samenleving. Een functie ontwikkelt zich niet alleen op een locatie, omdat dat gebruik daar toegestaan is. Inderdaad is er sprake van een particulier initiatief, dat op zichzelf dient te worden beoordeeld. De afweging hoeft niet te worden gemaakt of een ander gebruik ook mogelijk zou zijn, wanneer dit initiatief planologisch kan worden ingepast. Wanneer een bestemmingsplan mogelijkheden geeft voor een bepaald perceel is dat objectgebonden. Het is niet mogelijk om eenzelfde gebruik alleen toe te staan voor bepaalde personen en niet voor anderen. Wel kan het gebruik zelf enigszins worden begrensd.

Wij wensen het gebruik niet alleen op behandeling van autisme te begrenzen (hoewel De Buurderij zich daar op richt), omdat dit naar ons oordeel niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt. Wij begrijpen echter de zorg dat in de toekomst ongewenste vormen van zorgverlening zich hier zouden kunnen vestigen, niet passend binnen een dorp.

Bij het Ruigeveld te Rolde worden inderdaad in het bestemmingsplan (Rolde dorp) forensisch psychiatrische klinieken en penitentiaire instellingen uitgesloten van de toegestane vormen van zorgverlening. Eenzelfde constructie achten wij hier op zijn plaats.

Aan artikel 1 sub vvv (begripsbepaling zorginstelling) wordt de volgende tekst toegevoegd: *"Forensisch psychiatrische klinieken en penitentiaire instellingen worden hier niet onder begrepen."*

Oordeel: gegrond

Wij stellen voor deze zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van onderdelen van deze zienswijze.

3.	2011003822
----	------------

Opmerking 3.1:

Op Balloo 19 heeft de gemeente medewerking verleend aan een bed & breakfast, die sinds 2010 ook in bedrijf is. Graag ziet reclamant zijn bedrijf vermeld in de toelichting waar de recreatieve functies besproken worden.

Reactie 3.1:

Een bed & breakfast voldoet aan het criterium 'aan huis verbonden bedrijf' en is dus passend binnen een woonbestemming wanneer het gaat om maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen, terwijl de woning zelf ook bewoond blijft. Dit is ook het geval bij Balloo 19. In de toelichting zal deze bed & breakfast vermeld worden als recreatieve functie in Balloo.

Oordeel: gegrond

Opmerking 3.2:

Op het perceel Balloo 19 bevindt zich ook met toestemming van de gemeente een zogenaamd 'rustpunt': dit is een rustplek voor fietsers en wandelaars waarbij door zelfbediening een kop koffie, thee of fris genuttigd kan worden en elektrische fietsen opgeladen kunnen worden. Dit vindt echter plaats op het achtererf, aangezien de gemeente geen medewerking wilde verlenen voor deze functie aan de voorzijde. Door middel van reclame-uitingen moeten gasten nu gelokt worden. Voor de bouw van een klein kapschuurtje (10 m²) en de reclame-uiting wil reclamant een omgevingsvergunning aanvragen. Reclamant verzoekt dit mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Reactie 3.2:

De functie betreft een zeer bescheiden vorm van daghoreca. Het ligt in de rede dat via artikel 18.6 sub d van de regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hoewel daaraan de aanvullende voorwaarde wordt gesteld dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is (zie reactie 2.2), lijkt een dergelijk gebruik vergunbaar.

De mogelijkheid om voor dit gebruik af te wijken van het bestemmingsplan is al in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen, zodat aanpassing van het bestemmingsplan naar ons oordeel niet noodzakelijk is.

Oordeel: ongegrond

Opmerking 3.3:

Reclamant vindt dat de ontwikkeling van zorginstelling De Buurderij op Balloo 94 als functie prima in Balloo past. Met de bouw van gebouwen op de es kan reclamant zich echter niet verenigen, daar deze gebouwen in het zicht komen te staan; nu is er vanuit reclamant zijn woning / bed & breakfast nog vrij zicht over de es richting Rolde en het Balloërveld. Tijdens het schrijven van deze zienswijze is reclamant met De Buurderij en het agrarisch bedrijf op Balloo 96 in gesprek over een andere invulling van de plannen van deze twee bedrijven. Punt van aandacht is daarbij ook de hoogte (6 m) van de logiesverblijven. Vooralsnog heeft reclamant daarom bezwaar tegen de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan voor de percelen Balloo 94 en 96 biedt.

Reactie 3.3:

Wij delen de mening van reclamant dat De Buurderij als functie passend is in Balloo.

Als gevolg van overleg tussen de hierboven beschreven drie partijen is namens De Buurderij een nieuwe situatietekening aangeleverd, waarop de nieuwe bebouwing anders wordt gesitueerd. Er wordt nu alleen bebouwing op het bestaande erf voorgesteld en niet meer op de es.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld door alleen de bebouwing van deze nieuwe situatietekening mogelijk te maken. Op de verbeelding worden de bouwvlakken dienovereenkomstig aangepast. De es krijgt de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Maatschappelijk – Zorginstelling' en 'Groen'. Ook de locatie van de paardrijdbak wordt gewijzigd.

Op de bestaande beplanting tussen het erf van Balloo 94 en de es zal de bestemming 'Groen' worden vastgesteld, opdat deze afscherpende beplanting gehandhaafd blijft. De nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Groen' wordt verwijderd, omdat de noodzaak voor afscherpende beplanting op deze plek verdwijnt, doordat het erf niet richting de es wordt uitgebreid.

Op voorstel van De Buurderij bepalen wij de maximale bouwhoogte van de logiesverblijven op 4,5 m in plaats van de nu opgenomen 6 m. De tekst van artikel 13.2 sub b onder 3 komt dan te luiden: *"de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,5 m bedragen"*.

Naar ons oordeel is hier sprake van bebouwing die in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is en ter plekke op de voorgestelde wijze ruimtelijk kan worden ingepast op het ruime erf.

Oordeel: gegrond

Wij stellen voor deze zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van onderdelen van deze zienswijze.

4.	2011003831
----	------------

Opmerking 4.1:

In 2001 bij de procedure van het bestemmingsplan Bedrijvengroep Ekehaar heeft de Inspectie ruimtelijke ordening gewezen op de geïsoleerde ligging van Ekehaar en dat verdere uitbreiding van de bedrijvigheid niet past in een kern als Ekehaar. Reclamant stelt dat B&W nu niet aangeven waarom er van dit dringend advies van de inspectie wordt afgeweken.

Door de uitbreiding van het bouwvlak van het bedrijf Suichies met ca. 500 m² aan de zuidzijde neemt de grootschalige bebouwing toe. Hierdoor wordt ook bestaande parkeer-/stallingruimte onttrokken, zodat elders hiervoor behoefte ontstaat. De behoefte voor uitbreiding van het bouwvlak wordt niet gemotiveerd.

Het bedrijfsterrein wordt ca. 20 meter naar het oosten opgeschoven, waar landbouwvoertuigen kunnen worden gestald. Aan de oostzijde daarvan is een groenbestemming opgenomen van ca. 7 meter breed. Aanleg van de groensingel wordt niet via het bestemmingsplan afgedwongen. Vooral in de winter zal aangelegd groen de landbouwvoertuigen met hun vaak opvallende kleuren niet uit het zicht nemen.

Paragraaf 5.9 (Milieuzonering) klopt inhoudelijk niet, nu Suichies Mechanisatie volgens het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden krijgt. Hinder wordt verplaatst richting de woning Oal Diek 6, met name door de uitbreiding van het bedrijfsterrein in oostelijke richting.

Voor het categorie 3.1 bedrijf Suichies geldt een grenswaarde (vanwege geluid) van 50 meter tot woningen volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstand wordt met de uitbreiding ca. 10-15 m overschreden. Volgens jurisprudentie moet een nieuw ruimtelijk besluit gelijk voldoen aan de grenswaarden. Er wordt niet in het ontwerpbestemmingsplan gemotiveerd waarom van deze afstandseis wordt afgeweken.

Reactie 4.1:

Het Rijk, tegenwoordig vertegenwoordigd door de VROM-inspectie, heeft niet op het onderhavig ontwerpbestemmingsplan gereageerd, terwijl de VROM-inspectie wel van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte is gesteld (zoals procedureel voorgeschreven).

In deze bestemmingsplanprocedure hoeft derhalve niet specifiek op het advies uit 2001 te worden gereageerd.

Niettemin heeft reclamant gelijk dat wij deugdelijker dienen te motiveren waarom de uitbreiding mogelijk gemaakt wordt.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Balloo en Ekehaar' legde de bestaande situatie bij het bedrijf vast. Suichies Mechanisatie ziet zich echter geconfronteerd met de schaalvergroting op het gebied van de (landbouw)mechanisatie: machines worden groter. Door deze grotere machines is het noodzakelijk geweest binnen de bestaande bedrijfsbebouwing de werkplaatsruimte te vergroten; dit is ten koste gegaan van de ruimte voor opslag van nieuwe en gebruikte tractoren en machines, die eveneens groter zijn geworden. De steeds grotere machines leiden er ook toe dat het bedrijf niet meer in staat is om machines en tractoren op eigen terrein te laden en lossen. Dit vindt nu noodgedwongen plaats op de openbare weg (Hoofdstraat).

De volgende oplossingen voor dit bedrijfseconomisch probleem achten wij nodig en inpasbaar:

1. Aan de achterzijde van de bestaande loodsen een semiverharding (grasstenen) met een breedte van max. 20 meter aanbrengen om daarmee mogelijkheden te creëren voor stalling van machines. Deze strook kan door de aanleg van een beplantingsstrook worden afgeschermd van het naastgelegen waardevolle landschap. Zo wordt ook ruimte gecreëerd aan de noordzijde waardoor laden en lossen beter kan plaatsvinden en niet op de openbare weg nodig is.
2. Het verruimen van het bouwvlak aan de zijde van Hoofdstraat 29 met 500 m². Zo is Suichies Mechanisatie in staat om de huidige loodsen te vergroten waardoor er meer ruimte ontstaat voor het inrichten van een toekomstgerichte werkplaats en stalling van nieuwe machines en tractoren.

In de *Economische Koersnota* geeft de gemeente aan als uitgangspunt 'ja mits' te hanteren voor de economische pijlers. Volgens het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI) vallen mechanisatiebedrijven onder de landbouw: *"Niet alleen producenten van groenten, fruit of vlees behoren tot de agrarische sector, maar ook bedrijven die machines, zaaizaad of kunstmest maken."* Tevens is er sprake van handel en reparatie. Hiermee valt het bedrijf onder de speerpunten van het economisch beleid. In het beleid wordt aangegeven dat de gemeente enige grotere bedrijven kent die historisch een plek in de gemeente hebben gekregen. Ook Suichies Mechanisatie is geworteld in deze gemeente en haalt haar werknemers uit de directe omgeving. De gemeente geeft aan de bestaande grotere en kleinere bedrijven in onze gemeente te koesteren en te zoeken naar ruimte voor de bedrijven passend bij de schaal van de gemeente. Conclusie is dat de gemeente de maximale ruimte wil bieden echter op basis van de ruimte die vanuit ruimtelijke ordening en eventueel andere beleidsterreinen mogelijk is.

Suichies is een bedrijf dat fietsen, tuinmachines en landbouwmachines verkoopt en onderhoudt. Daarbij is een wasplaats aanwezig en er worden gevaarlijke stoffen opgeslagen zoals olie, gasolie, gasflessen. De inrichting van Suichies valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit het is een Type B inrichting en derhalve meldingsplichtig. Dit betekent dat de gewenste uitbreiding/verandering gemeld moet worden.

Op voorhand staat milieuregelgeving echter niet de voorgestane uitbreiding van het bedrijfsoppervlak in de weg, ook is het niet noodzakelijk een nieuwe milieuvergunning aan te vragen.

Met de extra bedrijfsruimte vindt zoals Suichies Mechanisatie nu voorstaat geen uitbreiding van de activiteiten van het bedrijf plaats. Mocht Suichies zijn activiteiten wel willen uitbreiden, dan dient ook te worden voldaan aan de randvoorwaarden die het Activiteitenbesluit stelt.

Er is verzuimd paragraaf 5.9 (Milieuzonering) aan te passen op de nieuwe situatie bij Suichies. In paragraaf 5.9 zal worden verwezen naar de in deze reactie opgenomen motivering.

Het geldende bestemmingsplan 'Bedrijvengroep Ekehaar' maakt al een ontsluitingsweg mogelijk achter het bedrijf langs, zodat vanaf de Oal Diek het zuidoostelijk deel van het bedrijfsterrein bereikt kan worden. De door Suichies Mechanisatie voorgestelde verharding is nauwelijks groter. De op te richten groenstrook zorgt voor een afscherming richting Oal Diek 6; ook de bestaande bebouwing wordt daarmee afgeschermd, wat nu niet het geval is.

Inderdaad kan aanleg van groen niet door een bestemmingsplan worden afgedwongen, het op te richten groen kan na voltooiing wel gehandhaafd worden op grond van het bestemmingsplan. Via een beplantingsovereenkomst wordt het oprichten van deze groensingel afdwingbaar.

Oordeel: gegrond, de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast

Opmerking 4.2:

In het bestemmingsplan Bedrijvengroep Ekehaar is een groenstrook bestemd en pas na aandringen van de gemeente aangelegd aan de oostzijde van het bedrijf tot aan de Oal Diek. Deze groenstrook dient ook in het nieuwe bestemmingsplan te worden bestemd.

Reactie 4.2:

De bewuste groenstrook bevindt zich conform het nu nog geldende bestemmingsplan alleen tussen de Oal Diek en de bestaande bebouwing en loopt niet door in zuidelijke richting achter de bestaande bedrijfsgebouwen langs. In het onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming 'Groen' worden bestemd, in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch – Cultuurgrond', op de gronden die in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Bedrijvengroep Ekehaar' aldaar een aanduiding 'opgaand groen' hebben gekregen binnen de daar geldende bestemming 'Bedrijven'.

Oordeel: gegrond

Opmerking 4.3:

Als alternatief voor de ontwikkeling kan worden gekozen voor verplaatsing van Suichies Mechanisatie naar een bedrijventerrein elders in de gemeente of herinrichting van het huidige bedrijfsterrein. Hiermee kan aan het provinciaal beleid, de visie van de Inspectie ruimtelijke ordening en vigerende regelgeving voldaan worden.

Reactie 4.3:

Verplaatsing van (onderdelen van) het bedrijf is een kostbaar alternatief. Bovendien is een mechanisatiebedrijf sterk gebonden aan zijn locatie, omdat concurrentie ten opzichte van andere mechanisatiebedrijven meestal plaatsvindt op basis van afstand. Zo heeft ieder mechanisatiebedrijf zijn eigen werkgebied. Verplaatsing zal daarnaast dan ook extra belasting opleveren voor het wegennet, omdat met de agrarische machines grotere afstanden gereden moeten worden. Plaatsen als Rolde of Gieten zijn geen reëel alternatief voor dit bedrijf.

In de *Economische Koersnota* wordt aangegeven dat de gemeente enige grotere bedrijven kent die historisch een plek in de gemeente hebben gekregen. Ook Suichies Mechanisatie is geworteld in deze gemeente en haalt haar werknemers uit de directe omgeving. De gemeente geeft aan de bestaande grotere en kleinere bedrijven in onze gemeente te koesteren en te zoeken naar ruimte voor de bedrijven passend bij de schaal van de gemeente. Conclusie is dat de gemeente de maximale ruimte wil bieden echter op basis van de ruimte die vanuit ruimtelijke ordening en eventueel andere beleidsterreinen mogelijk is. Onder reactie 4.1 geven wij aan waarom deze ruimte naar ons oordeel aanwezig is.

Oordeel: ongegrond

Opmerking 4.4:

In artikel 5 zijn geen nadere eisen en gebruiksregels gesteld inzake de bestemmingsomschrijving 5.1 sub f tot en met l. Hierdoor kunnen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. In Ekehaar past een meer genuanceerde benadering dan op een industrieterrein.

Reactie 4.4:

De in deze artikelen opgenomen functies (bij Suichies: nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, paden, water, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen) zijn slechts mogelijk

binnen de bestemming 'Bedrijf'. Ook in het huidige bestemmingsplan wordt niet geregeld hoe en waar deze functies exact mogen zijn op het terrein van een bedrijf. Wij zien dan ook geen noodzaak hier nadere eisen voor op te nemen.

Oordeel: ongegrond

Opmerking 4.8:

In de bedrijvenlijst (bijlage 5) worden landbouwmechanisatie en detailhandel niet als bedrijfsactiviteiten van Suichies genoemd.

Reactie 4.8:

Suichies Mechanisatie valt als bedrijf wel onder de weergegeven SBI-code. Het is immers een reparatie- en servicebedrijf. Voor het overige zal na aanpassing elders in de toelichting voldoende duidelijk zijn dat er een mechanisatiebedrijf aanwezig is. Ook op pagina 27 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat er een landbouwmechanisatiebedrijf in Ekehaar gevestigd is.

Oordeel: ongegrond

Wij stellen voor deze zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van onderdelen van deze zienswijze.

5.	2011003860
----	------------

De opmerkingen die reclamanten plaatsen worden bijna allemaal ook genoemd in de zienswijze van reclamanten 2. Deze opmerkingen worden samengevat en van reacties voorzien onder nummer 2.

Daarnaast worden de onderstaande opmerkingen geplaatst.

Opmerking 5.1:

Er is momenteel sprake van twee plaatsen voor crisisopvang bij De Buurderij. Dit wordt niet in het bestemmingsplan vermeld. Reclamanten verzoeken crisisopvang nadrukkelijk uit te sluiten in het bestemmingsplan.

Reactie 5.1:

Ook bij de bedoelde crisisopvang is er sprake van sociaal-medische opvang van personen die al dan niet ter plaatse woonachtig zijn (zie de definitie van het begrip 'zorginstelling' die artikel 1 sub vvv geeft. Wij zien geen aanleiding dergelijk gebruik uit te sluiten. Er is bij dit gebruik geen sprake van forensisch psychiatrische klinieken of een penitentiaire instelling, welk gebruik wij wel wensen uit te sluiten (zie reactie 2.7).

Oordeel: ongegrond

Opmerking 5.2:

Op De Buurderij is volgens de website ook ruimte voor dagbesteding, anders dan voor bewoners.

Reactie 5.2:

Dagbesteding valt onder sociaal-medische opvang van personen die al dan niet ter plaatse woonachtig zijn (zie de definitie van het begrip 'zorginstelling' die artikel 1 sub vvv geeft.

Oordeel: ongegrond

Wij stellen voor deze zienswijze voor deze onderdelen ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt vastgesteld naar aanleiding van deze onderdelen. De zienswijze waar deze reclamanten zich bij aansluiten stellen wij voor deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Wij stellen daarom voor deze zienswijze (als geheel) deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.

6.	2011003861
----	------------

Opmerking 6.1:

Reclamant sluit zich aan bij de zienswijze betreffende Balloo 94 van reclamanten 5.

Reactie 6.1:

Deze zienswijze wordt samengevat en van een reactie voorzien onder nummer 2 en/of 5.

Oordeel: deels gegrond, deels ongegrond

Opmerking 6.2:

Dienst Landelijk Gebied (DLG) is ook bezig met een zogeheten 'Schetsschuit' voor eventuele nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten Balloo. Reclamant stelt daarom voor de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan met drie maanden te verlengen, zodat de gevolgen van alle nieuwe projecten beter in beeld zijn.

Reactie 6.2:

DLG heeft inmiddels in naam van het Overlegorgaan Drentsche Aa een rapport uitgebracht waarin mogelijke nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten Balloo worden beschreven. Dit traject staat los van de bestemmingsplanprocedure die de gemeente nu voert voor de kommen van Balloo en Ekehaar. De gemeenteraad behoudt het primaat om wel of niet voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan in procedure te brengen. Bij nieuwe bestemmingsplanprocedures bestaan te zijner tijd voldoende mogelijkheden om van die bestemmingsplannen kennis te nemen en daarop te reageren.

Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar inzicht in de mogelijkheden voor bebouwing en gebruik binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zoals het college dat op dat moment voorstond. Het is 6 weken lang mogelijk geweest voor een ieder zich op de hoogte te stellen van de inhoud van dit plan en daarop eventueel een zienswijze in te brengen. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt bovendien dat een ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage dient te liggen, deze termijn mag niet naar inzicht van de gemeente verkort of verlengd worden.

Oordeel: ongegrond

Wij stellen voor deze zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van onderdelen van deze zienswijze.

7.	2011003862
----	------------

Opmerking 7.1:

Reclamant sluit zich aan bij de zienswijze betreffende Balloo 94 van reclamanten 5.

Reactie 7.1:

Deze zienswijze wordt samengevat en van een reactie voorzien onder nummer 2 en/of 5.

Oordeel: deels gegrond, deels ongegrond

Opmerking 7.2:

Dienst Landelijk Gebied (DLG) is ook bezig met een zogeheten 'Schetsschuit' voor eventuele nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten Balloo. Reclamant stelt daarom voor de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan met drie maanden te verlengen, zodat de gevolgen van alle nieuwe projecten beter in beeld zijn.

Reactie 7.2:

DLG heeft inmiddels in naam van het Overlegorgaan Drentsche Aa een rapport uitgebracht waarin mogelijke nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten Balloo worden beschreven. Dit traject staat los van de bestemmingsplanprocedure die de gemeente nu voert voor de kommen van Balloo en Ekehaar. De gemeenteraad behoudt het primaat om wel of niet voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan in procedure te brengen. Bij nieuwe bestemmingsplanprocedures bestaan te zijner tijd voldoende mogelijkheden om van die bestemmingsplannen kennis te nemen en daarop te reageren.

Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar inzicht in de mogelijkheden voor bebouwing en gebruik binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zoals het college dat op dat moment voorstond. Het is 6 weken lang mogelijk geweest voor een ieder zich op de hoogte te stellen van de inhoud van dit plan en daarop eventueel een zienswijze in te brengen. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt bovendien dat een ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage dient te liggen, deze termijn mag niet naar inzicht van de gemeente verkort of verlengd worden.

Oordeel: ongegrond

Wij stellen voor deze zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van onderdelen van deze zienswijze.

8.	2011003863
----	------------

Opmerking 8.1:

Reclamanten sluiten zich aan bij de ingediende zienswijzen van reclamanten nrs. 2 en 5 over nieuwe mogelijkheden (bebouwing en gebruik) op het perceel Balloo 94. De opmerkingen die zij overigens in hun zienswijze vermelden met betrekking tot Balloo 94 komen overeen met opmerkingen uit deze zienswijzen.

Reactie 8.1:

Deze zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien onder nummer 2 respectievelijk 5.

Oordeel: deels gegrond, deels ongegrond

Opmerking 8.2:

Het bevreemdt reclamanten dat nu een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, terwijl DLG nog bezig is met een omgevingsplan voor Balloo. Het zou beter zijn het ontwerpbestemmingsplan langer ter inzage te leggen, zodat de resultaten van het omgevingsplan van DLG kunnen worden afgewacht.

Reactie 8.2:

DLG heeft inmiddels een rapport uitgebracht waarin mogelijke nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten Balloo worden beschreven. Dit traject staat los van de bestemmingsplanprocedure die de gemeente nu voert voor de kommen van Balloo en Ekehaar. Het rapport van DLG is slechts een advies. De gemeente behoudt het primaat om wel of niet voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan in procedure te brengen en is daarbij niet gebonden aan dit rapport. Bij nieuwe bestemmingsplanprocedures bestaan te zijner tijd voldoende mogelijkheden om van die bestemmingsplannen kennis te nemen en daarop te reageren.

Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar inzicht in de mogelijkheden voor bebouwing en gebruik binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zoals het college dat op dat moment voorstond. Het is 6 weken lang mogelijk geweest voor een ieder zich op de hoogte te stellen van de inhoud van dit plan en daarop eventueel een zienswijze in te brengen. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt bovendien dat een ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage dient te liggen, deze termijn mag niet naar inzicht van de gemeente verkort of verlengd worden.

Oordeel: ongegrond

Wij stellen voor deze zienswijze deels gegrond, deels ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan wordt namelijk gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van onderdelen van deze zienswijze.

9.	2011003864
----	------------

Opmerking:

Reclamant houdt een paardenhouderij op het perceel Balloo 13. Het is de gemeente bekend dat reclamant al enige tijd bezig is met de planontwikkeling om zijn bedrijf uit te breiden op een nieuwe locatie rond de poterbewaarpplaats en de werktuigenberging aan de Crabbeweg. De planontwikkeling aan de Crabbeweg bevindt zich echter in een onderzoeksfase waardoor er nog geen concrete mogelijkheden zijn vastgesteld. Nu er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt waarin het perceel Balloo 13 is opgenomen wil reclamant de bestemming van dat perceel verruimd zien om een uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijf voor de toekomst te waarborgen.

Concreet houdt dit in:

- een berging
- een verblijfsaccommodatie voor gastenverblijf zorg/toerisme
- een apart verblijf voor paarden;

e.e.a. conform de bij deze zienswijze gevoegde schets (11161.TV.01 d.d. 26-05-2011).

Op deze manier kan de bedrijvigheid van de afgelopen 10-15 jaren in de paardenhouderij en –fokkerij en zorg op kleine schaal (2 cliënten) verder door worden ontwikkeld en kan beter ingespeeld worden op de vraag uit de markt naar mogelijkheden tot verblijf, zowel in de zorg- als de toeristische sector. Dit leidt uiteindelijk tot een bedrijf waar 1 à 2 gemiddelde inkomens uit te behalen zijn.

De bebouwing zal kleinschalig en uitdrukkelijk passend zijn bij de oorspronkelijke bebouwing, de oude boerderij. De situering gebeurt binnen de contouren van het erf. Vanaf de openbare weg en de es zal deze niet of nauwelijks opvallen.

Balloo 13 alleen biedt onvoldoende mogelijkheden om naar de toekomst toe tot een bedrijfseconomische basis te komen. Echter deze locatie zou in combinatie met een locatie bij de Crabbeweg hier wel voor kunnen zorgen, mits daar voldoende ruimte en een passende bestemming wordt geboden.

Reactie:

De aangegeven maatgeving van de nieuwe gebouwen wijkt af van de situering. Het bestaande hoofdgebouw heeft in werkelijkheid een lengte van 20 meter. Wanneer op dezelfde schaal dit hoofdgebouw wordt vergeleken met de voorgestelde nieuwbouw blijkt het volgende verschil in maatvoering:

Werkelijk: $14\text{m} \times 10\text{m} + 14\text{m} \times 10\text{m} + 4 \times 14\text{m} = 336 \text{ m}^2$

Zoals aangegeven: $20\text{m} \times 15\text{m} + 20\text{m} \times 15\text{m} + 6 \times 20\text{m} = 720 \text{ m}^2$.

De voormalige boerderijen langs de oude veedrift van Balloo naar het Balloërveld (de weg langs Balloo 13) vormen samen een karakteristieke bebouwingsgroep. De verspreide ligging van deze bebouwing bij de essen is karakteristiek voor een esdorp in het esdorpenlandschap. Het oprichten van nieuwe bebouwing, mits dat om economische redenen noodzakelijk is, dient in situering, volume en materiaal aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur.

De ruimtelijke hoofdopzet van Balloo 13 bestaat uit een representatieve zijde met de woonboerderij en een utilitaire zijde met de stallen. Wanneer een nieuwe stal of schuur om bedrijfseconomische redenen

noodzakelijk is, past oprichting hiervan naar onze mening alleen aan de utilitaire zijde bij de bestaande ruimtelijke structuur. Dit zal dan wel in beperkte en zorgvuldige mate moeten geschieden.

Op zich is een bedrijf in paardentoeerisme een aanvulling op het dag- en verblijfsrecreatief aanbod in dit deel van de gemeente, mits dit verantwoord wordt ingepast. Er bestaat vraag naar mogelijkheden voor accommodatie in combinatie met paardrijden (al dan niet op eigen paard dat ter plaatse kan worden gestald).

Op de voorgestelde wijze wensen wij geen medewerking te verlenen. Dat daarbij de afmetingen nog ter discussie staan is daarbij niet doorslaggevend; de situering van de nieuwe bebouwing achten wij een verkeerde keuze.

Voor een uitbreiding van de bebouwing aan de utilitaire zijde (noordoostzijde) van Balloo 13 kan nu geen zorgvuldig oordeel worden gegeven. Wij wensen deze mogelijkheden te bekijken in een andere bestemmingsplanprocedure, te weten het binnenkort in procedure te brengen bestemmingsplan Buitengebied. Balloo 13 grenst aan het toekomstige plangebied van Buitengebied en kan te zijner tijd daarbij worden betrokken.

Tevens kan dan in samenhang met de locatie poterbewaarplaats/werktuigenberging aan de Crabbeweg een ruimtelijke keuze worden gemaakt in dezelfde bestemmingsplanprocedure.

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd wordt vastgesteld.

10.	2011003884
-----	------------

Opmerking:

Vanuit het aspect 'Cultuurhistorie' is er op het perceel Balloo 94 (De Buurderij, voormalig hoveniersbedrijf Smeenge) sprake van een provinciaal belang op basis van de Omgevingsvisie Drenthe. De provincie is van mening dat dit provinciaal belang onvoldoende is meegenomen bij de ontwikkelingen op dit perceel.

De kern Balloo is in de Omgevingsvisie gedefinieerd als een kern met een herkenbare cultuurhistorische structuur (waardevol esdorp) binnen een esdorpenlandschap met een hoge cultuurhistorische gaafheid. Er vindt uitbreiding van bebouwing op de es plaats. Deze es is in de Omgevingsvisie opgenomen als (zeer) waardevolle es. Uit het bestemmingsplan valt niet op te maken in hoeverre de cultuurhistorische samenhang een rol heeft gespeeld bij de planvorming met betrekking tot het perceel. Daarnaast dreigt door de bebouwing het karakteristieke dorpssilhouet van Balloo te worden aangepast.

Reactie:

Als gevolg van overleg tussen De Buurderij, het agrarisch bedrijf Balloo 96 en de bewoners van Balloo 19 is namens De Buurderij een nieuwe situatietekening aangeleverd, waarop de nieuwe bebouwing anders wordt gesitueerd. Er wordt nu alleen bebouwing op het bestaande erf voorgesteld en niet meer op de es. Deze situatietekening is ook ambtelijk aan de provincie voorgelegd.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld door alleen de bebouwing van deze nieuwe situatietekening mogelijk te maken. Op de verbeelding worden de bouwvlakken dienovereenkomstig aangepast. De es krijgt de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Maatschappelijk – Zorginstelling' en 'Groen'. Ook de locatie van de paardrijdbak wordt gewijzigd. Deze komt ook binnen het erf te liggen in plaats van op de es.

Op de bestaande beplanting tussen het erf van Balloo 94 en de es zal de bestemming 'Groen' worden vastgesteld, opdat deze afschermende beplanting gehandhaafd blijft. De nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Groen' wordt verwijderd, omdat de noodzaak voor afschermende beplanting op deze plek verdwijnt, doordat het erf niet richting de es wordt uitgebreid.

Op voorstel van De Buurderij bepalen wij de maximale bouwhoogte van de logiesverblijven op 4,5 m in plaats van de nu opgenomen 6 m. De tekst van artikel 13.2 sub b onder 3 komt dan te luiden: "de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,5 m bedragen".

Naar ons oordeel is hier sprake van bebouwing die in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is en ter plekke op de voorgestelde wijze ruimtelijk kan worden ingepast op het ruime erf. Daarom is meer omvang van bebouwing dan bij woningen naar ons oordeel gerechtvaardigd. Het betreft hier geen woningen met de daarbij behorende bebouwing, die enkel tot woongenot dient.

Het beschermen van eventuele archeologische waarden wordt beschreven in paragraaf 5.2 van de toelichting. Het perceel Balloo 94 is gelegen binnen een zogenaamd AMK-terrein, waarvoor in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is opgenomen. Wanneer de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd over een oppervlakte van ten minste 70 m², is dat alleen mogelijk als wordt voldaan aan artikel 19.3. In dit artikel wordt een archeologische afweging mogelijk gemaakt; die afweging is afhankelijk van archeologisch onderzoek.

Nu geen bebouwing meer op de cultuurhistorisch waardevolle es gebouwd wordt en eventueel aanwezige archeologische waarden in overeenstemming met het provinciaal beleid worden beschermd, achten wij het bestemmingsplan niet in strijd met het provinciaal belang.

Wij stellen voor deze reactie van de provincie Drenthe gegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan gewijzigd wordt vastgesteld.

11.	2011003960
-----	------------

Opmerking:

In het ontwerpbestemmingsplan is een goede waterparagraaf opgenomen. Ter aanvulling zou het waterschap graag de volgende beschrijving van het watersysteem bij Balloo en Ekehaar in de toelichting opgenomen zien:

"Balloo is gelegen op hogere esgronden en watert af op het Looner- en Rolderdiep, die deel uitmaken van de Drentsche Aa. In het noordelijk deel van het dorp kan water bovendien goed in de bodem infiltreren. In het zuidelijk deel is dit minder goed mogelijk, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen in de bodem. Vanwege de drinkwaterwinning nabij Balloo is het dorp in een grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

Ekehaar ligt relatief hoog in het landschap en watert af op het Amerdiep, dat onderdeel uitmaakt van de Drentsche Aa. In Ekehaar is de bodem in principe geschikt voor infiltratie, waarbij moet worden opgemerkt dat ook hier slecht doorlatende lagen in de bodem voorkomen. Deze bevinden zich echter relatief diep, tot drie meter onder het maaiveld. Ook Ekehaar ligt in een grondwaterbeschermingsgebied."

Reactie:

Het opnemen van bovenstaande tekst lijkt ons een waardevolle aanvulling op de waterparagraaf (paragraaf 5.1) van de toelichting van het bestemmingsplan. De bovenstaande tekst zal dan ook hier aan de toelichting toe worden gevoegd.

Wij stellen voor deze reactie van het waterschap Hunze en Aa's gegrond te verklaren, omdat het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan gewijzigd wordt vastgesteld.

Gezamenlijk inrichtingsplan Agrarisch bedrijf Tjarks & Buurderij DeWildeHaan

toekomstige uitbreiding
koestal Tjarks totaal 374 m²

200 m²

rijbak paardendressuur
20 x 40 meter

educatieve ruimte/
dagbesteding

landschappelijke inpassing
in bestaande boswal

7
kinderboerderij

8

winkel

4
kas

3
vogelvoliere

stookruimte

zorgtuin

privétuin

- wonenfunctie
- zorgfunctie
- restaurant / horeca
- winkel
- logiefunctie
- tuinbouw
- kleindieren
- educatie

- 1 woonboerderij
- 2 tussenlid
- 3 zorgschuur met uitbreiding restaurant gedeelte
- 4 bestaande kas met uitbreiding winkel voor streekproducten
- 5 50 m² logiefunctie personeel maximaal 4 meter hoog
- 6 6x 25 m² logieerhuisjes ouders maximaal 4 meter hoog
- 7 veldje kinderboerderij
- 8 30 m² kleindieren knuffelschuur
- 9 430 m² paarden en kleindierenstal + machineberging
- 10 200 m² educatieve ruimte / dagbesteding
- 11 20 x 40 meter paardendressuur rijbak
- 12 9 stuks bezoekers parkeerplaatsen



I.O.V. dhr. E. de Wilde
mevr. A. de Haan

TERREIN INRICHTING
BALLOO 94, BALLOO

10106.TV.03

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

SCHAAL 1:500

12-08-2011

Esweg 90 - 9411 AK Beilen
tel: 0593-541191 fax: 0593-541471
www.bouwkundigontwerpbureau.nl
info@bouwkundigontwerpbureau.nl



BOUWKUNDIG ONTWERPBUREAU MUNTINGA