

Archief

G E M E E N T E ' E Z I N G E

bestemmingsplan EZINGE

EZ-2-14
22-8-72

G E M E E N T E E Z I N G E

bestemmingsplan EZINGE

EZ-2-14

22-8-72

V O O R S C H R I F T E N

INHOUD

ARTIKEL

PAR. I ALGEMENE BEPALINGEN

Begripsomschrijvingen 1

PAR. II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Bebouwingsklasse E10-C 2

Bebouwingsklasse E10-D 3

Bebouwingsklasse E1H0-D 4

Bebouwingsklasse E20-A 5

Bebouwingsklasse E20-C 6

Bebouwingsklasse E20-D 7

Bebouwingsklasse E2H0-D 8

Bebouwingsklasse E2HG-D 9

Garageboxen 10

Erf, categorie I 11

Erf, categorie II 12

Bijzondere doeleinden 13

Bedrijfsdoeleinden 14

Winkels 15

Winkels toegestaan 16

Agrarische doeleinden, categorie C 17

Agrarische doeleinden, categorie D 18

Begraafplaats 19

Aktieve recreatie 20

IJsbaan 21

Speelterrein 22

Groenvoorziening 23

Parkeervoorziening 24

Openbare nutsvoorziening 25

Water 26

Weg 27

PAR. III BIJZONDERE BEPALINGEN

Vrijstellingsbevoegdheid, gebaseerd op artikel 15
van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 28

Overgangsbepaling 29

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
waarvoor een aanlegvergunning is vereist, op gronden
welke zijn beschermd ingevolge artikel 9 van de
Monumentenwet 30

Voor bouwvergunning in aanmerking genomen grond en
latere bouwplannen 31

Strafbepaling 32

Titel 33

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- ✓ a. het plan: het bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, EZINGE, gemeente Ezinge;
- ✓ b. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- ✓ c. bouwwerk: elke konstruktie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke op de plaats van bestemming hetzij direkt, hetzij indirekt met de grond verbonden is, hetzij direkt, hetzij indirekt steun vindt in of op de grond;
- ✓ d. ander bouwwerk: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- ✓ e. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- ✓ f. bebouwingsgrens: een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, welke naar de buitenzijde van het desbetreffende terrein niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften of krachtens de bouwverordening voor rooilijnen zijn toegestaan;
- ✓ g. bouwperceel: een stuk grond, waarop a. bij de bestemmingen eengezinshuizen één woning is of zal worden gebouwd, alsmede de bij deze woning behorende grond; bij de overige bestemmingen één gebouw - geen eengezinshuis zijnde - of een zelfstandige groep van funktioneel bij elkaar behorende gebouwen is of zal kunnen worden gebouwd, alsmede de bij dit gebouw of deze gebouwen behorende aansluitende grond;
- ✓ h. perceelgrens: een lijn, die een bouwperceel scheidt van andere terreinen of van de openbare weg;
- ✓ i. bebouwde oppervlakte: de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle gebouwen op een bouwperceel, gemeten als de totale oppervlakte van de projektie van deze gebouwen op een horizontaal vlak;
- ✓ j. bebouwingspercentage: de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, uitgedrukt in procenten van het binnen de bebouwingsgrenzen gelegen gedeelte van het bouwperceel;
- ✓ k. eengezinshuis: een gebouw, dat één woning omvat;
- ✓ l. woning: een kompleks van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor bewoning;

- ✓ m. dienstwoning: een woning in, of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor het gezin van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
- ✓ n. bijgebouw: een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, al of niet aangebouwd aan dat hoofdgebouw;
- ✓ o. hoogte van een gebouw: het verschil in hoogte tussen het hoogste punt van de afdekking en van zich daarboven bevindende gevelgedeelten - uitgezonderd schoorstenen - en de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein;
- ✓ p. oppervlakte van een gebouw: de buitenwerkse gemeten oppervlakte van een gebouw, gemeten als de totale oppervlakte van de projectie van het gebouw, op het horizontale vlak;
- ✓ q. platte afdekking: een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5° met het horizontale vlak;
- ✓ r. hellend dakvlak: een afdekking onder een hoek van meer dan 25° met het horizontale vlak;
- ✓ s. langsgevel: een gevel waarvan de snijlijn met het dakvlak horizontaal of onder een hoek van maximaal 5° t.o.v. het horizontale vlak verloopt;
- ✓ t. gevelhoogte: de afstand tussen het hoogste punt van de langsgevel en de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein;
- ✓ u. afstand zijdelingse perceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens;
- ✓ v. kultuurgrond: grasland, akkerbouw- of tuinbouwgronden met uitzondering van bosgronden;
- ✓ w. agrarisch bedrijf: een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf dat functioneel aan een bepaalde plaats is gebonden; onder tuinbouwbedrijf wordt mede verstaan boomkwekerijen, bloemen-, kruiden, bloembollen- en knollenkwekerijen;
- ✓ x. agrarisch bedrijfsgebouw: een niet voor bewoning bestemd gebouw dat blijkens zijn aard en indeling bestemd is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- ✓ y. agrarische bedrijfswoning: een woning in, aan of bij een agrarisch bedrijfsgebouw uitsluitend ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering op het betreffende agrarische bedrijf, waarvan de aanwezigheid gelet op het feitelijk gebruik van de grond of de gebouwen noodzakelijk is;

↓z. onderkomens:

voor verblijf ingerichte loodsen, keten
en al dan niet aan hun bestemming ont-
trokken voor- en vaartuigen, voorzover
deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

↓aa. de wet:

PAR. II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2. Bebouwingsklasse E10-C

- √ 1. De voor bebouwingsklasse E10-C aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende erven, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- √ 2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal aan één te bouwen woningen mag niet meer dan 2 bedragen;
 - b. de woningen mogen uitsluitend met hellende dakvlakken worden afgedekt;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 7 m bedragen;
 - d. de gevelhoogte van een woning mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
 - e. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 300 m² bedragen voor enkele en niet minder dan 250 m² per woning voor dubbele woningen;
 - f. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 65 m² en niet meer dan 25 % van de totale oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 - g. voor de niet aangebouwde zijden van een woning dient een minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3,50 m in acht te worden genomen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - h. de woningen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte;
 - i. voorzover gronden gelegen binnen de bebouwingsgrens - na realisering van de krachtens het onderhavige plan toegestane bebouwing - niet in beslag worden genomen door woningen zijn hierop de bepalingen van toepassing welke gelden voor erf, categorie II (zie art. 12 van deze voorschriften), niet echter voorzover het betreft uitbreiding van de woning anders dan door aangebouwde bijgebouwen; hiervoor blijft het bepaalde in dit artikel onverminderd van kracht.
- √ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub h ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als kantoor- of praktijkruimte voor artsen, notarissen, assuradeurs, makelaars en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen;
 - c. van de naar erf, categorie II gekeerde bebouwingsgrens met dien verstande dat de woning niet meer dan 4 m de bedoelde bebouwingsgrens mag overschrijden, waarbij evenwel de diepte van de op de kaart aangegeven bouwstrook niet gewijzigd mag worden, terwijl de achtererfdiepte per woning niet minder dan 8 m mag bedragen.
- √ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 3. Bebouwingsklasse E10-D

- ✓1. De voor bebouwingsklasse E10-D aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende erven, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- ✓2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal aanéén te bouwen woningen mag niet meer dan 2 bedragen;
 - b. de woningen mogen uitsluitend met hellende dakvlakken worden afgedekt;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 7 m bedragen;
 - d. de gevelhoogte van een woning mag niet meer dan 3.50 m bedragen;
 - e. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 200 m² bedragen voor enkele en niet minder dan 150 m² per woning voor dubbele woningen;
 - f. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 45 m² en niet meer dan 25 % van de totale oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 - g. voor de niet aangebouwde zijden van een woning dient een minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2.50 m in acht te worden genomen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - h. de woningen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte;
 - i. voorzover gronden gelegen binnen de bebouwingsgrens - na realisering van de krachtens het onderhavige plan toegestane bebouwing - niet in beslag worden genomen door woningen zijn hierop de bepalingen van toepassing welke gelden voor erf, categorie II (zie art. 12 van deze voorschriften), niet echter voorzover het betreft uitbreiding van de woning anders dan door aangebouwde bijgebouwen; hiervoor blijft het bepaalde in dit artikel onverminderd van kracht.
- ✓3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub h ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als kantoor- of praktijkruimte voor artsen, notarissen, assuradeurs, makelaars en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen;
 - c. van de naar erf, categorie II gekeerde bebouwingsgrens met dien verstande dat de woning niet meer dan 4 m de bedoelde bebouwingsgrens mag overschrijden, waarbij evenwel de diepte van de op de kaart aangegeven bouwstrook niet gewijzigd mag worden, terwijl de achtererf-diepte per woning niet minder dan 8 m mag bedragen.
- ✓4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 4. Bebouwingsklasse E1H0-D

- ✓1. De voor bebouwingsklasse E1H0-D aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende erven, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- ✓2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal aan één te bouwen woningen mag niet meer dan 4 en niet minder dan 2 bedragen;
 - b. de woningen mogen uitsluitend met hellende dakhellingen worden afgedekt;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 7 m bedragen;
 - d. de gevelhoogte van een woning mag niet meer dan 3.50 m bedragen;
 - e. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 45 m² bedragen;
 - f. voor de niet aangebouwde zijden van een woning dient een minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2.50 m in acht te worden genomen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - g. de woningen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte;
 - h. voorzover gronden gelegen binnen de bebouwingsgrens - na realisering van de krachtens het onderhavige plan toegestane bebouwing - niet in beslag worden genomen door woningen zijn hierop de bepalingen van toepassing welke gelden voor erf, categorie II (zie art. 12 van deze voorschriften), niet echter voorzover het betreft uitbreiding van de woning anders dan door aangebouwde bijgebouwen; hiervoor blijft het bepaalde in dit artikel onverminderd van kracht.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub h [§] ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als kantoor- of praktijkruimte voor artsen, notarissen, assuradeurs, makelaars en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen.
- ✓4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 5. Bebouwingeklasse E20-A

- ✓ 1. De voor bebouwingeklasse E20-A aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gezinshuizen met daarbij behorende erven, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- ✓ 2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal aan één te bouwen woningen mag niet meer dan 2 bedragen;
 - b. de woningen mogen uitsluitend met hellende dakvlakken worden afgedekt;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - d. de gevelhoogte van een woning mag niet meer dan 5.75 m en niet minder dan 4.50 m bedragen;
 - e. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 650 m² bedragen voor enkele en niet minder dan 500 m² per woning voor dubbele woningen;
 - f. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 100 m² bedragen;
 - g. voor de niet aangebouwde zijden van een woning dient een minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 5 m in acht te worden genomen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - h. de woningen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte;
 - i. voorzover gronden gelegen binnen de bebouwingsgrens - na realisering van de krachtens het onderhavige plan toegestane bebouwing - niet in beslag worden genomen door woningen zijn hierop de bepalingen van toepassing welke gelden voor erf, categorie II (zie art. 12 van deze voorschriften), niet echter voorzover het betreft uitbreiding van de woning anders dan door aangebouwde bijgebouwen; hiervoor blijft het bepaalde in dit artikel onverminderd van kracht.
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub d, in die toevoegt dat de hoogte van één der beide langshevels minimaal 2 m mag bedragen;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub h ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als kantoor- of praktijkruimte voor artsen, notarissen, assuradeurs, makelaars en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen.
- ✓ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 6. Bebouwingsklasse E20-C

1. De voor bebouwingsklasse E20-C aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende erven, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- √ 2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal aan één te bouwen woningen mag niet meer dan 2 bedragen;
 - b. de woningen mogen uitsluitend met hellende dakvlakken worden afgedekt;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - d. de gevelhoogte van een woning mag niet meer dan 5,75 m en niet minder dan 4,50 m bedragen;
 - e. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 300 m² bedragen voor enkele en niet minder dan 250 m² per woning voor dubbele woningen;
 - f. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 65 m² bedragen;
 - g. voor de niet aangebouwde zijden van een woning dient een minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3,50 m in acht te worden genomen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - h. de woningen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte;
 - i. voorzover gronden gelegen binnen de bebouwingsgrens - na realisering van de krachtens het onderhavige plan toegestane bebouwing - niet in beslag worden genomen door woningen zijn hierop de bepalingen van toepassing welke gelden voor erf, categorie II (zie art. 12 van deze voorschriften), niet echter voorzover het betreft uitbreiding van de woning anders dan door aangebouwde bijgebouwen; hiervoor blijft het bepaalde in dit artikel onverminderd van kracht.
- √ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub d, in dier voege dat de hoogte van één der beide langsgevels minimaal 2 m mag bedragen;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub h ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als kantoor- of praktijkruimte voor artsen, notarissen, assuradeurs, makelaars en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen.
- √ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 7. Bebouwingsklasse E20-D

- √1. De voor bebouwingsklasse E20-D aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende erven, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- √2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal aan één te bouwen woningen mag niet meer dan 2 bedragen;
 - b. de woningen mogen uitsluitend met hellende dakvlakken worden afgedekt;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - d. de gevelhoogte van een woning mag niet meer dan 5.75 m en niet minder dan 4.50 bedragen;
 - e. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 200 m² bedragen voor enkele en niet minder dan 150 m² per woning voor dubbele woningen;
 - f. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 45 m² bedragen;
 - g. voor de niet aangebouwde zijden van een woning dient een minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2.50 m in acht te worden genomen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - h. de woningen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte;
 - i. voorzover gronden gelegen binnen de bebouwingsgrens - na realisering van de krachtens het onderhavige plan toegestane bebouwing - niet in beslag worden genomen door woningen zijn hierop de bepalingen van toepassing welke gelden voor erf, categorie II (zie art. 12 van deze voorschriften), niet echter voorzover het betreft uitbreiding van de woning anders dan door aangebouwde bijgebouwen; hiervoor blijft het bepaalde in dit artikel onverminderd van kracht.
- √3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub d, in die zin voege dat de hoogte van één der beide langshevels minimaal 2 m mag bedragen;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub h ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als kantoor- of praktijkruimte voor artsen, notarissen, assuradeurs, makelaars en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen;
 - d. van de naar erf, categorie II gekeerde bebouwingsgrens met dien verstande dat de woning niet meer dan 4 m de bedoelde bebouwingsgrens mag overschrijden, waarbij evenwel de diepte van de op de kaart aangegeven bouwstrook niet gewijzigd mag worden, terwijl de achtererfdiepte per woning niet minder dan 8 m mag bedragen.
- √4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 8. Bebouwingsklasse E2H0-D

- ✓ 1. De voor bebouwingsklasse E2H0-D aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinswoningen met daarbij behorende erven, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- ✓ 2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal eenéén te bouwen woningen mag niet meer dan 4 en niet minder dan 2 bedragen;
 - b. de woningen mogen uitsluitend met hellende dakvlakken worden afgedekt;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - d. de gevelhoogte van een woning mag niet meer dan 5.75 m en niet minder dan 4.50 m bedragen;
 - e. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 150 m² bedragen;
 - f. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 45 m² bedragen;
 - g. voor de niet aangebouwde zijden van een woning dient een minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2.50 m in acht te worden genomen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - h. de woningen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte;
 - i. voorzover gronden gelegen binnen de bebouwingsgrens - na realisering van de krachtens het onderhavige plan toegestane bebouwing - niet in beslag worden genomen door woningen zijn hierop de bepalingen van toepassing welke gelden voor erf, categorie II (zie art. 12 van deze voorschriften), niet echter voorzover het betreft uitbreiding van de woning anders dan door aangebouwde bijgebouwen; hiervoor blijft het bepaalde in dit artikel onverminderd van kracht.
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub d, in die toevoegde dat de hoogte van één der beide langsegevels minimaal 2 m mag bedragen;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub h ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als kantoor- of praktijkruimte voor artsen, notarissen, assuradeurs, makelaars en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen;
 - d. van de naar erf, categorie II gekoerde bebouwingsgrens met dien verstande dat de woning niet meer dan 4 m de bedoelde bebouwingsgrens mag overschrijden, waarbij evenwel de diepte van de op de kaart aangegeven bouwstrook niet gewijzigd mag worden, terwijl de achtererfdiepte per woning niet minder dan 8 m mag bedragen.
- ✓ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 9. Bebouwingsklasse E2HG-D

- ✓1. De voor bebouwingsklasse E2HG-D aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gezinshuizen met daarbij behorende erven, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- ✓2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
- a. het aantal aan één te bouwen woningen mag niet meer dan 6 en niet minder dan 3 bedragen;
 - b. de woningen mogen uitsluitend met hellende dakvlakken worden afgedekt;
 - c. de hoogte van een woning mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - d. de gevelhoogte van een woning mag niet meer dan 5.75 m en niet minder dan 4.50 m bedragen;
 - e. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 150 m² bedragen;
 - f. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 45 m² bedragen;
 - g. voor de niet aangebouwde zijden van een woning dient een minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2.50 m in acht te worden genomen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - h. de woningen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte;
 - i. voorzover gronden gelegen binnen de bebouwingsgrens - na realisering van de krachtens het onderhavige plan toegestane bebouwing - niet in beslag worden genomen door woningen zijn hierop de bepalingen van toepassing welke gelden voor erf, categorie II (zie art. 12 van deze voorschriften), niet echter voorzover het betreft uitbreiding van de woning anders dan door aangebouwde bijgebouwen; hiervoor blijft het bepaalde in dit artikel onverminderd van kracht.
- ✓3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
- a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub d, in die toevoegt dat de hoogte van één der beide langsgevels minimaal 2 m mag bedragen;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub h ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als kantoor- of praktijkruimte voor artsen, notarissen, assuradeurs, makelaars en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen;
 - d. van de naar erf, categorie II gekeerde bebouwingsgrens met dien verstande dat de woning niet meer dan 4 m de bedoelde bebouwingsgrens mag overschrijden, waarbij evenwel de diepte van de op de kaart aangegeven bouwstrook niet gewijzigd mag worden, terwijl de achtererfdiepte per woning niet minder dan 8 m mag bedragen.
- ✓4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 10. Garageboxen

- ✓1. De voor garageboxen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten behoeve van de stalling van motorrijtuigen.
- ✓2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van een garagebox mag niet meer dan 2.50 m bedragen;
 - b. de oppervlakte van een garagebox mag niet meer dan 20 m² bedragen;
 - c. garageboxen mogen uitsluitend aanééngebouwd worden gerealiseerd.

Artikel 11. Erf, categorie I

- ✓1. De voor erf, categorie I aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erf c.q. tuin, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
- ✓2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 12. Erf, categorie II

- ✓1. De voor erf, categorie II aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erf c.q. tuin, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning, met daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- ✓2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. als gebouwen mogen uitsluitend bijgebouwen worden gebouwd en indien vrijstelling wordt verleend ten behoeve van terugkooien van eengezinshuizen, tevens eengezinshuizen;
 - b. de bijgebouwen mogen bestaan uit een bergruimte, garage en hobby-ruimte, welke zowel afzonderlijk als gezamenlijk mogen worden gebouwd;
 - c. de oppervlakte van de onder a bedoelde bijgebouwen, gezamenlijk per bouwperceel, mag niet meer bedragen dan in het hieronder aangegeven overzicht vermeld is, te weten:

<u>A</u> bij een bouwperceel ter grootte van	<u>B</u> percentage van het bouwperceel, dat voor bebouwing als bedoeld in sub a in aanmerking komt	<u>C</u> met dien verstande dat de oppervlakte ad B nimmer groter mag zijn dan
tot 200 m ²	20 %	30 m ²
200 - 300 m ²	15 %	35 m ²
300 - 400 m ²	12 %	40 m ²
400 - 500 m ²	10 %	45 m ²
500 - 600 m ²	9 %	48 m ²
600 m ² en meer	8 %	50 m ² ,

met dien verstande dat 50% van de tot erf, categorie II bestemde gronden niet bebouwd mag worden;

- d. de hoogte mag maximaal 2.75 m bedragen bij platte afdekking en maximaal 3.50 m bij afdekking met een hellend dakvlak;
 - e. een bijgebouw aangebouwd aan de achtergevel van de woning mag ten hoogste 40 % van de achtergevelbreedte van de woning beslaan;
 - f. indien een bijgebouw vrijstaand van de achtergevel van een woning wordt gebouwd, mag een strook grond van tenminste 4 m diepte niet bebouwd worden;
 - g. voor de niet aangebouwde zijden van een bijgebouw dient een minimum afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelgrens in acht te worden genomen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens;
 - h. bijgebouwen mogen niet worden gebruikt als woon-, ambachtelijke- bedrijfs- of kantoorruimte;
 - i. onbebouwd blijvende gronden mogen niet worden gebruikt als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
- ✓ a. het bepaalde in lid 2, sub h ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte voor (tand)artsen, notarissen, makelaars, assuradeurs en naar de aard daarmee vergelijkbare beroepen;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub c volgens onderstaand overzicht:

<u>A</u> bij een bouwperceel grootte van	<u>B</u> percentage van het bouwperceel dat voor bebouwing als bedoeld in sub b in aanmerking komt	<u>C</u> met dien verstande dat de oppervlakte nimmer groter mag zijn dan
tot 200 m ²	30 %	50 m ²
200 - 300 m ²	25 %	60 m ²
300 - 400 m ²	20 %	70 m ²
400 - 500 m ²	18 %	70 m ²
<u>500 - 600 m²</u>	<u>15 %</u>	<u>70 m²</u>
600 m ² en meer	12 %	80 m ²

een en ander in samenhang met een vrijstelling als bedoeld sub a van dit lid ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte en met dien verstande dat 50 % van de tot erf, categorie II bestemde gronden niet bebouwd mag worden;

- c. het bepaalde in lid 2, sub i, indien strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- ✓ 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde bouwwerken en andere werken.

Artikel 13. Bijzondere doeleinden

- ✓1. De voor bijzondere doeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten dienste van openbare dienstverlening, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, sport en recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid, met daarbij behorende gronden, dienstwoning en bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- ✓2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de gebouwen mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - b. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan door het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage wordt bepaald;
 - c. de afstand tussen de gebouwen onderling mag niet minder dan 4 m bedragen, tenzij de gebouwen aanééngebouwd worden gerealiseerd;
 - d. de afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 4 m bedragen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - e. op een bouwperceel mag niet meer dan 1 dienstwoning worden gebouwd;
 - f. indien de dienstwoning vrijstaand wordt gebouwd zijn de bepalingen van toepassing welke gelden voor de bebouwingsklasse E20-D (art. 7 van deze voorschriften), met dien verstande dat het slechts betreft bepalingen ten aanzien van maximale hoogte, gevelhoogte, oppervlakte woning en afstand tot de zijdelingse perceelgrens;
 - g. de oppervlakte en de hoogte van de eventueel bij de in sub e bedoelde dienstwoning op te richten bijgebouwen mag respectievelijk niet meer dan 35 m² en 3.50 m bedragen;
 - h. de in dit artikel toegestane dienstwoning en bijgebouwen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte.
- ✓3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10 %;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub e voor de bouw van een tweede dienstwoning.
- ✓4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 14. Bedrijfsdoeleinden

- ✓ 1. De voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten behoeve van ambachtelijke-, handel- en transportbedrijven, met daarbij behorende gronden, dienstwoning en bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- ✓ 2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de gebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - b. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan door het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage wordt bepaald;
 - c. de afstand tussen de gebouwen onderling mag niet minder dan 4 m bedragen, tenzij de gebouwen aaneengebouwd worden gerealiseerd;
 - d. de afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 4 m bedragen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd die tevens bestemmingsgrens is;
 - e. per bedrijf mag niet meer dan 1 dienstwoning worden gebouwd;
 - f. indien de dienstwoning vrijstaand wordt gebouwd zijn de bepalingen van toepassing welke gelden voor de bebouwingsklasse E20-D (art. 7 van deze voorschriften), met dien verstande dat het slechts betreft bepalingen ten aanzien van maximale hoogte, gevelhoogte, oppervlakte woning en afstand tot de zijdelingse perceelgrens;
 - g. de oppervlakte en hoogte van de eventueel bij de in sub e bedoelde dienstwoning op te richten bijgebouwen mag respectievelijk niet meer dan 35 m² en 3 m bedragen;
 - h. de in dit artikel toegestane dienstwoning en bijgebouwen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte.
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub e voor de bouw van een tweede dienstwoning.
- ✓ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 15. Winkels

- ✓ 1. De voor winkels aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor winkels, toonzalen, magazijnruimten, met daarbij behorende gronden, dienstwoning en bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken;
- ✓ 2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de in lid 1 bedoelde gebouwen mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - b. op elk bouwperceel mag niet meer dan 1 aan- of ingebouwde dienstwoning worden opgericht;
 - c. de oppervlakte en de hoogte van de eventueel bij de in sub b bedoelde dienstwoning op te richten bijgebouwen mag respectievelijk niet meer dan 35 m² en 3 m bedragen;
 - d. de afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, tenzij op een perceelgrens wordt gebouwd, die tevens bestemmingsgrens is;
 - e. de in dit artikel toegestane dienstwoning en bijgebouwen mogen niet worden gebruikt als winkel-, bedrijfs- of kantoorruimte.
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub e, indien strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- ✓ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 16. Winkels toegestaan

- ✓ 1. Waar blijkt aansluiting op de kaart winkels zijn toegestaan mogen behalve eengezinshuizen tevens worden opgericht: winkels, toonzalen, magazijnruimten en daarmee naar de aard gelijk te stellen inrichtingen, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
- ✓ 2. Op de in lid 1 omschreven inrichtingen zijn de bepalingen van toepassing welke tevens gelden voor de bebouwingsklassen waarop de in lid 1 omschreven aansluiting betrekking heeft, met dien verstande dat het slechts betreft de bepalingen ten aanzien van maximale hoogte, gevelhoogte, oppervlakte woning en afstand tot de zijdelingse perceelgrens.
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van de in lid 2 genoemde maten tot een maximum van 10%.
- ✓ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 17. Agrarische doeleinden categorie C

1. De voor agrarische doeleinden categorie C aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor kultuurgrond met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
 - b. deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als kultuurgrond;
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 1.50 m bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2, sub a, voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen van lichte konstruktie noodzakelijk voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, mits de inhoud niet meer dan 60 m³ en de hoogte niet meer dan 3 m zal bedragen;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub b, indien strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub c, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.
4. Burgemeester en wethouders horen, alvorens zij de in lid 3, sub a en c bedoelde vrijstelling verlenen, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaats en afmeting van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 18. Agrarische doeleinden categorie D

1. De voor agrarische doeleinden categorie D aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor agrarische bedrijven, met daarbij behorende agrarische bedrijfsgebouwen, agrarische bedrijfswoning, gronden, andere bouwwerken en andere werken.
2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. op of in de in lid 1 omschreven gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd welke noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
 - b. de hoogte van de agrarische bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - c. bij een agrarisch bedrijf mag één agrarische bedrijfswoning worden gebouwd;
 - d. de hoogte van de agrarische bedrijfswoning mag niet meer dan 8 m bedragen, tenzij het een aan- of ingebouwde woning betreft;
 - e. bij een vrijstaande agrarische bedrijfswoning mag ten behoeve van huishoudelijke berging en/of stalling van motorrijtuigen één vrijstaand of aangebouwd bijgebouw worden gebouwd met een hoogte en oppervlakte van resp. maximaal 3 m en 25 m²;

- f. de afstand tussen de gebouwen onderling mag niet minder dan 4 m bedragen;
 - g. de afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
 - h. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 1.50 m bedragen;
 - i. de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen mogen niet worden gebruikt voor standplaats voor livingvans, caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens, de opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van:
- a. de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub h, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub i, indien strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- ✓ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaats en afmeting van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 19. Begraafplaats

- ✓ 1. De voor begraafplaats aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor begraafplaats met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
- ✓ 2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
- a. als gebouwen mogen uitsluitend bergruimten worden gebouwd;
 - b. de hoogte van de in sub a bedoelde gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - c. de oppervlakte van de in sub a bedoelde gebouwen mag niet meer dan 20 m² bedragen.

Artikel 20. Aktieve recreatie

- ✓ 1. De voor actieve recreatie aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor sport- en speelvelden, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
- ✓ 2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 21. IJssbaan

- ✓ 1. De voor ijsbaan aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor ijsbaan met daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- ✓ 2. Voor de in lid 1 omschreven bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. als gebouwen mogen uitsluitend een clubhuis annex kantine en bergruimten worden opgericht;
 - b. de oppervlakte en de hoogte van het clubhuis annex kantine mag niet meer dan respectievelijk 100 m² en 6 m bedragen;
 - c. de oppervlakte en de hoogte van de bergruimten mag niet meer dan respectievelijk 20 m² en 3 m bedragen.
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 15 van de wet vrijstelling te verlenen van de in lid 2 gestelde maten tot een maximum van 10%.
- ✓ 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde bouwwerken en andere werken.

✓ Artikel 22. Speelterrein

1. De voor speelterrein aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor speelterrein met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

✓ Artikel 23. Groenvoorziening

1. De voor groenvoorziening aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor groenstroken, bermen, plantsoenen, paden, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

✓ Artikel 24. Parkeervoorziening

1. De voor parkeervoorziening aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor parkeerterrein met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 25 Openbare nutsvoorziening

- ✓ 1. De voor openbare nutsvoorziening aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwtjes ten dienste van het openbare nut, zoals elektriciteits-, gas-, pomp-, en P.T.T. gebouwtjes.
- ✓ 2. De oppervlakte van de in lid 1 bedoelde gebouwtjes mag niet groter zijn dan 20 m².
- ✓ 3. De hoogte van de in lid 1 bedoelde gebouwtjes mag niet meer dan 5 m bedragen.

✓ Artikel 28. Water

1. De voor water aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor water, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

✓ Artikel 27. Weg

1. De voor weg aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wegen, paden en bermen met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
2. Op de in lid 1 omschreven gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

PAR. III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 28. Vrijstellingsbevoegdheid, gebaseerd op artikel 15 van de
Wet op de Ruistellijke Ordening

- ✓ 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte van bedoelde bouwwerken respectievelijk niet meer dan 10 m² en 3 m mag bedragen.
- ✓ 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na vooraf verkregen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor de bouw van de in lid 1 bedoelde bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 10 m² en een grotere hoogte dan 3 m met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte respectievelijk niet meer dan 20 m² en 4 m mag bedragen.
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in het plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen voorzover zulks tengevolge van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan.

Artikel 29. Overgangsbepaling

- rechtshandhaving 5th andere omge*
1. Het op het tijdstip van *rechtshandhaving* tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande - en in enigerlei opzicht van het plan afwijkende - gebruik van gronden en bouwwerken, mag worden voortgezet.
 - ✓ 2. Bouwwerken welke afwijken van het plan en ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpplan bestaan of gebouwd kunnen worden krachtens een voor de ter visielegging van het ontwerpplan ingekomen aanvraag voor bouwvergunning, alsmede de in lid 1 bedoelde bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en/of uitgebreid met dien verstande dat:
 - a. de gedeeltelijke vernieuwing, verandering en/of uitbreiding geen wijziging van het gebruik ten doel heeft, tenzij dit andere gebruik ingevolge het plan is of kan worden toegestaan;
 - b. de uitbreiding niet groter mag zijn dan 15% van de op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande dan wel krachtens de verleende bouwvergunning bepaalde inhoud van het bouwwerk.
 - ✓ 3. Bouwwerken als bedoeld in lid 2 mogen behoudens onteigening overeenkomstig de wet, ingeval van kalamiteit geheel worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits de aanvraag tot bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.
Het bepaalde onder a en b van lid 2 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 30. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist, op gronden welke zijn beschermd ingevolge artikel 9 van de Monumentenwet

- ✓ 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op gronden, welke op de kaart als gronden van archeologische en/of cultuurhistorische betekenis zijn aangegeven en welke op de kaart van een arcering zijn voorzien, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen of afgraven van gronden;
 - b. het dempen of graven van waterlopen;
 - c. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden, het verharden van terreinen;
 - d. het verrichten van exploratieboringen;
 - e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energieleidingen en transportleidingen;
 - f. het vellen of rooien van bomen.
- ✓ 2. Burgemeester en wethouders mogen de in lid 1 bedoelde vergunning slechts verlenen, mits vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben;
- ✓ 3. Burgemeester en wethouders horen, alvorens zij zich zullen richten tot Gedeputeerde Staten in verband met de in lid 1 bedoelde vergunning, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.
- ✓ 4. De in lid 1 bedoelde vergunning kan niet worden verleend, indien door het werk of de werkzaamheden aan de sub 1 genoemde betekenis van het gebied ernstig afbreuk wordt of kan worden gedaan.

✓ Artikel 31. Voor bouwvergunning in aanmerking genomen grond en latere bouwplannen

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is, of alsnog kan worden gegeven blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten aanmerking.

✓ Artikel 32. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel

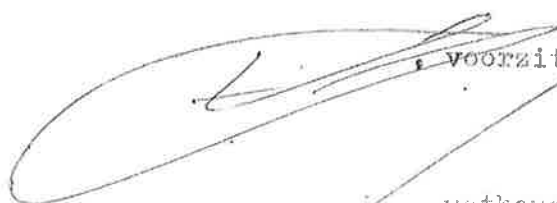
- 2, lid 2, sub h;
- 3, lid 2, sub h;
- 4, lid 2, sub g;
- 5, lid 2, sub h;
- 6, lid 2, sub h;
- 7, lid 2, sub h;
- 8, lid 2, sub h;
- 9, lid 2, sub h;
- 12, lid 2, sub h en i;
- 13, lid 2, sub h;
- 14, lid 2, sub h;
- 15, lid 2, sub e;
- 17, lid 2, sub b;
- 18, lid 2, sub i;
- 30, lid 1;

wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de wet.

✓ Artikel 33. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften „bestemmingsplan EZINGE”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Ezinge op 30 oktober 1973.

 , voorzitter

 , wethouder

I N H O U D

I. I N L E I D I N G

II. O N D E R Z O E K

II. 1 streekplan centraal Groningen

II. 2 geografische ligging en gegevens

II. 3 bevolking

II. 4 beroepsstructuur, werkgelegenheid en forensisme

II. 5 woningbestand

II. 6 voorzieningen

II. 7 verkeer en vervoer

II. 8 toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden

bijlage 1

bijlage 2

III. P L A N B E S C H R I J V I N G

III. 1 algemeen

III. 2 kerngebied

III. 3 woongebied

III. 4 verkeersvoorziening

IV. U I T V O E R I N G

IV. 1 economische uitvoerbaarheid

V. I N S P R A A K E N O V E R L E G

V. 1 inspraak

V. 2 overleg

V O O R S C H R I F T E N

I · I N L E I D I N G

Ondanks het feit dat het vigerende bestemmingsplan (uitbreidingsplan in onderdelen - kern Ezinge - herziening 1965) nog een totale bouwkapaciteit van ongeveer 40 woningen in diverse bebouwingsklassen heeft, lijkt het het gemeentebestuur van Ezinge wenselijk een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden, teneinde

- te voldoen aan de eisen van de wet r.o., geldend voor bestemmingsplannen;
- over de mogelijkheid te beschikken om te komen tot het realiseren van diverse sportvoorzieningen, zoals een turnhal en een instructiebad, alsmede een dubbele kleuterschool;
- en de opzet van de nog te bouwen bebouwing aan te passen aan de nieuwere inzichten en normen.

Het onderhavige bestemmingsplan zal dan ook voorzien in een regeling van de bestemming van de gronden, hun gebruik en de opstallen voorzover deze grotendeels gelegen waren in het voorgaande, vigerende uitbreidingsplan in onderdelen, dus met uitzondering van de kom van Ezinge, in de opname van een nieuw woongebied gekoppeld aan een herziening van reeds eerder geprojecteerde woonbebouwing, en in de opname van een aantal gebieden voor specifieke voorzieningen als een terrein voor actieve recreatie en een dubbele kleuterschool.

II O N D E R Z O E K

II. 1 streekplan centraal Groningen

Het grondgebied van de gemeente Ezinge is totaal begrepen in het streekplan centraal Groningen. Het is daarom zinvol na te gaan welke mogelijkheden zijn aangegeven voor de kern Ezinge in het groter geheel. In dit streekplan wordt de kern Ezinge aangegeven als een dorp met uitbreiding ook voor meer dan eigen behoefte (kaartaan-
duiding -3-). Zekere groeipotenties zijn latent aanwezig, hoewel op het ogenblik sprake is van een aarzelende stilstand (vergl. demo-
grafische ontwikkeling).

II. 2 geografische ligging en gegevens

De kern Ezinge is gelegen in het eertijds "middag" genaamd gebied aan de zuidflank van het Reitdiep. In de IIe nota voor de ruimtelijke ordening in Nederland, en in vele andere publikaties van officiële en semi-officiële instanties wordt het gebied langs het Reitdiep aangeduid als landschappelijk en rekreatief te ontwikkelen verbindingszone.

Het landschap is een wierdenlandschap, dat tot de oude kultuurlandschappen behoort in de provincie Groningen. Dit landschap wordt gekenmerkt door de vele al dan niet bewoonde wierden, ook wel terpen genaamd. Ten oosten van het dorp Ezinge zijn in het landschap nog duidelijk de rudimenten waarneembaar van de vroegere loop van de Hunze (Peizerdiep). De terp van Ezinge is voor een deel afgegraven ten behoeve van het archeologisch onderzoek onder leiding van prof. dr. A.E. van Giffen.

De verkaveling in dit landschap is sterk onregelmatig (mozaïek-verkaveling) waarmee een grillig wegenbeloop samen-
gaat.

De bodem rond de kern Ezinge bestaat aan de noordkant uit kleiig zand en sterk zandige klei en aan de zuidkant uit matig zandige en lichte klei. Bij de afgraving van de terp is gebleken dat de zool hiervan rust op oude blauwe zeeklei.

Een matige tot redelijke bouwgrond voor eengezinshuizen zal hier gevonden kunnen worden, zonder dat men tot heien zal behoeven over te gaan.

II. 3 bevolking

Het analyseren van de bevolkingsontwikkelingen voor de kern Ezinge is langs direkte weg - via geboorte-, sterfte-, vestigings- en vertrekcijfers, de richting waarin zich de migratie voltrekt en de categorieën die hiaraan deelnemen - niet wel mogelijk, aangezien deze gegevens slechts voor de gemeente als geheel en niet per kern voorhanden zijn. Daarom zal getracht worden aan de hand van een benadering langs indikatieve weg te komen tot een reële indruk van de zich voordoende ontwikkelingen. Een eerste indicatie kan worden gevonden in de gegevens omtrent de veranderingen in het inwonertal die bekend zijn uit de volkstellingen van 1947 en 1960; de voorlopige cijfers van de volkstelling van 1971 en enkele cijfers verkregen van de afdeling bevolking.

tabel 1 : aantal inwoners

	Ezinge	Feerwerd	Garnwerd	Gem. Ezinge
Volkstell.'47	676	325	283	1.935
„ '60	805(+19,1%)	302(-7,1%)	309(+9,2%)	1.926(-0,5%)
„ '71	850(+ 5,6%)	264(-12,6%)	297(-3,9%)	1.786(-7,3%)

	kernen	in %	rest
Volkstell.'47	1.284	66,3	651
„ '60	1.416	73,5	510
„ '71	1.411	79,0	375

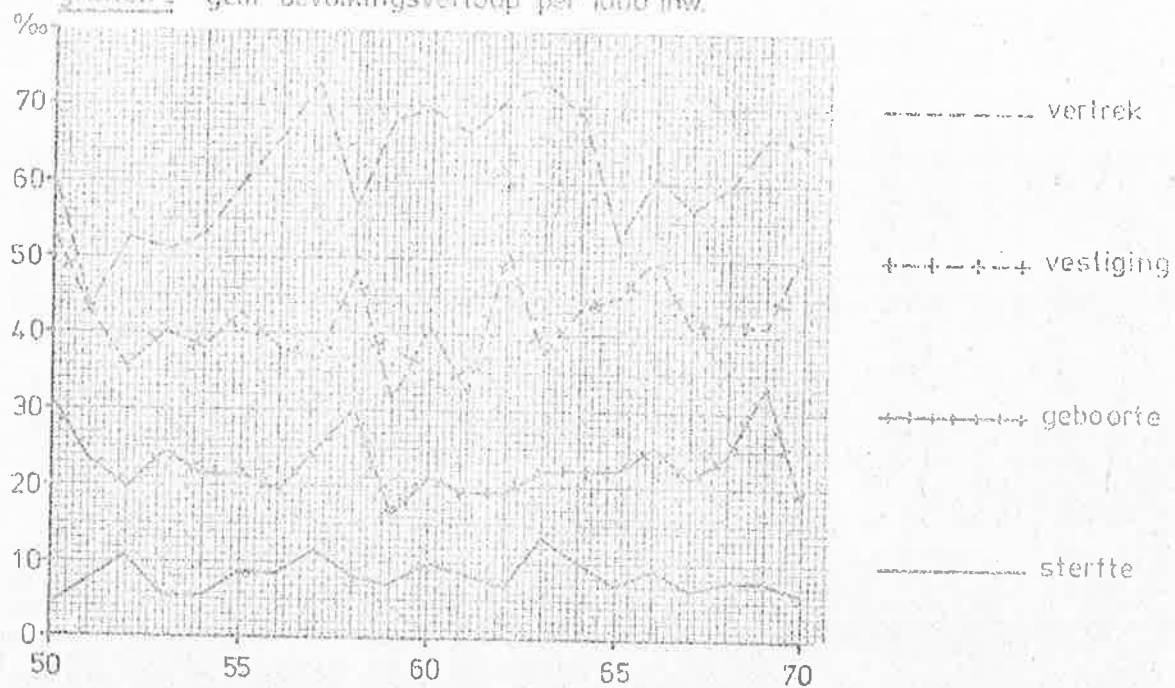
Zoals blijkt uit tabel 1. is het bevolkingsverloop van de kern Ezinge vrijwel steeds positief geweest, d.w.z. het aantal inwoners is van 676 toegenomen tot 850 inwoners. De toename van het aantal inwoners van de kern Ezinge bedroeg in de periode '47 - '60 1,5 % per jaar (+ 10 inwoners); tussen '60 - '71 was dit 0,5 % per jaar (+ 4 inwoners).

De bevolking van de gemeente Ezinge concentreert zich steeds meer in de kern Ezinge en in mindere mate ook in de kern Garnwerd. Dit gaat gepaard met een terugloop van de bevolking in de kleinere kernen en het buitengebied.

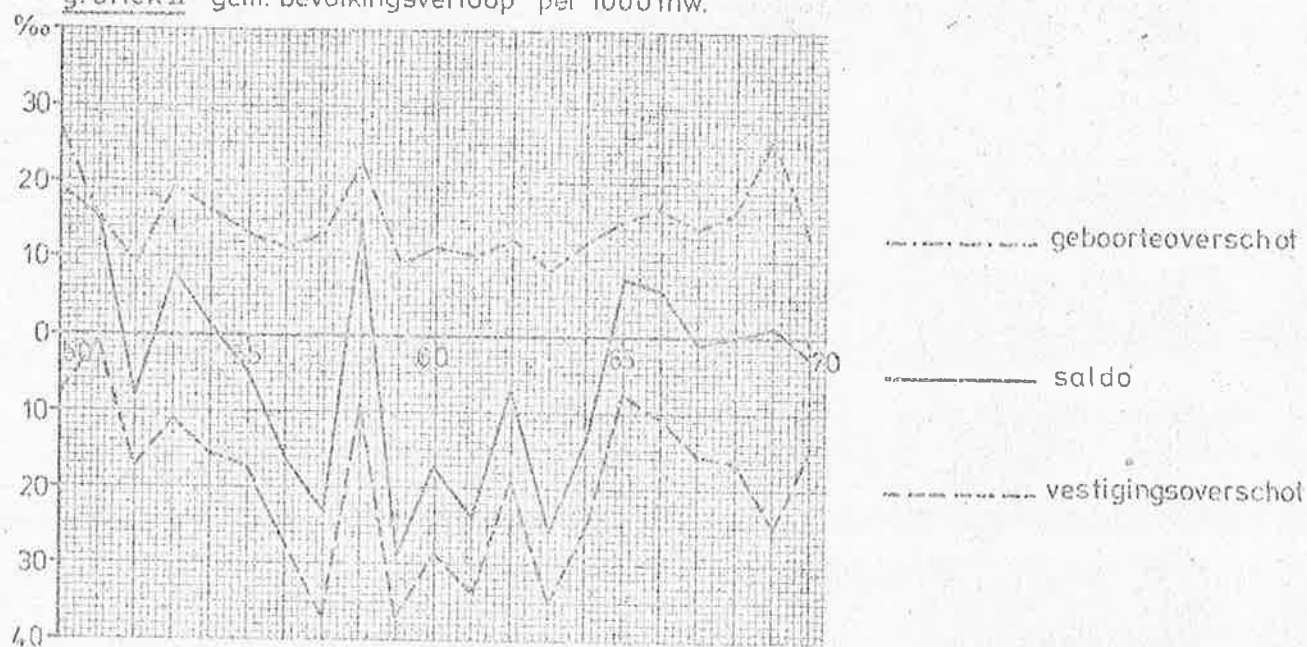
De loop van de bevolking in de gemeente Ezinge in zijn totaliteit bezien vertoont een groei tussen 1945 en 1955 (2.034 inwoners); hierna treedt een duidelijke achteruitgang in, die duurt tot 1964 (1.768 inwoners). Het migratiesaldo van de gemeente Ezinge is tussen 1949 en 1970 steeds negatief geweest.

Na 1965 is het inwonertal van de gemeente Ezinge nagenoeg konstant gebleven (zie grafiek I en II).

Gemeente Ezinge
grafiek I gem. bevolkingsverloop per 1000 inw.



Gemeente Ezinge
grafiek II gem. bevolkingsverloop per 1000 inw.



De volgende gegevens betreffende de samenstelling van de bevolking naar leeftijd zijn ontleend aan de volkstelling van 1960.

tabel 2 : bevolking naar leeftijd

kern Ezinge			gem. Ezinge		Nederland
leeftijd	abs.	in % v.tot.	abs.	in % v.tot.	in % v. tot.
0 - 5	133		263		
6 - 14	158	42,8	382	41,2	38,0
15 - 19	54		148		
20 - 24	42		114		
25 - 39	152		327		
40 - 49	77	48,3	240	49,7	53,1
50 - 64	118		276		
65 e.o.	71	8,8	176	9,1	9,0

De leeftijdsopbouw van de kern Ezinge steekt niet ongunstig af bij die van geheel Nederland en is vrijwel gelijk aan die van de gehele gemeente.

De ontwikkeling van het inwonertal van de kern Ezinge vertoont een duidelijk stijgende lijn. In het door de provincie goedgekeurde streekplan Centraal Groningen wordt de kern Ezinge aangeduid als een kern met ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheid bestaat dat zij in de toekomst uitgroeit tot een kern in de grootste klasse van + 1000 tot + 2000 inwoners.

II. 4 beroepsstructuur, werkgelegenheid en forensisme

Ook hier dateren een aantal gegevens van de volkstellingen van 1960 en 1971. In 1960 maakte 32,0 % (258 personen) van de totale bevolking van de kern Ezinge deel uit van de beroepsbevolking.

Hiervan was 38,3 % werkzaam in de dienstensektor; 37,6 % in de nijverheid en een aanzienlijk kleiner percentage (24,0 %) was werkzaam in de landbouw.

tabel 3 : beroepsbevolking naar bedrijfssectoren (1960)

beroepsbev. werkzaam in:	absoluut			% van het totaal		
	M.	V.	T.	M.	V.	T.
landb. + visserij	61	1	62	29,1	2,1	24,0
nijverheid	87	10	97	41,4	20,8	37,6
handel en verkeer	32	13	45	15,2	27,1	17,4
overige bedrijfstakk.	30	24	24	14,3	50,0	20,9

De werkgelegenheid in de gemeente Ezinge is vrij beperkt en bestaat naast middenstand en een beperkte werkgelegenheid in de landbouw voornamelijk uit drie - betrekkelijk kleine - industrieën, n.l. de steenfabriek ten oosten van Feerwerd (38 arbeidsplaatsen), de zuivelfabriek ten westen van de kern Ezinge (21 arbeidsplaatsen) en de timmerfabriek gelegen in de kern Ezinge (18 arbeidsplaatsen). Volgens het streekplan Centraal Groningen liep de werkgelegenheid in de landbouw in de noordelijke forensengemeenten (Adorp, Aduard, Bedum, Ezinge, Ten Boer, Winsum en Zuidhorn) terug van 40,5 % in 1947 tot 27,4 % in 1960. Het lijkt niet onwaarschijnlijk dat door verdere rationalisatie en mechanisatie de werkgelegenheid in de landbouw nog verder terug zal lopen.

In de noordelijke forensengemeenten neemt het percentage forensen steeds meer toe. In 1947 was 12,8 % van de totale beroepsbevolking forens; in 1960 was dit percentage toegenomen tot 31,7 %. De voorlopige cijfers van de volkstelling van 1971 tonen aan dat het aantal forensen nog meer is toegenomen. In 1960 werkte 1/3 deel van de beroepsbevolking van de kern Ezinge buiten de gemeente. Het ligt voor de hand dat het aantal forensen in de kern Ezinge in de periode '60 - '71 is toegenomen door : a. groei van de bevolking; b. beperkte werkgelegenheid in de gemeente Ezinge en c. teruglopende werkgelegenheid in de landbouw.

Ook is er een lichte druk waarneembaar van de stad Groningen op o.a. de noordelijke forensengemeenten, mede door het feit dat men enigszins anders is gaan denken over de afstand wonen-werken. Woonde men vroeger in en om de stad Groningen, door verbetering van het wegennet en het toenemende autobezit is een grotere afstand van de plaats waar men werkt geen al te groot struikelblok meer.

Uit een in 1967 en 1969 gehouden enquête, uitgevoerd door het Sociologisch Instituut van de Rijksuniversiteit van Groningen is bovendien gebleken dat voor een groot aantal mensen een eigen tuin bij het huis een grote rol heeft gespeeld bij het „buiten wonen“.

Ook zal het verschil in huurprijs voor velen een aantrekkelijke faktor geweest zijn. In hoeverre deze faktor nu nog van belang is, daarover ontbreken recente gegevens, wel kan gesteld worden dat de huurprijs van een eengezinswoning in een forensengemeente lager ligt dan van een vergelijkbare woning in de stad Groningen.

Hoe het forensisme zich in de loop van de tijd zal gaan ontwikkelen is moeilijk te zeggen. Verwacht wordt dat het zich de eerste 20 jaar verder zal gaan ontwikkelen en dit zal voor de kern Ezinge zeker positieve gevolgen kunnen hebben.

In het door de provincie goedgekeurde streekplan Centraal Groningen wordt de kern Ezinge aangeduid als een kern die voor meer dan eigen behoefte mag groeien. (Kaartaanduiding 3, streekplan Centraal Groningen).

II. 5 woningbestand

Gegevens betreffende de woningbouw in de gemeente Ezinge zijn ontleend aan de volkstellingen van 1960 en 1971 (voorlopige cijfers), het streekplan centraal Groningen en aan woningbouwgegevens verstrekt door de dienst gemeentewerken.

In 1960 telde de kern Ezinge 206 woningen, hetgeen een vrij hoge bezettingsgraad inhield van gemiddeld 3,9 inw./woning. Het woningbestand van de gehele gemeente bestond op dit tijdstip uit 488 woningen met eveneens een bezettingsgraad van 3,9 inw./woning.

tabel 4. woningbouwprogramma gemeente Ezinge volgens het streekplan Centraal Groningen

	Ezinge	Feerwerd	Garnwerd	Aduarderz.	tot. gem.
periode '51-'55	18 won.	2 won.	6 won.	-	26 won.
„ '56-'60	27 won.	4 won.	6 won.	-	37 won.
„ '61-'65	25 won.	2 won.	7 won.	-	34 won.
periode '51-'65	70 won.	8 won.	19 won.	-	97 won.

Tussen 1951 en 1965 werden er in de gemeente Ezinge 97 woningen gebouwd waarvan 70 woningen in de kern Ezinge (+ 72 %). Of het woningbestand van de kern Ezinge ook met 70 woningen vermeerderd is, is niet te zeggen, aangezien gegevens betreffende het aantal woningen die in die periode aan de woningvoorraad onttrokken zijn slechts vanaf 1961, en voor de gemeente in zijn geheel, voorhanden zijn.

tabel 5. mutaties woningvoorraad gemeente Ezinge, volgens dienst gemeentewerken.

	'61	'62	'63	'64	'65	'66	'67	'68	'69	'70	'71	totaal
gebouwd	2	13	0	10	9	13	10	16	2	5	11	91
onttrokken	11	8	7	4	9	7	0	6	1	3	3	59
saldo	-9	5	-7	6	0	6	10	10	1	2	8	32

Volgens tabel 5 werd de woningvoorraad van de gemeente Ezinge tussen 1961 en 1971 vermeerderd met 32 woningen hetgeen het gemeentelijk totaal brengt op + 520 permanent bewoonde woningen in 1971. Het aantal zomerwoningen bedroeg + 11; de totale woningvoorraad van de gemeente Ezinge bedroeg in 1971 dus 531 woningen. Volgens de voorlopige cijfers van de volkstelling van 1971 is het woningbestand van de gemeente Ezinge + 570 waarvan 20 leegstaande woningen.

Dat de cijfers van de volkstelling van 1971 niet geheel korresponderen met bovenstaande cijfers kan o.a. liggen aan het feit dat over het jaar 1960 het aantal gebouwde woningen en de woningen die aan de woningvoorraad onttrokken zijn niet voorhanden zijn. Ook bestaat de mogelijkheid dat bij de volkstelling van 1971 een gedeelte van het aantal zomerwoningen geteld is bij de permanent bewoonde woningen.

In het onderstaande wordt verder uitgegaan van de door de dienst gemeentewerken opgegeven woningbouwcijfers per 1-3-71.

De gemeente Ezinge telde op dat tijdstip 567 woningen waarvan 11 weekendhuizen. De gemiddelde woningbezetting liep tussen 1960 en 1971 terug van 3,9 tot 3,2 inw./won.

Het woningbestand van de kern Ezinge bedroeg per 1-3-71 272 woningen waarvan 1 weekendhuis.

Hier liep de gemiddelde woningbezetting terug van 3,9 tot 3,1 inw./won. in 1971.

Het woningbestand van de kern Ezinge is tussen '60 en '71 vermeerderd met 66 woningen (+ 6 per jaar).

De voorlopige cijfers tonen aan dat + 12 woningen (+ 18 %) zijn gebouwd ter opvang van de bevolkingsaanwas en + 54 woningen (+ 82 %) hebben gediend om de gemiddelde woningbezetting van 3,9 inw./won. te verlagen tot 3,1.

Op 1-7-71 telde de gemeente Ezinge een aantal slechte woningen, onderverdeeld in 3 categorieën en wel: categorie I, II en III. Een verklaring van deze categorieën is bijgevoegd als bijlage 1.

tabel 6. Klassifikatie slechte woningen per 1-7-71, volgens dienst gemeentewerken

	Ezinge	Feerwerd	Garnwerd	Overige geb.	tot.gem.
Klasse I	17 won.	10 won.	5 won.	-	32 won.
Klasse II	17 won.	9 won.	12 won.	2 won.	40 won.
Klasse III	9 won.	9 won.	4 won.	-	22 won.
totaal	43 won.	28 won.	21 won.	2 won.	94 won.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in de gemeente Ezinge + 80 woningen in de komende 10 jaar zullen moeten worden vervangen, er vanuitgaande dat ongeveer de helft van de categorie III woningen voor renovatie in aanmerking komt.

Voor de kern Ezinge komen + 38 woningen voor vervanging in aanmerking.

II. 6 voorzieningen

De in een woonkern aanwezige voorzieningen bepalen voor een belangrijk deel het woonklimaat voor de inwoners. Voor het goed

funktioneren van een dorp als samenleving, zijn zij van vitaal belang, men hoeft maar te denken aan de functie van elementaire voorzieningen als scholen voor kleuter- en basisonderwijs, winkels voor de voorziening in de dagelijkse levensbehoeften en medische voorzieningen.

Hoewel men door een toenemende mate van mentale verstedelijking - onder meer onder invloed van massamedia en andere communicatiemiddelen - steeds meer geneigd is hogere eisen te stellen aan het ter plaatse aanwezige voorzieningenapparaat is het duidelijk dat het niveau ervan stringente beperkingen ondervindt van het aantal mensen dat van deze voorzieningen gebruik maakt (inwonertal). Voorzieningen moeten een zekere mate van rentabiliteit vertonen.

De relatie tussen kerngrootte en voorzieningenniveau kan op verschillende wijzen schematisch worden weergegeven. In een door de N.E.T.O. te Groningen in 1970 ontwikkeld schema (als bijlage 2 bijgevoegd) worden de voorzieningen onderverdeeld in 6 categorieën :

- a. winkelapparaat en ambachtsbedrijven;
- b. onderwijs;
- c. sport en recreatie;
- d. sociaal-kulturele uitrusting;
- e. medisch-hygiënische voorzieningen;
- f. overige voorzieningen.

De categorieën worden gerelateerd aan een aantal als „ideaal typen” onderscheiden kerntypen waarvan voor de kern Ezinge met name het type A (+ 1.250 inw.) van belang is.

ad. a winkelapparaat en ambachtsbedrijven

Deze voorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig, in verhouding tot het aantal inwoners. De plaatselijke middenstand moet in staat worden geacht te voldoen aan de aanwezige behoefte aan dagelijkse goederen en diensten, terwijl bovendien enkele winkels aanwezig zijn in de sektor duurzame en gespecialiseerde goederen. In hoeverre de kwaliteit van het bestaande middenstandsapparaat voldoende perspectieven voor de ondernemers biedt, is bij gebrek aan voldoende gegevens in dit kader niet te zeggen.

ad. b onderwijs

Ook wat het onderwijs betreft voldoet de kern Ezinge aan de volgens schema te stellen eisen; er zijn twee kleuterscholen : een openbare- en een bijzondere kleuterschool met resp. 40 en 35 kleuters. Gezien echter de slechte huisvesting van deze scholen bestaat er behoefte aan een nieuwe dubbele kleuterschool. Voor het basisonderwijs is er een openbare lagere school met 67 leerlingen en 3 leerkrachten en een bijzondere lagere school met 69 leerlingen en 3 leerkrachten. Scholen voor voortgezet onderwijs zijn niet aanwezig.

ad. c sport en recreatie

Wat de sport- en recreatievoorzieningen betreft is de kern Ezinge niet bijzonder goed voorzien.

Voor het gymnastiekonderwijs maakt zij gebruik van het gymnastieklokaal in Feerwerd. Dit gebouw is echter onvoldoende geoutilleerd voor zowel het gymnastiekonderwijs als de meeste zaalsporten.

Er is een ijsbaan in Ezinge maar geen voetbalveld (Feerwerd) en zwembad (Garnwerd).

ad. d sociaal-kulturele voorzieningen

In dit opzicht is het voorzieningenniveau redelijk goed te noemen; er zijn 2 zalen met toneelakkommodatie en de inwoners van de kern Ezinge kunnen gebruik maken van een rijdende bibliotheek. De lege kleuterschool zou gebruikt kunnen worden als bibliotheek.

ad. e medisch-hygiënische voorzieningen

De voorzieningen in deze sektor zijn in de kern Ezinge goed vertegenwoordigd; de inwoners kunnen gebruik maken van een kruisgebouw, terwijl een aantal bejaardenwoningen aanwezig zijn. De inwoners van de kern Ezinge kunnen een beroep doen op een ter plaatse praktiserend arts. Een tandarts is echter niet aanwezig.

ad. f overige voorzieningen

In deze sektor voldoet de kern Ezinge ruimschoots aan de te stellen eisen. Aanwezig zijn : een P.P.T.-hulp-postkantoor, een politiepost, een bank, een notariaat en drie horecabedrijven.

In de bijlage 2 is aangegeven welke voorzieningen in de kern Ezinge aanwezig zijn.

Hieruit blijkt dat hoewel de kern Ezinge kwa inwonertal nog geen A.kern is, toch reeds het voorzieningenniveau van een A.kern haalt, terwijl daarnaast zelfs enige B.voorzieningen aanwezig zijn.

II. 7 verkeer en vervoer

eksterne aspecten

Het hoofddorp Ezinge is evenals de rest van de gemeente vrij geïsoleerd gelegen ten opzichte van belangrijke doorgaande sekundaire provinciale wegen, c.q. primaire rijkswegen.

De belangrijkste ontsluitende weg in de gemeente is de tertiaire provinciale weg nr. 19, die enerzijds een verbinding geeft in de richting van de stad Groningen (18 km) en anderzijds in de richting van Oldehove.

Ezinga is grotendeels aan de noordzijde van deze tertiaire provinciale weg gelegen, waarbij het Oldehoofsch kanaal door zijn ligging tussen het dorp en de weg als een scheidende barrière fungeert; het dorp is slechts via één vrij smalle brug met een breedte van 3.80 m tussen de railingen, op deze weg aangesloten. Voor een goede ontwikkeling, met name als forensendorp, kan dit een remmende faktor vormen.

Het openbaar vervoer wordt verzorgd door de G.A.D.O. door middel van een tweetal buslijnen, tussen de stad Groningen en Ezinga. In het volgende overzicht is aangegeven welke mogelijkheden het openbaar vervoer biedt

	naar Groningen	van Groningen
eerste gelegenheid	6.15 uur	8.30 uur
laatste gelegenheid	23.04 uur	22.25 uur
idem 's-zondags	0.15 uur	23.45 uur
frekwentie Ezinga-Groningen	8 maal	
„ Groningen - Ezinga	9 maal	
reisduur	35 minuten	

Voor beide lijnen geldt dat de dienst weliswaar op vaste tijden wordt gereden, maar dat de vertrektijden van de 8 resp. 9 verbindingen onderling geen enkele regelmaat vertonen. Aangenomen mag worden dat het openbaar vervoer momenteel niet is aan te merken als een stimulerende ontwikkelingsfaktor.

interne aspecten

Bij de eksterne aspecten van het verkeer en vervoer is reeds gesteld dat Ezinga slechts door middel van één vrij smalle brug zijn eksterne relaties kan onderhouden. Dit houdt tevens in dat de interne verkeersafwikkeling en de mogelijkheden van een verdere groei (van inwoners en woningen) ten nauwste hieraan gerelateerd dient te worden. Een verdere uitleg van het dorp met name indien dit in zuid-oostelijke richting zou geschieden roept de vraag op of een tweede verbinding tot stand gebracht dient te worden, terwijl een verdere uitleg in noordelijke richting, aansluitend op de huidige ontwikkeling, consequenties kan hebben voor de bestaande brug en de aansluitende straten.

Gedacht moet hier worden aan een vervanging van de brug door een bredere, een herprofilering van het eerste deel van de Torenstraat (ca. 30 m.), een verbreding van de Allersmaweg en het aanleggen van parkeerstroken hierlangs, zodat het kortparkeren buiten de eigenlijke rijbaan kan geschieden, het parkeren voor de bewoners van de Allersmaweg geschiedt voor het merendeel op eigen erf, en een lichte rekonstruktie van de kruising van de Terpstraat met de van Giffenstraat.

Deze laatste voorziening zou ook noodzakelijk zijn bij uitvoering van het vigerende bestemmingsplan.

II. 8 toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden

De ontwikkelingsimpulsen voor de kern Ezinge zijn niet af te leiden uit autonome economische factoren; de aanwezige werkgelegenheid is beperkt van omvang en bestaat in hoofdzaak uit landbouw, middenstand en de aanwezige zuivel-, steen- en timmerfabriek.

Vooral de landbouw is een vrij kwetsbare sektor waarvan geen groei te verwachten is.

De ontwikkeling van het forensisme biedt echter voldoende aanknopingspunten. Hierbij gaat het vooral om de relatie Groningen - kern Ezinge, waarin enerzijds elementen kunnen worden onderscheiden die een uitstraling vanuit Groningen naar het omliggende gebied bewerkstelligen (push) en anderzijds de elementen die door aantrekking een deel van deze uitstraling op de kern Ezinge richten (pull).

- pushfactoren zijn ondermeer de woningmarktsituatie in Groningen met zijn woningtekort, keuzebeperking en hoge huren, en de verkeerssituatie met grote afstanden vanuit nieuwbouwwijken naar het centrum en de tijd die met het afleggen hiervan gepaard gaat.
- pullfactoren worden gevormd door de aantrekkelijkheid van het „landelijk wonen” met zijn integratie van wonen en rekreëren, eengezinshuizen tegen betaalbare prijzen, een geringere mate van anonimiteit en de relatief geringe meer-afstand wonen-werken.

In het streekplan centraal Groningen wordt de kern Ezinge aangeduid als een kern met groei mogelijkheden.

Zij kan tot het jaar 2000 uitgroeien tot een kern in de grootteklasse van + 1000 - 2000 inwoners. In de structuurnota van de gemeente Ezinge wordt de toekomstige bevolkingsontwikkeling afgeleid uit de taakstelling voor noord-Groningen volgens het rapport „Het noorden op weg naar het jaar 2000”. Hierin wordt een minimum- en een maximumontwikkeling weergegeven. Wordt de in het rapport voorspelde groeilijn uitgezet voor de bevolking van de gemeente Ezinge, dan houdt dit de volgende inwonertallen in:

1980		2000	
max. groei	min. groei	max. groei	min. groei
+ 2.300 inw.	+ 1.900 inw.	+ 3.600 inw.	+ 3.000 inw.

Zoals in het verleden reeds is gebleken zal de bevolking zich in de toekomst steeds meer concentreren in de grotere kernen. In de kern Ezinge woont nu reeds + 48 % van de totale bevolking van de gemeente Ezinge.

Wordt deze trend voortgezet dan houdt dit voor de kern Ezinge de volgende inwonertallen in :

1980		2000	
max. groei	min. groei	max. groei	min. groei
1.150 inw.	950 inw.	1.800 inw.	1.500 inw.

In het oog dient te worden gehouden dat zeker voor de ontwikkeling tot 1980 van de minimum groei zal moeten worden uitgegaan gezien de ontwikkelingen die zich landelijk reeds ten aanzien van bevolkingsprognoses sindsdien hebben voorgedaan. Bovendien zijn de tot nu toe gepubliceerde plannen uitgegaan van een nog niet gekorrigeerd inwonertal voor Nederland van ca. 20 miljoen inwoners in 2000.

De mogelijke ontwikkelingen zijn tot 1985 schematisch in drie modellen weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de volgende aannamen :

1. het inwonertal van de kern Ezinge bedraagt in 1971 ca. 850;
2. de gemiddelde woningbezetting loopt van 3,1 in 1971 verder terug tot 3,0 in 1975, daarna is zij nagenoeg stabiel;
3. In ontwikkelingsmodel I wordt tot 1980 uitgegaan van een langzame groei, gebaseerd op de ontwikkelingen van de laatste 10 jaar, daarna gaat zij verder in een iets versnellend tempo.

Model II is gebaseerd op het rapport „Het noorden op weg naar het jaar 2000". Wel is de in dit rapport geschetste minimum ontwikkeling hier als maximum aangehouden. Aangenomen is dat in de periode '71 - '85 + 50 % van het totaal aantal inwoners van de gemeente woont in de kern Ezinge.

Model III geeft een gemiddelde aan van model I en II.

Groeimodel I langzame ontwikkeling

aant. inw.	toename aant.inw.	toename aant.won.	vervanging	gezins- verdunning	totale behoefte
1971: 850					
1975: 870	20	6	12	3	21 woningen
1980: 890	20	6	12	3	21 woningen
1985: 935	45	15	12	3	30 woningen
	85	27 won.	36 won.	9 won.	72 woningen

Groei-model II. ontwikkeling volgens structuurnota gebaseerd op nota „Het noorden op weg naar het jaar 2000“.

aant. inw.	toename aant.inw.	toename aant.won.	vervanging	gezins- verdunning	totale behoefte
1971: 850					
1975: 900	50	16	12	3	31 woningen
1980: 950	50	16	12	3	31 woningen
1985: 1125	175	56	12	3	71 woningen
	275	88 won.	36 won.	9 won.	133 woningen

Groei-model III. gemiddelde van groei-model I en II

aant. inw.	toename aant.inw.	toename aant.won.	vervanging	gezins- verdunning	totale behoefte
1971: 850					
1975: 885	35	11	12	3	26 woningen
1980: 920	35	11	12	3	26 woningen
1985: 1030	110	35	12	3	50 woningen
	180	57 won.	36 won.	9 won.	102 woningen

Op grond van de huidige inzichten omtrent de toekomstige ontwikkelingen wordt hier uitgegaan van een meest waarschijnlijke ontwikkeling volgens model III.

Voor de kern Ezinge is hier een raming gemaakt die niet verder gaat dan 1985. De ontwikkeling op het gebied van de vestiging van forensen op Groningen verkeert nog in een beginstadium, het lijkt daarom niet reëel om nu al een raming te maken die gaat tot het jaar 2000. Dit neemt echter niet weg dat met een verdergaande groei terdege rekening dient te worden gehouden. De mogelijkheden daartoe moeten opengehouden worden en de gevolgen ervan moeten opgevangen kunnen worden.

Voorlopig is aangehouden dat het aantal inwoners in de kern Ezinge in 1985 ca. 1.030 bedraagt, wat een toename van ca. 180 inwoners inhoudt. Het aantal hiervoor benodigde woningen wordt geschat op 57. Ca. 36 woningen zullen in de periode '71 - '85 vervangen dienen te worden, en om de gemiddelde woningbezetting in 1975 te brengen op 3,0 inw./won. en daarna te stabiliseren, zijn + 9 woningen nodig. Het totaal aantal te bouwen woningen wordt geschat op ca. 100 (+ 7 woningen per jaar).

Wel dient in het oog te worden gehouden dat het niet realiseren van de geplande amovering, gekoppeld aan het wel realiseren van deze 7 woningen per jaar en een ontwikkeling van het bevolkingsaantal overeenkomstig de verwachtingen zal leiden tot leegstand.

Voor de categorieën te bouwen woningen wordt aan de volgende verdeling gedacht :

vrije sektor . : 5 %

premie woningen: 20 %

woningwet : 75 %.

bijlage 1

Verklaring van de woningen in de klasse I, II en III.

- Klasse I : woningen die zo slecht zijn dat zij direkt voor onbewoonbaarverklaring in aanmerking komen, waarbij de termijn, na afloop waarvan de woning moet zijn ontruimd, niet voor verlenging in aanmerking komt.
- Klasse II : woningen die direkt voor onbewoonbaarverklaring in aanmerking komen met een beperkte mogelijkheid de termijn, na afloop waarvan de woning moet zijn ontruimd, te verlengen.
- Klasse III : slechte woningen die binnen een tijdvak van 5 jaar voor onbewoonbaarverklaring in aanmerking komen.

bijlage 2

Voorzieningen per kerntype

De volgende kerntypen worden als „ideaal-typen" onderscheiden

Kerntype A	: +	1.250	inwoners
„ B	: +	3.000	„
„ C	: +	5.000	„
„ D	: +	10.000	„
„ E ₁	: +	15.000	„
„ E ₂	: +	40.000 - 60.000	„

De aanwezige voorzieningen in deze kerntypen worden in de beschrijving verdeeld in een aantal categorieën:

- winkelapparaat en ambachtsbedrijven;
- onderwijs;
- sport en rekreatie;
- sociaal-kulturele uitrusting;
- medisch-hygiënische voorzieningen;
- overige voorzieningen

Voorzieningen

Kerntypen

	A	B	C	D	E1	E2
a. <u>Winkels en ambacht</u>						
dagelijkse levensbehoeften	(x)	x	x	x	x	x
enkele niet-dagelijkse; ambacht	(x)	x	x	x	x	x
behoorlijke secundaire verzorging		x	x	x	x	x
centrumfunctie voor secundaire verzorging						
plus enkele elementen voor overige verzorging			x	x	x	x
verdere specialisatie en differentiatie				x	x	x
regionaal centrum					x	x
stedelijk karakter						x
b. <u>Onderwijs</u>						
kleuteronderwijs	(x)	x	x	x	x	x
lager onderwijs (6 leerkrachten)	(x)					
lager onderwijs (6 leerkrachten)		x	x	x	x	x
één of meer van de volgende typen:			x			
(uitgebreid lager onderwijs				x	x	x
(nijverheidsonderwijs (meisjes)				x	x	x
(lager technisch onderwijs				x	x	x
(lager landb./tuinbouw onderwijs				x	x	x
(buitengewoon lager onderwijs)					x	x
V.H.M.O.					x	x
middelb. handelsavondschool					x	x
Inst. Vorming Bedrijfsjeugd					x	x
Gymnasium						x
U.T.O.						x
Middelb. landb./twinb.onderwijs						x
Kweekschool						x

III. PLANBESCHRIJVING

III. 1 algemeen

Zoals in de inleiding vermeld is, is het onderhavige bestemmingsplan in feite opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

1. aanpassing van het vigerende bestemmingsplan voor de kern aan de wettelijke eisen van de wet r.o.;
2. de bouwmogelijkheden die het vigerende plan nog bood dusdanig te veranderen dat de eisen en normen van nu hierin tot uitdrukking komen, en de zekere starheid, die het vorig plan had, wordt afgezwakt;
3. de doorwerking van verdere bouwmogelijkheden, zowel ten behoeve van woningbouw als van algemene voorzieningen.

In de beschrijving van de belangrijkste onderdelen zullen de punten 2 en 3 als een geheel behandeld worden, hierbij zal ingegaan worden op de essenties van het plan kwa stedenbouwkundige en/of juridische vormgeving.

III. 2 kerngebied

Ten behoeve van de opzet van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Ezinge is een inventarisatie uitgevoerd, welke naast het voorgaande "uitbreidingsplan in onderdelen" voor de kern Ezinge als basis heeft gediend. Hierbij is nagegaan in hoeverre de destijds aangeduide bestemmingen nog van toepassing zijn c.q. gerealiseerd zijn, en welke mutaties in bestemmingen zijn opgetreden.

Eveneens is nagegaan of de begrenzing van het voorgaande plan een aanpassing behoeft om een duidelijk samenhangend geheel te verkrijgen.

De voornaamste punten van wijziging betreffen de opname van gedeelten van de kom, zoals het gedeelte langs het oldehoofsch kanaal, de hoek tussen de allersmaweg en het oldehoofsch kanaal en een gedeelte langs de slachtersrijge. De reden hiervoor is dat hetgeen overblijft geregeld gaat worden in een komplan, een duidelijk geheel vertoont en zeer veel waardevolle aspecten in zich bergt.

Voor wat de diverse bestemmingen betreft is uitgegaan van de bestaande situatie, hetgeen ertoe geleid heeft dat er een grote menging van bestemmingen is ontstaan.

Het vigerende plan vertoont vaak doorgaande bebouwingsstroken, waarin "vreemde" elementen gewerd zijn. Een dergelijke bestemmingswijze kan enerzijds een wenstoestand zijn, of is het geweest, anderzijds kan het leiden tot het levenloos maken van een woon-, leef- en werkgemeenschap. Met name geldt dit voor de bebouwing en het gebruik van die bebouwing langs de allersmaweg. Hier treffen we bedrijfsbebouwing (aannemersbedrijf), winkelbebouwing (supermarkt), woning in twee bouwlagen, bijzondere bebouwing (p.t.t.-kantoor) aan, langs de zuidkant, terwijl aan de noordkant direkt naast de

omgrachte boerderij en fietsenzaak is gevestigd en aan het eind een aannemersbedrijf zijn werkplaats heeft.

III. 3 woongebied

In aansluiting op de bestaande woonbebouwing aan de oostzijde van het dorp langs de urnstraat, de terpstraat en de van giffenstraat is tot aan de allersmaweg een nieuwe opzet voor de stedenbouwkundige vormgeving ontwikkeld, dusdanig dat een geheel kan ontstaan met de verdere ontwikkeling in noordelijke richting, een mogelijkheid ontstaat een dubbele kleuterschool in het woongebied op te nemen en een terrein voor actieve recreatie.

Vormgevend gegeven bij de ontwikkeling van dit gebied is de in het noordoostelijk plangedeelte aanwezige waterloop en de restanten van een oud kerkepad in de richting van de allersmaborg. Integratie van deze elementen binnen een groenzône aansluitend op de particuliere tuin is hierbij nagestreefd.

De capaciteit van de bouwmogelijkheden in de onderscheiden bebouwingsklassen binnen dit plan bedraagt globaal:

bebouwingsklasse	aantal woningen	type
E10-C	2	bungalow
E1HO-D	5	bejaardenwoning
E20-C	12-17	vrijstaande en dubb.woning
E2HO-D	39	woningw- en premiewoning
E2HG-D	35	woningwet- en premiewoning
totaal	93-98	

Voor de periode tot 1985 zijn, uitgaande van de onderzoekgegevens II. 8, ca. 100 woningen nodig. Gesteld kan worden dat het ontwerpplan deze behoefte dekt.

III. 4 verkeersvoorzieningen

Ten behoeve van een betere ontsluiting van het noordoostelijk woongebied is de aansluiting van de terpstraat op de allersmaweg gehel-traceerd; een lichte draaiing van de wegas maakt een verbreding tot 5.50 meter mogelijk.

De kruisingen met zowel de van giffenstraat als de urnstraat zullen eveneens iets gewijzigd gaan worden.

Naast de bestaande ontsluiting vanaf de allersmaweg zijn nog een tweetal ontsluitingen geprojecteerd vanaf deze weg.

De ontsluiting tegenover de begraafplaats is ten opzichte van vroegere plannen iets noordelijker gedacht, terwijl het daar geprojecteerde parkeerterrein eveneens een functie vervult ten behoeve van de begraafplaats.

Voor de vrij rechte woonstraat in het noordelijk plangedeelte is gekozen in verband met het zicht op de terp met zijn bebouwing.

Nabij de woningen zijn parkeerplaatsen geprojecteerd, waardoor het mogelijk wordt geheel buiten de rijbanen de auto's te stallen. De wegbreedtes kunnen op deze wijze tot een minimum beperkt blijven.

IV. U I T V O E R I N G

IV. 1 economische uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan is een onderscheid te maken in twee delen:
a. de huidige kern met de daarin geplande bouwmogelijkheden;
b. de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

ad a.

De gronden waarop de bestemming tot dusverre niet is gerealiseerd, zijn voorzover gelegen binnen de begrenzing van Schoorsterweg, Terpstraat en Allersmaweg, opgenomen in de exploitatieopzet van het nieuw te ontwikkelen woongebied. De overige nog niet gerealiseerde bestemmingen zullen binnen de huidige of gewijzigde exploitatieopzet moeten worden gerealiseerd.

ad b.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied is, middels een formulerenberekening een financieel-economisch onderzoek verricht.

In het navolgende zullen hiervan de belangrijkste gegevens worden aangehaald.

Globale samenstelling van het exploitatiegebied:

uit te geven grond	29.550 m ²	62 %
opp. verharding	8.277 m ²	17,2%
opp. groenaanleg, water	10.053 m ²	20,8%
totaal ekspl. gebied	48.280 m ²	100 %

specificatie uit te geven grond voor woningbouw:

gesubsidieerde woningbouw:

bejaardenwoningen	5
eenvoudige eengezinswon.	66
betere eengezinswon.	22

ongesubsidieerde woningbouw: 93 woningen

vrijstaande eengezinswon.	3
	96 woningen

Dit geeft een bruto woningdichtheid van 20 won/ha exploitatiegebied. Binnen het exploitatiegebied zijn tevens twee terreinen opgenomen voor een dubbele kleuterschool en een sporthal, met een gezamenlijke oppervlakte van 6910 m².

Uitgaande van een exploitatieduur van 10 jaar wordt de kavelprijs (op basis van het prijspeil 1972):

bejaardenwoningen	f. 5.145,--
woningwetwoningen	f. 5.695,--
premie-huurwoningen	f. 6.244,--
gesub. part.woningen	f. 9.706,--
ongesub. part.woningen	19.432,--

Op basis van de in de exploitatieopzet berekende kavel-prijzen, de in het hoofdstuk onderzoek gemotiveerde woning-behoefte, gebaseerd op reële aannames, kan worden gesteld, dat een uitvoering economisch haalbaar zal zijn.

SAMENVATTEND OVERZICHT

EXPLOITATIE-REKENING

exploitatie-duur: 10 jaar

Gemeente: Ezinge

Plan: Best. plan Ezinge

vastgesteld:

goedkeuring G.S.:

datum begroting: dec. 1972.

1. GLOBALE SAMENSTELLING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

	opp. in m ²	sub-totaal	%
1. bouwterrein gesubsidieerde woningen	20.950		
„ ongesubsidieerde woningen	2.090		
— totaal woningbouw-terrein		23.040	47,7
bouwterrein winkels, bedrijven, etc.			
bouwterrein openbare en bijzondere gebouwen	6.910		
overige uit te geven terreinen			
— totaal overige uit te geven grond		6.910	14,3
1.2 straten en pleinen	3.001		
parkeerstroken en -terreinen	2.702		
trottoirs en voetpaden	2.574		
gemeenschappelijke achterpaden			
verharde speelplaatsen			
— totaal verhardingen		8.277	17,2
1.3 openbaar plantsoen	9.133		
speelterrein			
buurt- of wijkpark			
— totaal groenaanleg		9.133	18,9
1.4 vijvers en waterpartijen		920	1,9
1.5 TOTAAL EXPLOITATIEGEBIED		48.280	100

2. OVERZICHT VAN OVERIGE ELEMENTEN

	oppervl.	%
2.1 binnen het plan, doch niet of slechts gedeeltelijk in de exploitatie bovenwijkse bestemmingen overige rest-oppervlakten		
2.2 buiten het plan, doch wel of althans gedeeltelijk in de exploitatie		

3. SPECIFICATIE UIT TE GEVEN GRONDEN VOOR WONINGBOUW

Specificatie	aantal		terrein-opp. in m²	
	(1)	%	(2)	p/won. (2) : (1)
3.1 gesubsidieerde woningbouw				
— bejaardenwoningen	5	—	500	100
— keuzewoningen	—	—	—	—
— eenv. eengezins, normale ligging	66	—	14.380	218
— " " , goede ligging	—	—	—	—
— betere " , normale ligging	8	—	1.710	214
— " " , goede ligging	14	—	4.360	311
totaal eengezins en % van gesubsidieerd	93	100	—	—
— eenv. middelhoog, normale ligging	—	—	—	—
— " " , goede ligging	—	—	—	—
— betere " , normale ligging	—	—	—	—
— " " , goede ligging	—	—	—	—
— woningen boven winkels	—	—	—	—
totaal middelhoog en % van gesubsidieerd	—	—	—	—
— eenv. hoogbouw, normale ligging	—	—	—	—
— " " , goede ligging	—	—	—	—
— betere " , normale ligging	—	—	—	—
— " " , goede ligging	—	—	—	—
totaal hoogbouw en % van gesubsidieerd	—	—	—	—
Totaal gesubsidieerde woningbouw:	93	100	—	—
3.2 ongesubsidieerde woningbouw				
— bungalows	—	—	—	—
— vrijstaande eengezinshuizen	3	—	2.090	697
— half-vrijstaande "	—	—	—	—
— tussenhuizen	—	—	—	—
— eengezins-rijenhuisen, normale ligging	—	—	—	—
— " " " , goede ligging	—	—	—	—
totaal eengezins en % van ongesubsidieerd	3	100	—	—
— winkels met één woning	—	—	—	—
— woningen boven winkels	—	—	—	—
totaal winkel-won. en % van ongesubsidieerd	—	—	—	—
— middelhoge won., normale ligging	—	—	—	—
— " " , goede ligging	—	—	—	—
totaal middelhoog en % van ongesubsidieerd	—	—	—	—
— woningen in hoogbouw, normale ligging	—	—	—	—
— " " " , goede ligging	—	—	—	—
totaal hoogbouw en % van ongesubsidieerd	—	—	—	—
Totaal ongesubsidieerde woningbouw:	3	100	—	—
3.3 recapitulatie aantal woningen per woonvorm:				
eengezinshuizen gesubsidieerd	—	—	—	—
eengezinshuizen ongesubsidieerd	—	—	—	—
middelhoog gesubsidieerd	—	—	—	—
middelhoog ongesubsidieerd	—	—	—	—
hoogbouw gesubsidieerd	—	—	—	—
hoogbouw ongesubsidieerd	—	—	—	—
totaal aantal woningen	96	100	—	—
totale opp. expl. gebied (volgens 1.5)	—	—	48.280	—
aantal woningen per ha exploitatiegebied	20	—	—	—

4. SPECIFICATIE OVERIGE UIT TE GEVEN GRONDEN

Specificatie	aantal eenheden	terrein-opp. in m ²	
		totaal	per eenh.
4.1 winkels, bedrijven, e.d.			
— winkels (zonder woningen)			
— ambachtsbedrijven			
— industrie			
— garage-bedrijven			
— service-stations			
— garage-boxen			
— overige terreinen			
sub-totaal			
4.2 openbare en bijzondere gebouwen			
— openbare gebouwen	2	6.910	3.455
— tehuizen, e.d.			
— overige terreinen			
sub-totaal			
4.3 onbebouwde terreinen			
— tennisbanen e.d.			
— sportterreinen e.d.			
— overige terreinen			
sub-totaal			
4.4 Totaal „overige“ uit te geven grond		6.910	
4.5 Totaal gesubsidieerde woningbouw (tabel 3.1)		20.950	
4.6 Totaal ongesubsidieerde woningbouw (tabel 3.2)		2.090	
4.7 TOTAAL GENERAAL, uit te geven grond		29.950	

5. VERGELIJKING VAN HET PLAN MET DE MOETAV

Specificatie	aantallen			theoretische terreinoppervlakte			
	feitelijk	correctie factor	fictief	netto-terrein	groen	netto + groen	totaal
5.1 eengezinshuizen	e	b	a x b				
— eengezins-rijhuizen	78	1	78				
— bejaarden-woningen	5	0,9	4,5				
— dubbele woningen	10	1	10				
— vrijstaande woningen	3	2090	13				
— bungalows		150					
Totaal	96	—	—				
5.2 fictieve eengezinshuizen							
— garageboxen vrijstaand							
— garageboxen in of onder woning							
— andere verhuurb. eenheden							
— winkels c.q. winkelbebouwing							
— openb. en bijz. gebouwen	6.910	m ²	43,2				
— overige terreinen		m ²					
Totaal	—	—	—				
5.3 etagewoningen							
— totaal aantal fictieve eengez.h.	—	—	149	(150)	(60)	(220)	(300)
— theoretische terreinoppervlakte				23.840	8.940	32.780	44.700
— aantal won. in middelhoge geb.				(100)	(60)	(160)	(220)
— theoretische terreinoppervlakte							
— aantal won. in hoogbouw				(70)	(60)	(130)	(190)
— theoretische terreinoppervlakte							
totaal theoretische terreinoppervlakte				23.840	8.940	32.780	44.700
totaal werkelijke terr. opp. (tabel 1)				29.950	9.133	39.083	47.360
werkelijk in % van theoretisch				125,6	102,2	119,2	105,95

6. SAMENVATTING KOSTENBEGROTING (zie bijgaande begroting) 10 jaar 7½%

	lengte of oppervl.	kostprijs	gem. eenh. prijs	rente-factor	kostprijs incl. rente
6.1 verwerving 5 jaar	33.200 m2	f 66.400,--	f 2,--	1,375	f 91.300,--
6.2 Inbrengen "Allersmaweg Noord" grondwerk 1½ jaar	15.080 m2	f 31.500,--	f 2,09	1,375	f 43.313,--
— egalisatie en ophogen	4.82,80 ha	f 6.660,--	f 1,379	1,1125	f 7.409,--
— cunetten	8.743 m2	f 90.698,--	f 10,37	1,1125	f 100.902,--
— openbaar groen					
— waterpartijen	920 m2	f 480,--	f 0,52	1,1125	f 534,--
— bouwterrein (stabilisatie slo-	320 m3	f 22.400,--	f 70,--	1,1125	f 24.920,--
totaal grondwerk					
6.3 verharding 1½ jaar					
— noodstraten					
— straten en pleinen	3.001 m2	f 108.686,--	36,21	1,1125	f 120.913,--
— parkeerstroken en -terreinen	2.702 m2	59.325,--	21,96	1,1125	f 65.999,--
— trottoirs, wandelpaden etc.	2.574 m2	36.688,--	14,25	1,1125	f 40.815,--
— achterpaden	419 m2	4.609,--	11,--	1,1125	f 5.128,--
totaal verharding					
6.4 riolering c.a. 5 jaar					
— riolering, incl. heien, ontgraven, putten, kolken etc.	1.835 m'	f 117.645,--	64,11	1,375	f 161.762,--
6.5 groenaanleg 1½ jaar					
— aanbrengen teelaarde					
— aanleg groen	9.133 m2	f 41.098,--	4,50	1,1125	f 45.721,--
— speelterreinen					
— inrichting idem					
totaal groenaanleg					
6.6 lichtmasten (stuks) 1½ jaar	32 st.	f 22.400,--	700,--	1,1125	f 24.920,--
brandkranen (stuks)	7 st.	f 3.500,--	500,--	1,1125	f 3.894,--
6.7 voorbereiding en toezicht uitvoering		45.000,--		1,1125	f 50.063,--
		12.000,--		1,1125	f 13.350,--
6.8 kunstwerken binnen het plan 1½ jaar					
bruggen					
duikers					
moerriolen					
pompuit 24% van f 50.000,--		12.000,--		1,1125	f 13.350,--
6.9 TOTALE KOSTEN VAN HET PLAN		681.089,--			f 814.285,--
6.10 omslagkosten buiten het plan					
rioolwaterzuivering					
ontsluiting					
kunstwerken					
6.11 TOTAAL OMSLAG BUITEN HET PLAN					
Idem, per fictieve woning (9.4)					

7. KOSTEN TEN LASTE VAN DE ALGEMENE DIENST OF VAN ANDERE PLANNEN

Omschrijving	andere plannen	algemene dienst	totaal
specificatie naar behoefte	f	f	f
7.1 pompput 76% van f 50.000,-- + rentefactor 1,1125	_____	<u>42.275,--</u>	<u>42.275,-</u>
7.2	_____	_____	_____
7.3	_____	_____	_____
7.4	_____	_____	_____
7.5	_____	_____	_____
7.6	_____	_____	_____
Totaal:	_____	_____	<u>f 42.275,-</u>

8. RECAPITULATIE KOSTENBEGROTING:

Omschrijving	bedrag
8.1 totale kosten van het plan (6.9)	f <u>814.285,--</u>
8.3 totaal omslag buiten het plan (6.11)	_____
8.4 totale kosten exploitatie	f <u>814.285,--</u>
8.5 kosten ten laste van algemene dienst; zie hierboven onder 7	f <u>42.275,--</u>
8.6 kosten ten lasten van andere plannen; Idem	_____
8.7 totaal-generaal:	f <u>856.560,--</u>

9. BEREKENING AANTAL „FICTIEVE“ WONINGEN TEN BEHOEVE VAN PRUSDIFFERENTIATIE

Categorieën	werke- lijk aantal	correctie factoren				eind- factor bxcxdxe	fictief aantal
		bestem- ming	ligging	terrein- oppervl.	bouw- hoogte		
	a	b	c	d	e	f	a x f
9.1 gesubsidieerde bouw							
eengezinshuizen:							
— bejaardenwoningen	5	0,9	1	1		0,9	4,5
— keuzewoningen							
— eenvoudige w ¹⁾ , normale ligging	66	1	1	1		1	66
— eenvoudige w., gunstige ligging							
— betere w., normale ligging	8	1,1	1	1		1,1	8,8
— betere w., gunstige ligging	14	1,1	1,1	1,43		1,73	24,2
middelhoge bouw:							
— eenvoudige w., normale ligging							
— eenvoudige w., gunstige ligging							
— betere w., normale ligging							
— betere w., gunstige ligging							
— won. boven winkels							
hoogbouw:							
— ... lagen							
— ... lagen							
— ... lagen							
— ... lagen							
— ... lagen							
— ... lagen							
— ... lagen							
9.2 ongesubsidieerde bouw							
eengezinshuizen:							
— bungalows							
— vrijstaand	3	1,1	1,2	2,65		3,50	10,5
— half vrijstaand							
— tussenhuizen							
— rijenhuisen							
— winkel met woning							
— woning boven winkel							
middelhoge bouw:							
— normale ligging							
— gunstige ligging							
hoogbouw:							
— ... lagen							
— ... lagen							
— ... lagen							
— ... lagen							
— ... lagen							
9.3 autoboxen							
— vrijstaand							
— onder woningen							
9.4 TOTAAL AANTAL FICTIEVE WONINGEN							114

1) w = woning.

10. BEREKENING GRONDPRIJZEN EN OPBRENGSTEN VAN OVERIGE GRONDEN

Omschrijving	aantal of oppervlakte	prijs per m ²	opbrengst	bedrag
recapitulatie:				
Totale kosten exploitatie (8.4)	—	—	—	f 814.285,-
Totaal uit te geven terrein (4.7)	29.950 m ²			
Kostprijs per m ² (8.4 : 4.7)		f 27,18		
opbrengsten van overige gronden (tabel 4)				
10.1 winkels, bedrijven e.d. (4.1)				
— winkels (zonder woning)				
— ambachtsbedrijven				
— industrie				
— garagebedrijven				
— service stations				
overige terreinen				
10.2 openbare en bijzondere gebouwen (4.2)				
— openbare gebouwen	6.910 m ²	f 27,18	f 187.814,-	
— tehuizen e.d.				
— overige terreinen				
10.3 onbebouwde terreinen (4.3)				
— tennisbanen e.d.				
— sportterreinen e.d.				
— overige terreinen				
10.4 TOTALE OPBRENGST OVERIGE GRONDEN:				f 187.814,-
10.5 Blijft te dekken door woningbouw (8.4 - 10.4)				f 626.471,-
10.6 Aantal fictieve woningen (9.4):114.....				
10.7 Kostprijs per fictieve woning (10.5 : 10.6)				f 5.495,-

Kostprijs per fictieve woning (10.7)

f 5.495,--

Categorieën	eind- factor (9/f)	prijs per woning 10.7 x a	absoluut aantal (9/a)	Totale opbrengst
	a	b	c	d
11.1 gesubsidieerde bouw				
eengezinshuizen:				
— bejaardenwoningen	0,9	f 4.945,--	5	f 24.725,--
— keuzewoningen				
— eenvoudige w. ¹⁾ , normale ligging	1	f 5.495,--	66	f 362.670,--
— eenvoudige w., gunstige ligging				
— betere w., normale ligging	1,1	f 6.044,--	8	f 48.352,--
— betere w., gunstige ligging	1,73	f 9.506,--	14	f 133.084,--
middelhoge bouw:				
— eenvoudige w., normale ligging				
— eenvoudige w., gunstige ligging				
— betere w., normale ligging				
— betere w., gunstige ligging				
— woning boven winkels				
hoogbouw:				
— ... lagen				
— ... lagen				
— ... lagen				
— ... lagen				
— ... lagen				
— ... lagen				
— ... lagen				
11.1 TOTAAL GESUBSIDIEERDE BOUW				
11.2 ongesubsidieerde bouw				
eengezinshuizen:				
— bungalows				
— vrijstaand	3,50	f 19.232,--	3	f 57.696,--
— half vrijstaand				
— tussenhuizen				
— rijenhuisen				
— woning boven winkel				
middelhoge bouw:				
— normale ligging				
— gunstige ligging				
hoogbouw:				
— ... lagen				
— ... lagen				
— ... lagen				
— ... lagen				
— ... lagen				
autoboxen				
— vrijstaand				
— onder woningen				
11.2 TOTAAL ONGESUBSIDIEERDE Woningbouw				f 626.527,--
11.3 TOTAAL-GENERAAL TE DRAGEN KOSTEN (10.5)				f 626.471,--

¹⁾ w = woning.

Dorpsuitleg f 200,-- per woning.

Dit geeft de volgende kavelprijzen:

bejaardenwoningen	f 5.145,--
woningwetwoningen	f 5.695,--
premiehuurwoningen	f 6.244,--
gesub. part.woningen	f 9.706,--
ongesub. part.woningen	f 19.432,--

V. I N S P R A A K E N O V E R L E G

V. 1 inspraak

Nadat een eerste opzet voor het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Ezinge globaal was uitgewerkt, doorgerekend was welke behoefte aan zowel woningen als voorzieningen te verwachten zou zijn in de komende 15 jaren, achtte het gemeentebestuur de tijd rijp de bevolking hun mening hierover te laten uitspreken.

Daarnaast kon men suggesties inbrengen over het toekomstige gebruik van de na realisering van de dubbele kleuterschool vrijkomende gebouwen.

De praatavond is gehouden op 26 april 1972.

Eerst aan het einde van de avond werd duidelijk dat een grote groep minder gecharmeerd was van een te noordelijke ontwikkeling, met name van een sportveldenkompleks en een sportgebouw. Gevreesd werd dat de ruimtelijke relatie van het dorp met de allersmaborg hierdoor in ernstige mate zou worden aangetast.

Om de opposenten de gelegenheid te geven hun ideeën te laten uitkristaliseren en om niet te geraken in een welles-nietes discussie werd besloten een week later een tweede praatavond te houden op 4 mei 1972.

Op deze vergadering werd een alternatief plan als discussiestuk naar voren gebracht waarin de volgende uitgangspunten e.d. verwerkt waren:

- een woonbebouwingsontwikkeling in noordoostelijke richting tot aan het kerkepad, waar hierin een goede afsluiting gevonden kan worden;
- handhaving van de situering van de dubbele kleuterschool;
- een verdere uitleg van het dorp met woonbebouwing in zuidoostelijke richting achter de schoolstraat;
- situering van sportgebouw en sportvelden in zuidoostelijke richting even beneden de begraafplaats en het terrein voor bijzondere doeleinden
- een tweede wegverbinding over het oldehoofsche kanaal.

Bij de voorbereidingen van het ontwerpbestemmingsplan heeft ook een afweging plaats gevonden van een noordelijke en een zuidelijke ontwikkeling. Frappant is dat het alternatief van een groep uit de bevolking een grote overeenkomst vertoont met de onderzochte zuidelijke ontwikkeling.

Volledigheidshalve zal dan ook hier de afweging worden weergegeven op basis waarvan de beleidsbeslissing is genomen een noordelijke ontwikkeling te entameren.

ZUIDZIJDE

ontsluiting komt min of meer achteraf.

slechts via dure brugoplossingen kan verbinding met hoofdwegen worden verkregen.

de ontstane wegen voeren niet het dorp in, maar geven het gevoel dat de band met het dorp losser wordt.

NOORDZIJDE

logische ontsluiting via doorgaande weg van terpstraat naar allersmaweg

ontstane hoofdstraat voert via schoorsterweg, slagtersrijge het dorp in.

ZUIDZIJDE

NOORDZIJDE

de bestaande bebouwing aan de schoolstraat heeft een afsluitend karakter, zo is het ook bedoeld

het dorp verwijderd zich eksentrisch van zijn hart, dat daardoor funktieloos wordt

het gebied leent zich moeilijk om er iets van te maken

de rioolafvoer zit achter de hoge einden van de schoolstraat

bebouwing sluit aan bij reeds gebouwde bejaardenwoningen en woningwet.

het dorp krijgt een ronde bebouwing, kan daardoor meer "hart" krijgen.

het gebied heeft een vriendelijk karakter.

de afvoer van vuil water zal beter kunnen verlopen, doordat het riool schoorsterweg beschikbaar komt.

Na deze tweede discussieavond heeft het gemeentebestuur gemeend deels tegemoet te moeten komen aan de wensen en ideeën van de inwoners. Op het oorspronkelijke plan zijn dan ook de volgende wijzigingen aangebracht:

- het sportgebouw is zoveel mogelijk zuidelijk geprojecteerd, echter met handhaving van de situering in de noordoostelijke hoek.
- het sportveldenkompleks is niet als bestemming opgenomen, daar realisering hiervan de eerste jaren niet mogelijk zal zijn.
- de woonbebouwing zal zich beperken tot direkt rond het oude kerkepad.

Geacht mag worden dat hierdoor een duidelijk afgerond geheel kan ontstaan voor wat de woonbebouwing betreft, terwijl het fraaie landschap en de visuele relatie tussen de terp en de allersmaweg gehandhaafd blijft.

V. 2 overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is voor overleg toegestuurd aan:

1. de provinciale planologische commissie, commissie bestemmingsplannen;
2. de eerstaanwezend-ingenieur der genie in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe;
3. de inspekteur van de volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu;
4. de directeur van de rijksdienst voor de monumentenzorg;
5. de directeur van de rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek;
6. het waterschapsbestuur "Westerkwartier".

De provinciale planologische commissie, commissie bestemmingsplannen heeft in haar schrijven (bijlage V-1 en 2) meegedeeld, dat zij zich in grote lijnen kan verenigen met het ontwerp-bestemmingsplan "Ezingen".

In het onderstaande is, zo mogelijk puntsgewijs, ingegaan op de opmerkingen van de commissie.

1. Wat betreft het eerste gedeelte over de opmerkingen van de Rijksdiensten voor de monumentenzorg en het Oudheidkundig Bodemonderzoek wordt verwezen naar de overlegresultaten met de genoemde Rijksdiensten.

Wat betreft het tweede deel over het eventueel te beschermen dorpsgezicht wordt verwezen naar hoofdstuk II.2, kerngebied, waarin wordt aangehaald dat voor het rasterende dorpsgebied een komplan zal worden gemaakt.

Dit komplan zal tevens het beschermde dorpsgezicht omvatten en als zodanig nader ingaan op deze problematiek.

X 2. Om te kunnen voorzien in de verwachte woningbehoefte - zoals aangegeven in hoofdstuk II -, is er, op basis van de in hoofdstuk V genoemde motieven, gekozen voor een noordelijke uitbreiding. De totale oppervlakte van het te okkuperen gebied biedt tevens de mogelijkheid om het oude kerkepad in een groenelement op te nemen en om het verlengde van de noordelijke ontsluitingsweg uitzicht te geven op de oude terp en toren van Ezinge. Vanuit het landschap gezien, is voor de noordelijke bebouwing aan deze weg gedacht aan een woningtype met een lage gootlijn; samen met de geprojecteerde groenelementen is de mogelijkheid geschapen om tot een afwisselende randbebouwing te komen. De bebouwing ten noorden van het kerkepad is in de exploitatie-opzet opgenomen als de laatste fase van uitvoering van dit bestemmingsplan.

3. De commissie maakt onder dit punt een aantal opmerkingen van kaarttechnische aard, waarop in het navolgende per opmerking nader zal worden ingegaan.

a. De willekeurigheid van de bestemmingsgrenzen met name het terrein voor bijzondere doeleinden aan de nieuwe streek. In het algemeen zijn de bestemmingsgrenzen, voor bestaande bebouwingen, gelegd over de kadastrale perceelsscheidingen, zoals deze op de recentste kadastrale kaart staan aangegeven (deze dient als basiskaart voor het plan).

Ook voor deze bestemming is dit principe aangehouden en deze bestemmingsbegrenzing kan dan ook niet als willekeurig worden gekwalificeerd, omdat zij uitgaat van het huidige gebruik.

b. Het aangegeven blokje E20-D aan de nieuwe streek was ten onrechte in deze klasse ondergebracht en is nu opgenomen in de E10-D-klasse.

c. De begrenzing tussen de bestemming E10-C en bedrijfsdoeleinden aan de van Swinderenweg is aangepast aan de nieuwste gegevens. Hierbij is tevens het transformatorhuisje als openbare nutsvoorziening opgenomen.

X d. Met het blokje E10-C woningen aan het Oldehoofsch kanaal wordt wellicht de bebouwing op perceel 1067 bedoeld. Deze woning hoort in zijn hoofdvorm thuis in de E10-D-klasse, een beperkt gedeelte + 15 % is in 2 bouwlagen opgetrokken (plat). Voorzover het op dit moment in strijd is met de voorschriften, valt dat gedeelte onder het overgangsrecht. Bij eventuele nieuwbouw op deze plaats is het wenselijk dat hier een woning met lage gootlijn terugkomt i.p.v. een woning met een hoge gootlijn, die storend zou werken als entree van het dorp.

X e. Waarschijnlijk per abuis vermeldt de commissie, dat de woning anneks winkel aan de allersmaweg niet is aangegeven. De winkel is echter opgenomen in de bestemming winkels. De bijbehorende dienstwoning is in dit bebouwingsvlak opgenomen en geregeld in de voorschriften.

X f. Met een drietal woningen in de E10-C-klasse aan de Vrijstraat wordt wellicht bedoeld de 3 hungalows aan de urnstraat. Deze zijn echter terecht in de bebouwingsklasse E10-C opgenomen. Het is dus mogelijk om deze woningen nog van een kapverdieping te voorzien.

g. De bestemming erf, categorie I bij de bebouwingsklasse E1H0-D is alsnog aangegeven, overeenkomstig het huidige gebruik.

h. Het zuidelijkste blokje E1H0-D woningen grenzend aan de kleuterschool is komen te vervallen ten gunste van een ruimere parkeer- en speelgelegenheid.

i. De begrenzing zoals is aangegeven, is konform de kadastrale perceelsscheiding (zie onder a) n.a.v. de bestaande natuurlijke scheiding is de bestemmingsgrens daarmee in overeenstemming gebracht.

4. Het parkeerterrein aan de haven is aangepast overeenkomstig de in voorbereiding zijnde rekonstruktie, waardoor de verkeersveiligheid ter plaatse toe zal nemen.

5. De woning op perceel 729 aan de van swinderenweg blijkt bij een nadere beschouwing een bedrijfswoning te zijn en is nu als zodanig bij de bedrijfsbebouwing opgenomen. Tevens bleek het bedrijfsterrein enige uitbreiding in zuidelijke richting te hebben ondergaan, tengevolge hiervan is de begrenzing van het bestemmingsplan aangepast zodat het gehele bedrijfsterrein nu binnen dit bestemmingsplan ligt.

Verder bleek ten noorden van dit bedrijfsterrein zich op perceel 685 nog een winkel te bevinden die abusievelijk niet was aangeduid.

6. De in de voorschriften onder de begripsomschrijvingen opgenomen definitie van een hellend dakvlak is zodanig gewijzigd, dat de minimum dakhelling niet minder dan 25° mag bedragen. Bij de onderscheiden bestemmingsbepalingen wordt een opname van een minimum c.q. maksimum dakhelling evenwel niet noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan voor de kom van Ezinge zal naar alle waarschijnlijkheid echter wel een regeling van de dakhelling en (welstandsaspect) gaan bevatten, ter waarborging van het cultuurhistorisch karakter van het dorp.

7. Aan de toelichting van het bestemmingsplan is onder hoofdstuk IV het samenvattend overzicht van de exploitatierekening, welke deel uitmaakt van de exploitatieopzet van het bestemmingsplan Ezinge, toegevoegd.

8. De definitie van eengezinshuis - art. 1 onder k - is aangepast, de definitie onder q is ongewijzigd, terwijl de definitie onder 2 (zie 6.) is aangepast.

Voorzover op de kaart bij de bestemmingen bijzondere doeleinden (art. 13) en bedrijfsdoeleinden (art. 14) geen bebouwingspercentages zijn vermeld, geldt dat het percentage 100 mag bedragen. Ter verduidelijking zijn deze percentages alsnog opgenomen.

Van de eerstaanwezend-ingénieur der genie in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe is bericht ontvangen dat het plan hunnerzijds geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen (bijlage V-2).

De inspekteur van de volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu, is voor wat de provincie Groningen betreft, vertegenwoordigd in de commissie bestemmingsplannen. Opmerkingen van milieutechnische aard worden derhalve in de adviezen van de commissie naar voren gebracht.

De rijksdienst voor de monumentenzorg heeft in haar schrijven (bijlage V-3) meegedeeld dat zij, uit cultuur-historische overwegingen, bedenkingen heeft tegen de vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders als omschreven in artikel 17 (agrarische doeleinden, categorie C).

Aan het verzoek, om in dergelijke gevallen de rijksdienst voor de monumentenzorg voor advies te horen, is tegemoet gekomen.

Aan de opmerkingen van de rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek (bijlage V-4.1 en 2) is tegemoet gekomen door voor de betreffende gebieden een aanlegvergunning te verlangen, tevens is deze dienst als een te horen instantie opgenomen.

Van het waterschap westerkwartier is bericht ontvangen, dat tegen het plan hunnerzijds geen bezwaren bestaan (bijlage V-5).

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE VAN GRONINGEN
COMMISSIE BESTEMMINGSPANNEN

Nr. 1473

Groningen, 30 maart 1973
Sint Walburgstraat 22 / telefoon 124141

Postbus 630

terug -

Bijlagen

nieuw -

AAN:

Bericht op uw brief d.d. 23 januari 1973,
nr. no/pa/73-153

Het bureau voor architectuur en
ruimtelijke ordeningen, Ir. Oom

Zuiderpark 21

Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan Ezinge
(plannr. EZ-2-14/22-8-72)

Groningen

In grote lijnen kan naar ons oordeel worden ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan voor de kern Ezinge.

Wij vragen nog uw aandacht voor de volgende punten.

1. Aan de wensen geuit in de brieven van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek kan onzes inziens worden tegemoetgekomen; wij bevelen dit aan.
Overigens zou duidelijkheid over het gedeelte van het dorp, dat voor aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in aanmerking komt, gewenst zijn.
2. De omvang van de aan de noordoostzijde gedachte uitbreiding is onzes inziens aanvaardbaar doch wij zouden er de voorkeur aan geven deze niet verder in noordelijke richting voort te zetten dan tot het waterloopje dat in het verlengde van de Slachtersrijge is aangegeven. Onzes inziens ontstaat dan landschappelijk een gunstiger beeld. Zeker verdient het aanbeveling het bedoelde gedeelte pas in de laatste fase uit te voeren.
3. In vele gevallen doen de grenzen tussen de bestemmingen wat willekeurig (a)aan, hetgeen vooral voorkomt ten zuiden van de Nieuwe Streek, bijvoorbeeld de grens van het terrein voor bijzondere doeleinden. Ook zijn enkele bestaande woningen niet in de goede bestemming opgenomen, c.q. als woning in een verkeerde bebouwingsklasse ondergebracht. Voorbeelden (b)van een en ander: een blok E 20-D woningen aan de Nieuwe Streek, de begrenzing tussen de bestemmingen E 10-C en bedrijfsdoeleinden aan de Swinderenweg (de bestemming openbare nutsvoorzieningen is daar niet (d)aangegeven), een blok E 10-C woningen aan het Oldehoofschkanaal, een van (e)de E 20-D blokken aan de Allersmaweg, waaraan tevens een winkel naast de (f)bedrijfsbebouwing niet als zodanig is aangegeven, een drietal E 10-C woningen aan de Vrijstraat.
(g)Aan de bestemming E1HO-D is geen erf, categorie I toegevoegd, hoewel het (h)groen reeds als zodanig wordt gebruikt. Het zuidelijkste van deze blokjes komt onzes inziens te dicht bij de school te staan.
(i)De begrenzing van het erf van het blokje E 10-C ten noorden van de Slachtersrijge is niet geheel juist.
4. De situering van het parkeerterrein op de hoek van de Torenstraat en de Allersmaweg is onzes inziens uit overwegingen van verkeersveiligheid niet gunstig

5. De woningen ten noorden van de bedrijfsbebouwing aan de Van Swinderenweg lijken bedrijfswoningen te zijn en zouden, indien deze veronderstelling juist is, beter binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden kunnen worden getrokken.
6. In de voorschriften wordt een hoek van 5° al als een hellend dakvlak aangemerkt, hetgeen voor de dorpsbebouwing niet past. Aanpassing voor wat de dakvorm betreft van met name woningen in de kom aan de bestaande woningen is onzes inziens gewenst; in die gevallen dient een minimum-dakhelling van circa 35° te worden voorgeschreven. De beoordeling van een en ander staat overigens wel in verband met het al dan niet aanwijzen als beschermd dorpsgezicht.
7. De in de toelichting opgenomen passage over de economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende om daarop een definitief oordeel te vormen.
8. De definitie van eengezinshuis in artikel 1 onder k, van de planvoorschriften is niet duidelijk. Ten aanzien van artikel 1 onder q en r zij verwezen naar punt 6 hierboven.

De in de artikelen 13 en 14 genoemde bebouwingspercentages zijn niet in alle gevallen op de kaart aangegeven.

Namens de Commissie
Bestemmingsplannen:



(voorzitter)



(secretaris)

DIRECTORAAT GEBOUWEN, WERKEN EN TERREINEN

(3e Genie-Commandement)

EERSTAANWEZENDSCHAP GRONINGEN

Groningen, Hereweg 101, Telefoon 29844 250900

bijlagen: 1 map onderwerp: bestemmingsplan Ezinge

uw kenmerk

uw brief van

ons nummer

156

Groningen,

29 januari 1973

Aan

het Bureau voor Architectuur en
Ruimtelijke Ordening Ir. Oom,
Zuiderpark 21,
te

GRONINGEN

In antwoord op Uw schrijven d.d. 23-1-1973
ref. no/pa/73-158 deel ik U mede, dat het daari
bedoelde ontwerp-bestemmingsplan Ezinge (plan
EZ-2-14/22-8-72) dezerzijds geen aanleiding
geeft tot opmerkingen.

De ter zake ontvangen bescheiden gaan wed
hierbij.

de Luitenant-Kolonel,
Eerstaaanwezend-Ingenieur der Geni


E. Veening.

1D-II-90938-921659-158

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

BALEN VAN ANDELPLEIN 2 VOORBURG TELEFOON 070-694041

*

Nr. 228.597

Bericht op brief van 23 januari 1973
no./pa/73 154

VOORBURG.

- 6 JAN 1973

Verzoeken per brief één onderwerp te behandelen

Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan
Ezinge.

Bijlagen:

Over het ons, door het bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Ordening ir. Oom, toegezonden ontwerp-bestemmingsplan Ezinge zou ik de volgende opmerkingen willen maken:

- In het algemeen kan ik mij verenigen met de opzet en uitwerking van dit plan.
- Bedenkingen bestaan echter tegen de voorschriften met betrekking tot de bestemming "Agrarische doeleinden categorie U", waarin Burgemeester en Wethouders de vrijstellingsbevoegdheid hebben tot het verlenen van de bouwvergunning voor gebouwen met een maximale inhoud van 60 m³ en een maximale hoogte van 3m., alsmede bouwwerken tot een maximale hoogte van 10m.

De gronden nu, waarvoor deze bestemming geldt zijn gesitueerd rond de kerk en dragen in sterke mate bij tot de kwaliteit van het dorpsgezicht Ezinge.

Teneinde zowel functionele als cultuur-historische belangen recht te doen, mag ik U verzoeken met mijn dienst in overleg te treden indien Uw college gebruik denkt te gaan maken van de eerder vermelde vrijstellingsbevoegdheden.

DE WAARNEMEND HOOFDDIRECTEUR VAN DE
RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG,

(Drs. H. C. van Eck)



AAN: Burgemeester en Wethouders
van de gemeente
EZINGE.

ROOB

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek/Mariënhof, Kleine Haag 2, Amersfoort/telefoon 03490-12648

directeur Prof. Dr. W. A. van Es

Aan het Bureau voor Architectuur en
Ruimtelijke Ordening Ir. Oom,
t.a.v. ir. G.P. van der Noord b.i.
Zuiderpark 21,
Groningen.

ons nummer 50Mz/K/Br.
uw brief 23.1.'73
onderwerp overleg ex art. 8 BRO
ontwerp-bestedingsplan
Ezingen (gem. Ezingen).

Amersfoort, 7 maart 1973

Zeer geachte heer Van der Noord,

In antwoord op Uw brief van 23 januari 1973 nr. NO/PA/73-156 verzoeken wij U voor het op de bijlage rood gekleurde gebied een aanlegvergunning te eisen en hierbij onze Dienst als door burgemeester en wethouders te horen instantie aan te wijzen.

Namens de directeur,
het hoofd van de afdeling
Beschrijving en Monumentenzorg,



(drs. R.H.J. Klok).

bijlagen kad.tekening met aangeduid
gebied van 'oudheidkundige
betekenis'.







WATERSCHAP WESTERKWARTIER
Waterschapshuis, Hoofdetmaat 21 - Telefoon (05940)-20 26 - Postgiro no. 628435

Bureau voor Architectuur

en Ruimtelijke Ordening Ir. Oom,

Zuiderpark 21,

GRONINGEN.

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

361

ZUIDHORN,

1 mei 1973

Onderwerp: ontwerp-bestedings-
plan gem. Ezinge

Tegen het ontwerp-bestedingsplan Ezinge ons toe-
gezonden bij schrijven van 23 januari 1973 bestaan
onzerzijds geen bezwaren.

Gecommitteerden uit het
hoofdbestuur van het
waterschap Westerkwartier:

, voorzitter.

, secretaris.

PROVINCIAAL BESTUUR VAN GRONINGEN

Nr. 924/21a, 2e afdeling.

Aan burgemeester en wethouders
der gemeente
Ezinge.

BIJLAGEN: 4

ANTWOORD OP brief van 21 december
1973.

ONDERWERP: bestemmingsplan Kern Ezinge.

GRONINGEN, 17 december 1974.

Postbus 610.

verzonden:

Hierbij doen wij u een afschrift toekomen van ons besluit van heden, nr. 924/21, 2e afdeling, tot goedkeuring van het besluit van de raad uwer gemeente van 30 oktober 1973, strekkende tot vaststelling van een plan tot herziening van het bestemmingsplan der gemeente Ezinge (bestemmingsplan Kern Ezinge), met daarbij behorende voorschriften.

Wij merken daarbij nog op, dat in artikel 4, lid 3, sub b, van de voorschriften voor "lid 2, sub h" dient te worden gelezen "lid 2, sub h".

Voorts merken wij met betrekking tot het gestelde in artikel 12, lid 3, sub b, van de voorschriften nog op, dat bij hantering van de bebouwingspercentages van 18 en 15 ten aanzien van bouwpercelen met een oppervlakte van respectievelijk 400-500 m² en 500-600 m² het maximum door bijgebouwen in te nemen oppervlak van 70 m² reeds wordt overschreden indien wordt uitgegaan van de minimale oppervlakte van genoemde bouwpercelen.

Vervolgens vestigen wij er voor zoveel nodig nog uw aandacht op, dat de Kroon van oordeel is, dat een gebruiksbepaling, als vervat in de artikelen 13, lid 2, sub h, en 14, lid 2, sub h, van de voorschriften slechts toelaatbaar is, indien tevens is bepaald, dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen als een strikte toepassing van de voorschriften zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Verder dient voor het tijdstip, bedoeld in artikel 29, lid 1, van de voorschriften te worden aangehouden het tijdstip van rechtskrachtverkrijging van het onderhavige bestemmingsplan.

Tenslotte hebben wij enige moeite met de duur van de periode van uitgifte en zouden u in overweging willen geven deze te verlengen.

Wij hebben in het vorenstaande geen voldoende aanleiding gevonden om aan het onderhavige plan onze goedkeuring te onthouden.

Wij verzoeken u echter wel te bevorderen, dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan uwer gemeente met een en ander rekening wordt gehouden.

Voor afschrift als bijlage
De gedeputeerde staten van Groningen

Gedeputeerde staten der
provincie Groningen:

get. E.H. Toxopeus, voorzitter.

get. J.H. Peeman, griffier.



GEDEPUTEERDE STATEN DER PROVINCIE GRONINGEN.

Gelezen het bij brief van 21 december 1973 door burgemeester en wethouders der gemeente Ezinge in viervoud ter goedkeuring ingezonden besluit van de raad der gemeente van 30 oktober 1973, strekkende tot vaststelling van een plan tot herziening van het bestemmingsplan der gemeente Ezinge (bestemmingsplan Kern Ezinge), met daarbij behorende voorschriften;

Gezien de tegen dit plan bij hun college ingediende bezwaarschriften van mevrouw G.F. Huizenga-Broekema, Oostervalge 8 te Warffum, van 3 december 1973 en de heren B.O. Voogd en P.J. Voogd, p/a Schoorsterweg 4 te Ezinge, van 3 december 1973;

Overwegende, dat voornoemd plan met ingang van 7 november 1973 gedurende een maand voor een ieder ter gemeentesecretarie van Ezinge ter inzage heeft gelegen;

dat de bezwaarschriften op 5 december 1973 ter provinciale griffie werden ontvangen en dat deze mitsdien binnen de in artikel 27 van de Wet op de ruimtelijke ordening gestelde termijn werden ingediend;

dat adressanten zich destijds eveneens tijdig met bezwaren tot de raad der gemeente Ezinge hebben gericht;

dat zij derhalve thans ook bij hun college in hun bezwaren kunnen worden ontvangen;

Overwegende, dat adressante mevrouw G.F. Huizenga-Broekema voornoemd in haar bezwaarschrift naar voren brengt, dat zij optredende als curatrice van mejuffrouw F.M.H. Broekema, kennis heeft genomen van het vanaf 7 november 1973 ter inzage gelegde bestemmingsplan voor de kern van Ezinge; dat zij haar bezwaren bij schrijven van 21 september 1973 ter kennis van de raad der gemeente Ezinge heeft gebracht; dat deze bij raadsbesluit van 30 oktober ongegrond zijn verklaard; dat zij zich met de motivering tot ongegrondverklaring van het bezwaarschrift niet kan verenigen; dat de boerderij een bedrijfsoppervlakte van ca. 34.50 ha heeft; dat volgens het plan ca. 2 ha bestemd is voor niet-agrarische doeleinden en dat deze oppervlakte te zijner tijd aan het bedrijf zal worden onttrokken; dat ook in het verleden reeds een aanzienlijke oppervlakte aan de gemeente is overgedragen; dat een voortgaande economische exploitatie van de bedrijfsgebouwen aanzienlijk wordt bemoeilijkt doordat steeds land in de directe omgeving van deze bedrijfsgebouwen voor woningbouw wordt bestemd; dat dit een aanmerkelijke waardevermindering van het betreffende onroerend goed tot gevolg zal hebben, hetgeen niet aanvaardbaar is; dat de raad overweegt, dat de in het plan liggende percelen voor de realisering onmogelijk gemist kunnen worden en dat daarom het algemeen belang veel zwaarder weegt dan het privé-belang van het boerenbedrijf; dat de raad voorts overweegt, dat de financiële belangen bij de onttrekking van de onderhavige grond voldoende zijn gewaarborgd en dat ongegrondverklaring van dit bezwaar derhalve gerechtvaardigd zou zijn; dat dit niet wegneemt, dat door de onttrekking van gronden in het bedrijf als economische eenheid een dusdanige ingreep wordt gedaan, dat het resterende onroerend goed aanmerkelijk in waarde daalt; dat deze waardedaling zich in versterkte mate voordoet, doordat de bedrijfsgebouwen steeds verder van het land komen te liggen; dat door de gedeeltelijke aankopen de bedrijfsgebouwen steeds meer ingesloten worden in de burgerbehuizing; dat thans reeds is te voorzien, dat vanwege de geplande en de gesitueerde bebouwing moeilijkheden zullen ontstaan, daar de koeien iedere dag op stal worden gemolken; dat de gemeenteraad op dit bezwaar niet is ingegaan; dat de onttrekking van het land tegenstrijdig is met het streven van de landbouw om tot grotere eenheden te komen; dat alhoewel de onttrekking wordt gecompenseerd door een schadeloosstelling in geld, dit geen oplossing in landbouwkundige zin is; dat de raad ook dit bezwaar niet in zijn besluitvorming heeft betrokken; dat zij hun college verzoekt

bij de behandeling van het onderhavige plan met haar bezwaren rekening te houden en op grond daarvan de goedkeuring aan het plan te onthouden;

Overwegende, dat adressanten B.O. Voogd en P.J. Voogd voornoemd in hun bezwaarschrift naar voren brengen, dat zij kennis hebben genomen van de vanaf 7 november 1973 ter inzage gelegde stukken met betrekking tot het door de raad der gemeente Ezinge vastgestelde bestemmingsplan voor de kern dezer gemeente; dat zij hun bezwaren bij schrijven van 21 september 1973 ter kennis van de raad hebben gebracht; dat deze bezwaren bij besluit van 30 oktober 1973 ongegrond zijn verklaard; dat zij zich niet met dit besluit kunnen verenigen; dat van de totale bedrijfsoppervlakte van 40 ha ca. 2 ha binnen de grens van het ter inzage gelegde plan ligt; dat deze oppervlakte voor woningbouw zal worden bestemd; dat in het verleden reeds enkele keren een bepaalde oppervlakte voor niet-agrarische doeleinden aan de gemeente is overgedragen; dat het bedrijf hierdoor wordt verkleind, hetgeen tegenstrijdig is met het streven van de landbouw om tot grotere bedrijfseenheden te komen; dat de raad de ongegrondverklaring van dit bezwaar baseert op de overweging, dat de betreffende gronden voor de realisering van het plan onmogelijk kunnen worden gemist en dat om deze reden de algemene belangen prevaleren boven het privé-belang van het agrarische bedrijf; dat dit echter niet wegneemt, dat door de herhaalde ingrepen van de gemeente het bedrijf als economisch geheel wordt aangetast en dat derhalve de rentabiliteit wordt verminderd; dat dit temeer speelt omdat de bedrijfsgebouwen steeds verder van het land komen te liggen; dat de bedrijfsgebouwen ingesloten raken in de burgerbebouwing doordat steeds een gedeelte van de gronden in de directe nabijheid van de bedrijfsgebouwen wordt onttrokken; dat de koeien zowel 's zomers als 's winters op stal worden gemolken, doch dat deze mogelijkheid na realisering van het plan niet meer zal bestaan; dat derhalve andere maatregelen zullen moeten worden getroffen, welke aanzienlijke investeringen met zich mee zullen brengen; dat dit bezwaar door de raad niet is weerlegd; dat zich in de veehouderij heden ten dage ontwikkelingen voltrekken, waarbij men steeds meer overgaat tot de bouw van bijvoorbeeld ligboxenstallen; dat door deze wijze van exploitatie meer grootvee-eenheden per ha kunnen worden gehouden, waardoor de inkomenspositie wordt verbeterd; dat bij realisering van het plan deze moderne bedrijfsvoering onmogelijk zal worden gemaakt; dat ook dit bezwaar niet door de raad is weerlegd; dat zij hun college verzoeken aan hun bezwaren tegemoet te komen en de goedkeuring aan het plan te onthouden;

Overwegende, dat de bezwaren van adressanten zich richten tegen de bestemming van hun in het plan gelegen gronden voor hoofdzakelijk eengezinshuizen, actieve recreatiegroenvoorziening en weg, voor zover daardoor die gronden aan hun agrarisch bedrijf worden onttrokken;

dat de bestemmingen voor eengezinshuizen, actieve recreatie, en de daarmee samenhangende bestemmingen voor groenvoorziening en weg voortvloeiende uit de behoefte aan bouwterrein voor woningen en aan een terrein voor actieve recreatie;

dat de voor een en ander gekozen plaats planologisch juist moet worden geacht;

dat de gronden van adressanten bij realisering van het plan niet kunnen worden gemist, zonder dat het plan in de opzet wezenlijk zal worden aangetast;

dat, indien tot realisering van het onderhavige bestemmingsplan wordt overgegaan, bij aankoop of onteigening van de daarvoor benodigde gronden volledige rekening zal kunnen worden gehouden met de eventueel door adressanten te lijden schade;

dat overigens de gemeenteraad aan adressanten, voor zover zij tengevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan schade lijden of zullen lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te hunnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop of onteigening of anderszins is verzekerd, op grond van het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening op hun verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent;

Overwegende, dat er hunnerzijds geen overwegende bezwaren bestaan tegen goedkeuring van de onderhavige herziening;

Gezien

Gezien het ter zake ingewonnen advies van de commissie bestemmingsplannen van de provinciale planologische commissie van Groningen van 25 juli 1974, nr. 4213, alsmede in afschrift het schrijven van die commissie van 30 maart 1973, nr. 1473;

Gelet op artikel 34, lid 2, juncto artikel 28 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

Herlezen hun besluit van 25 juni 1974, nr. 16.807, 2e afdeling;

HEBBEN GOEDGEVONDEN:

voorennoemd besluit goed te keuren en daarvan, onder terugzending van één exemplaar van dat besluit en van de daarbij behorende kaart, voorschriften en toelichting, bij afschrift dezer kennis te geven aan de raad der gemeente Ezinge, zullende gelijk afschrift worden gezonden aan burgemeester en wethouders der gemeente Ezinge, aan de commissie bestemmingsplannen, aan de inspecteur der ruimtelijke ordening in Groningen, Friesland en Drenthe en aan de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting en de bouwnijverheid in de provincie Groningen, ter kennisneming, en aan mevrouw

Groningen, 17 december 1974.

Gedeputeerde staten voornoemd:

get. E.H. Toxopeus, voorzitter.

get. J.H. Peeman, griffier.

Wij Juliana, bij de gratie Gods,
Koningin der Nederlanden,
Prinses van Oranje-Nassau, enz, enz, enz.

16 AUGUSTUS 1977

No. 33

Beschikkende op de beroepen, ingesteld door

...arifum tegen het besluit van
gedeputeerde staten van Groningen van 17 december 1974,
no. 924/21, 2e Afdeling, waarbij goedkeuring is verleend
aan het bestemmingsplan "kern Ezinge" der gemeente Ezinge,
met de daarbij behorende voorschriften;

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, advies van 10 maart 1977, no. 10/I;

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 10 augustus 1977, nr. 0606944, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Overwegende dat de raad der gemeente Ezinge in zijn openbare vergadering van 30 oktober 1973 heeft vastgesteld het bestemmingsplan "kern Ezinge" dier gemeente, met de daarbij behorende voorschriften;

dat de raad daarbij ten aanzien van de door B.O. en P.J. Voogd bij hem ingediende bezwaren heeft overwogen, dat deze zich richten tegen het feit, dat na realisering van het plan:

- het plan:
- de oppervlakte van hun bedrijf met 2 ha verminderd zal zijn;
 - de afstand van de boerderij tot de weilanden groter zal worden;
 - moderne bedrijfsvoering onmogelijk gemaakt wordt;
- dat echter ter uitvoering van het onderwerpelijke plan, bedoelde percelen, kadastraal bekend gemeente Ezinge, sectie B, nos. 1080 en 1081, onmogelijk gemist kunnen worden; dat daarom in dit geval, waar het gehele plan afhankelijk is van het verwerven van genoemde percelen, het algemene belang veel

-zwaarder-

zwaarder weegt dan het privé-belang van het boerenbedrijf van de reclamanten; dat alvorens deze gronden gebruikt kunnen worden, zij door de gemeente via aankoop of ont-eigening in eigendom zullen moeten worden verkregen, waar-bij de financiële belangen van de reclamanten, als pachters van deze percelen, voldoende gewaarborgd zijn, met name ten aanzien van het aspect "pachtvrijmaken"; dat bij eventuele daarnaast nog te lijden schade door bepalingen van het onder-werpelijke plan, een beroep gedaan kan worden op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij door de recla-manten aangevoerde factoren mede in aanmerking genomen zullen worden; dat hun bezwaarschrift op grond van het vorenstaande ongegrond verklaard kan worden;

dat de raad daarbij ten slotte ten aanzien van de door de curatrice van [redacted] bij hem ingediende bezwaren heeft overwogen, dat haar bezwaarschrift inhoudelijk gelijk is aan dat van [redacted] en derhalve op dezelfde overwegingen ongegrond verklaard moet worden;

dat gedeputeerde staten van Groningen bij hun voren-
genoemde besluit van 17 december 1974 aan het onderwerpelijke
plan goedkeuring hebben verleend;

dat gedeputeerde staten daarbij ten aanzien van de door

bij hen ingediende bezwaren hebben overwogen, dat de bezwaren van de reclamanten zich richten tegen de bestemming van hun in het plan gelegen gronden voor hoofdzakelijk eengezinshuizen, actieve recreatie, groenvoorziening en weg, voor zover daardoor die gronden aan hun agrarisch bedrijf worden onttrokken; dat de bestemmingen voor eengezinshuizen, actieve recreatie en de daarmee samenhangende bestemmingen voor groenvoorziening en weg, voortvloeien uit de behoefte aan bouwterrein voor woningen en aan een terrein voor actieve recreatie; dat de voor een en ander gekozen plaats planologisch juist moet worden geacht; dat de gronden van de reclamanten bij realisering van het plan niet kunnen worden gemist, zonder dat het plan in de opzet wezenlijk zal worden

-aangetast;-

aangetast; dat, indien tot realisering van het onderwerpelijke bestemmingsplan wordt overgegaan, bij aankoop of onteigening van de daarvoor benodigde gronden, volledig rekening zal kunnen worden gehouden met de eventueel door de reclamanten te lijden schade; dat overigens de gemeenteraad aan de reclamanten, voor zover zij ten gevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan schade lijden of zullen lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te hunnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, op hun verzoek op grond van het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent; dat hunnerzijds geen overwegende bezwaren bestaan tegen goedkeuring van de onderwerpelijke herziening;

dat 1 in beroep aanvoeren, dat van de totale bedrijfsoppervlakte van 40 ha, circa 2 ha binnen de grens van het onderwerpelijke bestemmingsplan ligt; dat deze oppervlakte voor woningbouw zal worden bestemd; dat in het verleden reeds enkele keren een bepaalde oppervlakte voor niet-agrarische doeleinden aan de gemeente is overgedragen; dat het bedrijf hierdoor wordt verkleind, hetgeen tegenstrijdig is met het streven van de landbouw om tot grotere bedrijfseenheden te komen; dat de raad de ongegrondverklaring van hun bezwaar baseert op de overweging, dat de betreffende gronden voor de realisering van het plan onmogelijk kunnen worden gemist en dat om deze reden de algemene belangen prevaleren boven het privé-belang van het agrarische bedrijf; dat dit echter niet wegneemt, dat door de herhaalde ingrepen van de gemeente het bedrijf als economisch geheel wordt aangetast en dat derhalve de rentabiliteit wordt verminderd; dat dit temeer speelt, omdat de bedrijfsgebouwen steeds verder van het land komen te liggen; dat de bedrijfsgebouwen ingesloten raken in de burgerbebouwing, doordat steeds een gedeelte van de gronden in de directe nabijheid van de bedrijfsgebouwen wordt onttrokken; dat de koeien zowel des zomers als des winters op stal worden gemolken, doch dat

-deze-

deze mogelijkheid na realisering van het plan niet meer zal bestaan; dat derhalve andere maatregelen zullen moeten worden getroffen, welke aanzienlijke investeringen met zich zullen brengen; dat zich in de veehouderij heden ten dage ontwikkelingen voltrekken, waarbij men steeds meer overgaat tot de bouw van bijvoorbeeld ligboxenstallen; dat door deze wijze van exploitatie meer grootvee-eenheden per ha kunnen worden gehouden, waardoor de inkomenspositie wordt verbeterd; dat bij realisering van het plan deze moderne bedrijfsvoering onmogelijk zal worden gemaakt; dat zij daarom dringend verzoeken goedkeuring te onthouden aan het onderwerpelijke plan;

dat 2 in
beroep aanvoert, dat de boerderij een bedrijfsoppervlakte heeft van circa 34,50 ha; dat volgens het plan circa 2 ha bestemd is voor niet-agrarische doeleinden en dat deze oppervlakte te zijner tijd aan het bedrijf zal worden onttrokken; dat ook in het verleden reeds een aanzienlijke oppervlakte aan de gemeente is overgedragen; dat een voortgaande economische exploitatie van de bedrijfsgebouwen aanzienlijk wordt bemoeilijkt, doordat steeds land in de directe omgeving van deze bedrijfsgebouwen voor woningbouw wordt bestemd; dat dit een aanmerkelijke waardevermindering van het betreffende onroerend goed tot gevolg zal hebben, hetgeen niet aanvaardbaar is; dat de raad der gemeente Ezinge overweegt, dat de in het plan liggende percelen voor de realisering onmogelijk gemist kunnen worden en dat daarom het algemeen belang veel zwaarder weegt dan het privé-belang van het boerenbedrijf; dat de raad voorts overweegt, dat de financiële belangen bij de onttrekking van de onderwerpelijke grond voldoende zijn gewaarborgd en dat ongegrondverklaring van appellantes bezwaar derhalve gerechtvaardigd zou zijn; dat dit niet wegneemt, dat door de onttrekking van gronden, in het bedrijf als economische eenheid een dusdanige ingreep wordt gedaan, dat het resterende onroerend goed aanmerkelijk in waarde daalt; dat deze waardedaling zich in versterkte mate voordoet, doordat de bedrijfsgebouwen

-steeds-

steeds verder van het land komen te liggen; dat door de gedeeltelijke aankopen de bedrijfsgebouwen steeds meer ingesloten worden in de burgerbehuizing; dat thans reeds is te voorzien, dat vanwege de geplande en de gesitueerde bebouwing moeilijkheden zullen ontstaan, daar de koeien iedere dag op stal worden gemolken; dat de raad niet is ingegaan op dit bezwaar; dat de onttrekking van het land tegenstrijdig is met het streven van de landbouw om tot grotere eenheden te komen; dat dit geen oplossing in landbouwkundige zin is, alhoewel de onttrekking wordt gecompenseerd door een schadeloosstelling in geld; dat de raad ook dit bezwaar niet in zijn besluitvorming heeft betrokken; dat zij daarom dringend verzoekt goedkeuring te onthouden aan het onderwerpelijke plan;

Overwegende dat de appellanten bezwaar maken tegen de niet-agrarische bestemming, gelegd op 2 ha van de door hen gepachte, respectievelijk haar in eigendom toebehorende grond, gelegen ten noordoosten van de boerderij aan de Schoorsterweg;

dat de appellanten aanvoeren, dat zij hierdoor in ernstige mate worden beknot in hun mogelijkheden hun agrarisch bedrijf ter plaatse naar behoren uit te oefenen;

dat het onderwerpelijke plan in hoofdzaak voorziet in de uitbreiding van de kern Ezinge in noordoostelijke richting met circa 100 woningen;

dat uit de stukken blijkt, dat het totale bedrijfsterrein van de appellanten weliswaar circa 40 ha groot is, doch dat het in het geding zijnde plangedeelte voor het bedrijf van wezenlijk belang is, omdat dit nabij de bedrijfsgebouwen gelegen is en voor een goede bereikbaarheid van de overige bedrijfsgronden onmisbaar moet worden geacht;

dat het thuiserf, ter grootte van 0,5 ha, thans reeds aan drie zijden omgeven is door woonbebouwing en bij realisering van het voorliggende plan ook aan de noordzijde gedeeltelijk door woonbebouwing c.a. zal zijn begrensd;

dat dan ook ten gevolge van dit plan de afstand van de boerderij naar de weilanden zodanig zal worden vergroot, dat

de bedrijfsvoering, met name het melken van het vee op het thuiserf, in ongunstige zin zal worden beïnvloed;

dat uit de stukken blijkt, dat de in het geding zijnde gronden van de appellanten voor de realisering van dit plan niet kunnen worden gemist zonder dat in ernstige mate afbreuk wordt gedaan aan de opzet van dit plan, welke Ons in beginsel aanvaardbaar voorkomt;

dat, afgezien hiervan, het naar Ons oordeel reeds uit planologisch oogpunt ongewenst moet worden geacht, dat een agrarisch bedrijf wordt gehandhaafd temidden van woonbebouwing;

dat het derhalve meer in de rede gelegen had aan het plangedeelte, waarop de boerderij van de appellanten staat, een aan de woonomgeving aangepaste bestemming te geven;

dat in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State is gebleken, dat alle betrokkenen hiermede instemmen;

dat de appellanten trouwens elders reeds bedrijfsgebouwen ter beschikking hebben gekregen;

dat bovendien met de gemeente, behoudens goedkeuring van gedeputeerde staten, over de koop der gebouwen en het betrokken terrein reeds overeenstemming is bereikt;

dat mitsdien aanleiding bestaat alsnog goedkeuring te onthouden aan de bestemming "agrarische doeleinden, categorie D", gelegd op evengenoemd perceel van appellanten aan de Schoorsterweg;

Overwegende ambtshalve:

dat op een ten zuiden van bovengenoemd plangedeelte aan de oostzijde van de Schoorsterweg gelegen terrein de bestemming "agrarische doeleinden, categorie D" is verleend;

dat, hoewel de daarop staande boerderij niet meer als zodanig in gebruik is, de betreffende bestemming de mogelijkheid opent ter plaatse een agrarisch bedrijf te gaan uitoefenen, hetgeen Ons om voornoemde redenen ongewenst voorkomt;

dat derhalve aan bedoeld plangedeelte eveneens goedkeuring moet worden onthouden;

-dat-

dat bij Ons voorts nog bedenkingen bestaan tegen de volgende onderdelen van de bij het plan behorende voorschriften;

dat de zinsnede "op de plaats van bestemming" in de bepaling van het begrip "bouwwerk" in artikel 1, onder c, tot gevolg heeft, dat een bouwwerk, dat niet op de daartoe bestemde plaats staat, voor de toepassing van de bij het plan behorende voorschriften niet als zodanig kan worden aange-merkt, hetgeen de rechtszekerheid in gevaar brengt;

dat de regeling omtrent het in acht nemen van bebouwingsgrenzen tot rechtsonzekerheid kan leiden, nu enerzijds volgens artikel 1, onder f, van deze voorschriften overschrijdingen geoorloofd zouden zijn, die krachtens de bouwverordening voor rooilijnen toegestaan zijn, doch anderzijds artikel 2, tweede lid, van de Woningwet voorschrijft, dat bepalingen van die verordening buiten toepassing blijven, voor zover de voorschriften van een bestemmingsplan daarmee niet overeenstemmen;

dat met betrekking tot het in artikel 1, onder h, bepaalde, dat de perceelsgrens wordt gevormd door een lijn, die een bouwperceel scheidt van andere terreinen, of van een openbare weg, het niet duidelijk is hoe de situatie zal zijn als de weg het karakter van openbaarheid verliest;

dat een verbodsbepaling betreffende het gebruik van woningen, dienstwoningen en bijgebouwen als vervat in de artikelen 2 en 3, de leden 2, onder h, 4, tweede lid, onder g, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13 en 14, de leden 2, onder h, slechts aanvaardbaar is, indien wordt bepaald, dat burgemeester en wethouders daarvan vrijstelling verlenen, indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt;

dat de bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in die artikelen bedoelde andere bouwwerken en andere werken, in de artikelen 2 tot en met 9, 12 tot en met 16, 18 en 21, vierde lid, en artikel 17,

vijfde lid, afgezien van het feit, dat voor het uitvoeren hiervan als zodanig geen eisen zijn gesteld, ten onrechte niet is gebonden aan objectieve regelen, zoals in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoeld;

dat in artikel 29, eerste lid, ten aanzien van het van het plan afwijkende gebruik ten onrechte niet wordt uitgegaan van het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, doch van de tervisielegging van het ontwerp-plan;

dat in artikel 29, tweede lid, door verwijzing naar het eerste lid ten onrechte voor alle, ook niet met het plan in strijd zijnde, bouwwerken, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in gebruik zijn voor andere doeleinden dan waarvoor zij blijkens de bestemming volgens het plan mogen worden gebruikt, een regeling in het kader van het overgangsrecht van dit plan wordt gegeven voor gedeeltelijke vernieuwing, verandering en/of uitbreiding;

dat het bepaalde in artikel 30, eerste lid, onder f, met betrekking tot het vellen of rooien van bomen slechts noodzakelijk is te achten, voor zover de Boswet of krachtens die wet vastgestelde voorschriften daarop niet van toepassing zijn;

dat uit het vorenstaande volgt, dat het bestreden besluit niet ongewijzigd kan worden gehandhaafd;

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Groningen van 17 december 1974, no.

924/21, 2e Afdeling, alsnog aan het door de raad der gemeente

Ezinge op 30 oktober 1973 vastgestelde bestemmingsplan

"kern Ezinge" goedkeuring te onthouden, voor wat betreft:

- I. de plandelen met de bestemming "agrarische doeleinden, categorie D", zoals nader op de plankaart is aangegeven;
- II. de volgende gedeelten van de bij het plan behorende voorschriften:

artikel 1, onder c, de zinsnede "op de plaats van bestemming";

artikel 1, onder f en h;

artikelen 2 en 3, tweede lid, onder h, en vierde lid;
artikel 4, tweede lid, onder g, en vierde lid;
artikelen 5 tot en met 9, tweede lid, onder h en vierde lid;
artikelen 12 tot en met 14, tweede lid, onder h, en vierde lid;
artikelen 15 en 16, vierde lid;
artikel 17, vijfde lid;
artikel 18, vierde lid;
artikel 21, vierde lid;
artikel 29, eerste lid;
artikel 29, tweede lid, de woorden "alsmede de in lid 1 bedoelde
bouwwerken";
artikel 30, eerste lid, onder f.

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is
belast met de uitvoering van dit besluit.

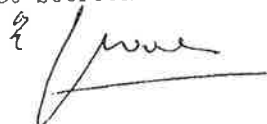
's-Gravenhage, 16 augustus 1977.

w.g. JULIANA

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING
EN RUIMTELIJKE ORDENING,

w.g. Gruijters

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Secretaris-Generaal,



De raad der gemeente Ezinge;

voorgenomen het bestemmingsplan kern Ezinge zoals het in ontwerp van 28 augustus tot en met 28 september 1973 ter inzage heeft gelegen met de daarbij behorende voorschriften en toelichting;
overwegende, dat genoemde terinzagelegging van te voren in een plaatselijk verschijnend dagblad, in de staatscourant en op de plaatselijk gebruikelijke wijze is bekend gemaakt;
dat gedurende de periode van terinzagelegging 4 bezwaarschriften zijn ingediend;

dat het bezwaarschrift van de heren Ezinge zich
richt tegen het feit dat na realisering van het plan:
a. de oppervlakte van hun bedrijf met 2 hectare verminderd zal zijn;
b. de afstand van de boerderij tot de weilanden groter zal worden;
c. moderne bedrijfsvoering onmogelijk gemaakt wordt;
dat echter ter uitvoering van dit plan bedoelde percelen, kadastraal bekend gemeente Ezinge sectie B. nrs. 1080 en 1081, onmogelijk gemist kunnen worden;

dat daarom in dit geval waar het gehele plan afhankelijk is van het verwerven van genoemde percelen het algemene belang veel zwaarder weegt dan het privé-belang van dit boerenbedrijf;

dat alvorens deze gronden gebruikt kunnen worden, zij door de gemeente via aankoop of onteigening in eigendom zullen moeten worden verkregen, waarbij de financiële belangen van de reclamanten als pachters van deze percelen voldoende gewaarborgd zijn, met name ten aanzien van het aspect "pachtvrijmaken";

dat bij eventuele daarnaast nog te lijden schade door bepalingen van dit plan een beroep gedaan kan worden op art. 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij door de reclamanten aangevoerde factoren mede in aanmerking genomen zullen worden;

dat op grond van vorenstaande dit bezwaarschrift ongegrond verklaard kan worden;

dat het bezwaarschrift van de curatrice van te
Warffum, eigenaresse van de percelen kadastraal bekend, gemeente Ezinge, sectie B. nrs. 1080 en 1081, inhoudelijk gelijk is aan dat van de heren te
eerder genoemd, en derhalve op dezelfde overwegingen ongegrond verklaard moet worden;

dat het bezwaarschrift van de heer en echtgenote zich richt tot
het college van burgemeester en wethouders in plaats van tot de raad;
dat op grond hiervan het bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaard moet worden;

dat er redenen zijn om het bezwaarschrift ambtshalve te beschouwen;
dat het bezwaarschrift zich richt tegen het gebrekkig functioneren van de bestaande riolering en tegen de slechte toegankelijkheid van het dorp Ezinge;

dat beide aspecten niet als zodanig in een bestemmingsplan geregeld worden en dus ook niet een onderwerp kunnen zijn waartegen in het kader van een bestemmingsplan bezwaren kunnen worden ingediend;

dat dit bezwaarschrift, ambtshalve beschouwd, ongegrond moet worden verklaard;

dat een bezwaarschrift is ingekomen van de werkgroep "Alternatief Plan", te Ezinge, ondertekend door e.a.;

dat dit bezwaarschrift zich richt tot het college van burgemeester en wethouders in plaats van tot de raad;

dat op grond hiervan het bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaard moet worden;

dat er redenen zijn om het bezwaarschrift ambtshalve te beschouwen;
dat het bezwaarschrift zich richt tegen het gedeelte van het ontwerpbestem-
mingsplan zoals dat geprojecteerd is ten noorden van het zgn. Kerkepad;
dat het bezwaarschrift aansluit bij het advies van de Provinciale Planalo-
gische Commissie te Groningen;
dat de overwegingen (genoemd in de toelichting bij het bestemmingsplan
hoofdstuk V.2) om de suggestie tot planwijziging door genoemde commissie af te
wijzen ook voor dit bezwaarschrift gelden;
dat ook dit bezwaarschrift, ambtshalve beschouwd, ongegrond verklaard moet
worden;
gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 oktober 1973;
gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

- a. het bestemmingsplan kern Ezinge (Ez-2-14) vast te stellen;
- b. de bezwaarschriften van:
de heren
de curatrice van mej. te Warffum,
de heer in eenigenote te Ezinge,
en de werkgroep "Alternatief Plan" te Ezinge,
ongegrond te verklaren.

Goedgekeurd door de gedeputeerde
staten der provincie Groningen in hun
vergadering van 17 december 1974
onder nr. 924, 2^e afdeling
Bij bekend:
De griffier der staten van Groningen,

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad der
gemeente Ezinge op 30 oktober
1973.

V/Kl.

, voorzitter.

, wethouder.