De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de bijlage 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan buitengebied Aa en Hunze' (inclusief het bijbehorende planMER';
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan , zoals vervat in de onder 1. vermelde bijlage;
3. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, zoals aangegeven in de onder 1. vermelde bijlage;
4. Met inachtneming van het voorgaande het bestemmingsplan 'Buitengebied' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 29 september 2016.

De griffier,

Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,

Drs. H.F. van Oosterhout

AA EN HUNZE

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aa en Hunze

REACTIENOTA

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan buitengebied Aa en Hunze

Code 070109 / 01-06-16

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Algemeen 1
1. 2. Zienswijzen en reacties 1
1. 3. Vaststelling 1
1. 4. Leeswijzer 1

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN **3**

2. 1. Zienswijzen overlegpartners en overige instanties 3
2. 2. Overige zienswijzen 37
2. 3. Zienswijzen permanente bewoning recreatiewoningen 120
2. 4. Zienswijzen windenergie 172

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN **189**

3. 1. Algemeen 189
3. 2. Voormalige gemeente Gieten 191
3. 3. Voormalige gemeente Anloo 192
3. 4. Voormalige gemeente Gasselte 194
3. 5. Voormalig gemeente Rolde 195

Bijlage 1 Verbeelding (kaart 1 t/m 8)

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied”. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Tevens wordt aangegeven of de ingediende zienswijze leidt tot een wijziging in het bestemmingsplan. Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

1. 2. Zienswijzen en reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 januari 2016 tot en met 17 februari 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal circa 170 zienswijzen binnengekomen. Hiervan zijn er 13 van overlegpartners en overige instanties. De overige zienswijzen zijn als volgt uit te splitsen:

- Agrarisch (voornamelijk betreffende de begrenzing van bouwvlakken: ca. 40.
- Permanente bewoning recreatiewoningen: ca. 30
- Recreatie (algemeen): ca. 25.
- Windturbines: ca. 45.
- Overige: ca. 20.

Van Staatbosbeheer is op 22 februari 2016 nog een tweede zienswijze ontvangen. Omdat dit buiten de termijn is, wordt de zienswijze niet ontvankelijk verklaard.

1. 3. Vaststelling

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet de raad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft hier echter een termijn van orde.

1. 4. Leeswijzer

De reactienota zienswijzen is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of de beantwoording al dan niet tot een voorstel voor aanpassing van het bestemmingsplan leidt. De zienswijzen van overlegpartners en overige instanties worden behandeld in paragraaf 2.1. Overige zienswijzen worden behandeld in paragraaf 2.2. Zienswijzen die betrekking hebben op het onderwerp ‘Permanente bewoning recreatiewoningen’ zijn in

paragraaf 2.3 behandeld en zienswijzen die betrekking hebben op het onderwerp ‘windenergie’ zijn in paragraaf 2.4 ondergebracht.

- In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen. Hierbij is een indeling gemaakt naar algemene ambtshalve aanpassingen (paragraaf 3.1) en aanpassingen per voormalige gemeente (paragraaf 3.2 t/m 3.5).

Als bijlage is de verbeelding toegevoegd (kaartblad 1 t/m 7). Op de verbeelding zijn de voorgestelde aanpassingen met een cirkel aangegeven. Daarbij verwijst de lettercode ZW naar de aanpassingen ten gevolde van de zienswijzen en AW naar de ambtshalve aanpassingen. Achter de lettercode staat het betreffende paragraafnummer, het volgnummer en in voorkomende gevallen een subnummer.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. 1. Zienswijzen overlegpartners en overige instanties

2.1.1. Provincie Drenthe

135	**Provincie Drenthe**	**154670**

Zienswijze
Op onderdelen is het bestemmingsplan in strijd met het provinciaal ruimtelijk belang. De zienswijze betreft de volgende onderdelen:

1. *Composteerinrichting Madenweg 2.*
   De provincie geeft aan dat een dergelijk bedrijf in het buitengebied in strijd is met het provinciaal beleid. De provincie is en blijft van mening dat vestiging op het 'groene' bedrijventerrein de beste oplossing is, ook voor eventuele verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Reactie
Momenteel zijn er gesprekken gaande betreffende de verkoop van de bedrijfslocatie. De verkoop van de locatie zal alleen plaatsvinden als het gebruik als composteerinrichting en/of opslag van snoeiafval wordt uitgesloten. De bedoeling is dat de locatie gesaneerd en heringericht wordt en vervolgens verkocht als landbouwgrond. Indien de verkoop doorgang vindt betekent dit dus dat de locatie Madenweg 2 een andere bestemming dient te krijgen. Op dit moment is het echter nog te vroeg om op deze situatie vooruit te lopen. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan legt de feitelijke situatie vast. Deze is momenteel een composteerinrichting. Op dit moment wordt er geen aanleiding gezien hier van af te wijken. Indien zich in de periode tot aan de vaststelling van het plan ontwikkelingen voordoen waaruit blijkt dat voor de locatie aan de Madenweg de functie als composteerinrichting niet meer aan de orde is, zal het college u daarover afzonderlijk adviseren. Bij de vaststelling van het plan zal dan nog zo nodig nog de nieuwe bestemming op de verbeelding kunnen worden toegekend.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. *Uitbreiding intensieve veehouderij*
   a. De provincie is van mening dat in beeld moet worden gebracht hoe de doorvertaling van de regeling voor uitbreiding intensieve veehouderij, zoals deze nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen (Gemengd bedrijf), zich verhoudt tot de toepassing van de SO norm en tot de over-

gangsregeling zoals genoemd in de POV. Dit om juridische strijd met de POV en ongewenste precedentwerking in Drenthe te voorkomen.

b. In het POV is de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag uitgesloten. De provincie ziet deze bepaling graag doorvertaald in het bestemmingsplan.

Reactie

De gegevens van de bedrijven zijn opgevraagd. Vervolgens is een berekening van de SO norm gemaakt. Hieruit is gebleken dat er in geen van de gevallen meer sprake is van een ondergeschikte intensieve veehouderij.

Op 24 maart en 11 mei 2016 heeft met de provincie, de Natuur- en milieufederatie (NMFD) en LTO-Noord een overleg plaatsgevonden waarin dit onderwerp is besproken. Op basis van dit overleg is het college tot het volgende voorstel gekomen:

Het bedrijf aan de Gasselterboerveenschemond 4 is volledig intensief met een omvang van 1,7 hectare. Dit bedrijf zal als intensief bedrijf worden aangeduid. De overige gemengde bedrijven houden de aanduiding voor gemengde bedrijven zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De regeling voor uitbreiding:

a. In de bouwregels wordt voor het intensieve deel van die bedrijven de oppervlakte vastgelegd op de bestaande omvang. Hiertoe zal een tabel worden opgenomen in de regels. In de afwijking op de bouwregels wordt een regel opgenomen waarmee de bestaande oppervlakte voor het intensieve deel met maximaal 100% mag worden vergroot tot een maximum van 0,8 hectare bebouwd oppervlakte, mits deze vergroting noodzakelijk is vanwege aanpassingen die voortvloeien uit de eisen van dierenwelzijn.
b. Bij wijziging mag de oppervlakte van de bedrijfskavel voor wat betreft de intensieve veehouderij vervolgens worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare, waarbij de criteria gelden die nu ook in plan staan.

Met betrekking tot het overgangsrecht kan het volgende worden opgemerkt: de bedrijfssituatie van de betreffende bedrijven is sinds juli 2014 niet gewijzigd, met uitzondering van enkele bedrijven die bij de provincie bekend zijn. Voor die bedrijven zijn de nieuwe vergunningen meegenomen in de berekening. Deze bedrijven hadden voor juli 2014 reeds een omvang op basis waarvan volgende de SO normen al sprake was van een intensieve hoofdtak.

De bepaling van de tweede bouwlaag is al in de gebruiksregels uitgesloten, zie 3.5 onder t en 9.5 onder r.

Voorstel

De regeling voor intensieve veehouderij aanpassen zoals omschreven in de reactie.

3. *Nationaal Landschap Drentsche Aa*
   De provincie ziet graag voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa een extra toets in het bestemmingsplan opgenomen en denkt graag mee om hier de mogelijkheden voor maatwerk te verkennen.

Reactie
In de notitie "Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes Buitengebied Aa en Hunze "wordt expliciet verwezen naar de Landschapsvisie Drentsche Aa als een van de bronnen te gebruiken bij de landschapstoets. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met de Handreiking kernkwaliteiten provincie Drenthe. Op deze wijze vormt de notitie een verbindende schakel tussen de verschillende beleidsuitgangspunten die ook voor het Nationaal Landschap zijn geformuleerd. In de toelichting zal daar waar mogelijk het Nationaal Landschap Drentsche Aa nog expliciet benoemd worden.

Voorstel
In de toelichting zal daar waar mogelijk meer aandacht worden gegeven aan het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

4. *Kwaliteiten van de dorpsranden*
   Een aantal ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt staan op gespannen voet met het versterken van de kwaliteit van de dorpsranden. Recent heeft de provincie voorgesteld om in het concrete geval van Annen te verkennen hoe bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten versterkt kunnen worden. Aan de hand van de systematiek 'duurzame stads- en dorpsranden' verkent de provincie graag samen met de gemeente de opgave die er speelt in de rand van Annen.

Reactie
De gemeente benadrukt dat onderhavig bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is en dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen, anders dan waarvoor reeds (planologische) trajecten zijn ingezet, bij recht worden meegenomen.

Om nieuwe ontwikkelingen, die mogelijkerwijs op gespannen voet staan met het versterken van de kwaliteit van dorpsranden, tegen te gaan zal de gemeente -in samenwerking met de provincie- een gezamenlijke visie maken voor de entrees en de randen van de dorpen. Voor het dorp Annen zal gestart worden met een pilot.

Opgemerkt wordt dat een 'nieuwe' ontwikkeling als hierboven bedoeld, betrekking heeft op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om op een locatie aan de noordzijde van het dorp Annen (achter winkelcentrum d'Anloop) de bestemming te kunnen wijzigen teneinde daar passende en buitengebied-gerelateerde bedrijfsbebouwing te kunnen realiseren. Naast het realiseren van passende bedrijfsbebouwing is de achterliggende gedachte ook om op die wijze 'de achterkant' van het winkelcentrum en parkeerplaats aantrekkelijker te maken voor on-

dernemers, bewoners en recreanten in combinatie met behoud en versterking van het open en transparante karakter waarin dorp en landschap met elkaar verweven zijn.
De notitie 'Duurzame stads- en dorpsranden Drenthe' van het Atelier Mooi Drenthe biedt hiervoor aanknopingspunten. De gemeente onderschrijft de inhoud van deze notitie en werkwijze en wil dan ook aan de hand van deze systematiek verkennen hoe bij deze ontwikkeling de kwaliteiten van beide onderdelen versterkt kunnen worden. Aangezien hier sprake is van een wijzigingsbevoegdheid, maar op dit moment nog niet exact bekend is wanneer en op welke wijze gedacht wordt aan het invullen ervan, wordt als extra voorwaarde bij artikel 9.8.16 (voor het toepassen van de bevoegdheid) opgenomen dat de inpassing van bedrijf en bijbehorende terrein plaatsvindt aan de hand van de systematiek, zoals verwoord in de notitie 'Duurzame stads- en dorpsranden Drenthe' van het Atelier Mooi Drenthe.

Voorstel
Toevoegen sub h. aan art. 9.8.16,:
h. de inpassing van bedrijf en bijbehorende terrein plaatsvindt aan de hand van de systematiek, zoals verwoord in de notitie 'Duurzame stads- en dorpsranden Drenthe', oktober 2011, van het Atelier Mooi Drenthe.

5. *Doorvertaling EHS*
   De provincie kan instemmen met de doorvertaling van de uitgangspunten van de EHS. Geconstateerd is dan bij vier percelen deze doorvertaling niet op de juiste manier is gebeurd. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie
a. <u>Staatsbosbeheer – Oost Elpermeer</u>
De betreffende percelen zijn evenals in het geldende bestemmingsplan bestemd overeenkomstig de feitelijke agrarische inrichting (en gebruik). De gronden zijn gelegen binnen de begrenzing van de NNN/EHS en voorzien van de gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 4. Binnen het nieuwe bestemmingsplan kunnen de gronden worden gewijzigd naar natuur op basis van o.a. een inrichtingsplan.
b. <u>Staatsbosbeheer – Andersche diep</u>
Rode pijlen: De betreffende percelen zijn verworven. Het meest noordelijk gelegen perceel (binnen begrenzing Natura 2000) voorzien van enkelbestemming natuur. Het zuidelijker gelegen perceel is abusievelijk onderdeel van het (voorontwerpfase) ingetekende bouwvlak van Hoornse Bulten 3. De verbeelding dient hier op te worden aangepast.
Groene pijl: De betreffende percelen zijn evenals in het geldende bestemmingsplan bestemd overeenkomstig de feitelijke agrarische inrichting (en in gebruik). De gronden zijn bovendien gelegen buiten de begrenzing van de NNN/EHS.
c. <u>Staatsbosbeheer – Anloo-Gasteren</u>
De betreffende percelen zijn evenals in het geldende bestemmingsplan bestemd overeenkomstig de feitelijke agrarische inrichting (en gebruik). De gronden zijn gelegen binnen de begrenzing van de NNN/EHS en voorzien van

de gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 4. Binnen het nieuwe bestemmingsplan kunnen de gronden worden gewijzigd naar natuur op basis van o.a. een inrichtingsplan.

d. Het Drentse Landschap – Eexterveen

Zie voor de beantwoording onder a. en c.

Voorstel

De opm. onder punt b (Staatsbosbeheer – Andersche diep/rode pijlen) leidt tot aanpassen van de verbeelding conform zienswijze en op basis van kadastrale situatie opp. bouwvlak compenseren langs de weg. De overige opmerkingen met betrekking tot doorvertaling EHS leidt niet tot aanpassing van de verbeelding.

6. Archeologie

De gemeente heeft van de provincie en aantal kaarten ontvangen waarop de geconstateerde verschillen met betrekking tot de doorwerking van de gemeentelijke archeologische waardenkaart in het bestemmingsplan. De gemeente heeft toegezegd een en ander aan te passen. Verder vindt de provincie het van belang dat de archeologische Rijksmonumenten zichtbaar worden aangeduid op de verbeelding en worden genoemd in de regels onder Archeologie – waarde 1. De attenderende functie die hier van uitgaat, vindt de provincie zeer essentieel. Verder verzoekt de provincie de resultaten van het RAAP-rapport 2655 te verwerken in het bestemmingsplan. Op grond van dit rapport is er netto - vergeleken met de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart - sprake van minder beschermende regels voor de Celtic fields. Aanpassing van de verbeelding is daarom op zijn plaats.

Reactie

Voor zover de zienswijze met betrekking tot het onderwerp archeologie het herstellen van fouten betreft is dit al mondeling toegezegd tijdens ambtelijk overleg bij de provincie (d.d. 26 januari). De aanbeveling van de provincie worden onderschreven. Voorgesteld wordt de dubbelbestemming ‘waarde archeologie 1’ voor alle archeologisch rijksmonumenten in het buitengebied door te voeren. De attenderende functie is niet alleen van belang voor de ambtelijke organisatie, maar zeker ook voor de burger. Het verzoek van de provincie om in het bestemmingsplan buitengebied de celtic fields te actualiseren kan onderschreven worden. Deze actualisatie betekent minder beperkingen voor de burgers in vergelijking tot de huidige archeologisch beleidsadvieskaart.

Voorstel

De verbeelding aanpassen met betrekking tot de onderstaande punten:

- Het herstellen van fouten met betrekking tot de doorwerking van de gemeentelijke archeologische waardenkaart in het bestemmingsplan.
- De dubbelbestemming ‘waarde archeologie 1’ voor alle archeologisch rijksmonumenten in het buitengebied opnemen.
- Actualiseren van de celtic fields.

De regels zullen worden aangevuld met de bestemming waarde- archeologie 1. Ook de toelichting zal hier op worden aangepast.

7. Overige opmerkingen
Een aantal opmerkingen ter verbetering van het plan zullen ambtshalve aan de gemeente worden doen toegekomen.

Reactie
Deze opmerkingen zullen zo nodig worden verwerkt als ambtshalve aanpassingen.

Voorstel
Deze opmerkingen zullen zondig worden verwerkt als ambtshalve aanpassingen.

2.1.2. LTO-Noord

112	**LTO-Noord**	**154727**

Zienswijze
De zienswijze van Lto Noord heeft betrekking op de volgende onderwerpen:
a. Ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven
a. LTO constateert dat de algemene lijn voor de bouwvlakken, zoals omschreven in paragraaf 5.5 van de Toelichting, niet spoort met de feitelijke regels in het bestemmingsplan (artikel 3.8.1. en 3.8.2).
b. In de Toelichting wordt in paragraaf 5.6.1. gesproken over keukentafelgesprekken en de maatwerkbenadering. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 4.4.3. Deze paragraaf ontbreekt echter.
c. LTO verzoekt tot een heroverweging te komen van de keuze om uitbreidingen van bouwvlakken boven de 2 ha. buitenplans te laten
d. Geconstateerd is dat in de regels (art. 3.8.2) nog wordt vastgehouden aan een onderscheid richting multifunctionele gebieden. Aanpassing is nodig om de regeling zo te maken dat ook in het gehele gebied van artikel 3 (agrarisch-esdorpenlandschap) de stap naar 2 ha. binnenplans met wijziging mogelijk is.

Reactie
a. De opmerking van LTO heeft betrekking op de passage “in gehele plangebied 1,5 ha bij recht, doorgroeien naar 2 ha via wijzigingsbevoegdheid” in par. 5.5 van de toelichting. Het betreft hier een omissie, de tekst dient te worden aangepast in: ‘in gehele plangebied een halve hectare ontwikkelingsruimte bij recht, tot een maximum omvang van 1,5 hectare, doorgroeien naar 1, 5 dan wel 2 ha via wijzigingsbevoegdheid”.
b. Het betreft hier in omissie in de toelichting. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 3.12.3 in plaats van 4.4.3.
c. Uit de inventarisatie van alle agrarische bedrijven binnen het plangebied is gebleken dat vrijwel alle bedrijven ruimschoots binnen de maximale ruimte van 1,5 hectare kunnen functioneren en zich verder kunnen ontwikkelen. Er zijn een paar bedrijven die nu al een grotere omvang hebben.

Daaruit heeft de gemeente geconcludeerd dat voor een planperiode van 10 jaar een ruimte na wijziging van 2 hectare voor het overgrote deel van de bedrijven meer dan voldoende is. Om een objectieve grens vast te leggen waarop de planMER en de onderzoeken gebaseerd kunnen worden, is om die reden gekozen voor 2 hectare. Die omvang biedt een ontwikkelingsruimte die naar de mening van de gemeente realiteitszin heeft. De gemeente is zich evenwel bewust dat er bedrijven zullen zijn, die een grotere schaalsprong gaan maken. Een vergroting tot boven de 2 hectare is daarbij in beginsel aanvaardbaar, maar de ruimtelijke impact van dergelijke grote bedrijven is aanzienlijk. Vandaar dat de gemeente heeft besloten om bij die bedrijven te werken met een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure om te komen tot een volwaardige en specifiek op die situatie toegespitste afweging. Een generieke ontwikkelingsruimte boven de 2 hectare is niet passend geacht en zal niet ook alsnog in het plan worden opgenomen.

d. De regels worden hierop aangepast. De regels zijn nog gebaseerd op een eerder door de provincie gehanteerd landschappelijk onderscheid. Dat onderscheid is komen te vervallen, vandaar dat ook de regels kunnen worden aangepast.

Voorstel
In de regels 3.8.2. en 9.8.2. de criteria aanpassen. Toelichting aanpassen zodanig dat in paragraaf 5.6.1. voor wat betreft de nadere uitleg over keukentafelgesprekken en de maatwerkbenadering wordt verwezen naar paragraaf 4.4.3 in plaats van 4.4.3.

b. Bestaande mestopslagplaatsen

LTO Noord pleit er voor om de bestaande mestopslagplaatsen alsnog op de verbeelding weer te geven. Dit geeft duidelijkheid naar een ieder en houvast voor de agrarische ondernemer. Lto vraagt ook voor enige flexibiliteit om bestaande opslagplaatsen iets te verplaatsen.

Reactie
Op basis van de veelheid aan digitale gegevens die tegenwoordig beschikbaar is, is het voldoende rechtszeker om de bestaande locaties van de mestbassins te achterhalen. De gemeente is van mening dat de regel om die reden geen aanpassing behoeft. In de regels zal worden opgenomen dat bestaande locaties maximaal 10% mogen worden gewijzigd.

Voorstel
In de regels zal worden opgenomen dat bestaande locaties maximaal 10% mogen worden gewijzigd. De zienswijzen geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Mest be- en verwerking

LTO Noord ziet graag dat in de bestemmingsomschrijving van de agrarische gebiedsbestemmingen zowel de mestbewerking als de mestverwerking als

ondergeschikte activiteit, welke ten dienste staat van de aanwezige agrarische functie, wordt toegevoegd.

Reactie
Hiertegen bestaan geen bezwaren, mits de bewerking en verwerking strikt bedrijfseigen blijft. Op het moment dat voor de bewerking en verwerking producten van elders en/of andere bedrijven moet worden toegevoegd, leidt dat tot extra verkeersbewegingen die ruimtelijk niet op voorhand goed kunnen worden afgewogen. Vandaar dat de bedrijfseigenheid als randvoorwaarde wordt toegevoegd.

Voorstel
De zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zodanig dat bedrijfseigen mestbewerking en mestverwerking wordt toegelaten.

d. Intensieve veehouderij
LTO Noord heeft grote sympathie voor de wijze waarop de gemeente een beleidslijn heeft uitgestippeld voor de intensieve veehouderijbedrijven. LTO is er zich ook van bewust dat er partijen zijn die minder enthousiast zijn over de ontwikkelde regeling. Mocht nader overleg nodig zijn teneinde de consensus over deze praktische oplossing nog breder te maken, dan wil LTO Noord hier graag over meedenken.

Reactie
Op 24 maart en 11 mei 2016 heeft met de provincie, de Natuur- en milieufederatie (NMFD) en LTO-Noord een overleg plaatsgevonden waarin dit onderwerp is besproken. Op basis van dit overleg is het college tot het volgende voorstel gekomen:

Voorstel
Het bedrijf aan de Gasselterboerveenschemond 4 is volledig intensief met een omvang van 1,7 hectare. Dit bedrijf zal als intensief bedrijf worden aangeduid. De overige gemengde bedrijven houden de aanduiding voor gemengde bedrijven zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De regeling voor uitbreiding:
a. In de bouwregels wordt voor het intensieve deel van die bedrijven de oppervlakte vastgelegd op de bestaande omvang. Hiertoe zal een tabel worden opgenomen in de regels. In de afwijking op de bouwregels wordt een regel opgenomen waarmee de bestaande oppervlakte voor het intensieve deel met maximaal 100% mag worden vergroot tot een maximum van 0,8 hectare bebouwd oppervlakte, mits deze vergroting noodzakelijk is vanwege aanpassingen die voortvloeien uit de eisen van dierenwelzijn.
b. Bij wijziging mag de oppervlakte van de bedrijfskavel voor wat betreft de intensieve veehouderij vervolgens worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare, waarbij de criteria gelden die nu ook in plan staan.

c. Relatie met ammoniak/Nb-wet

LTO Noord kan zich vinden in de wijze waarop strijdigheid met de beginselen van de NB-wet wordt voorkomen. Praktische vraag is of de terminologie voldoende aansluit bij de feitelijke situatie onder de PAS. De term 'vergunningenniveau' heeft een link met een deel van het spectrum aan mogelijkheden dat onder de PAS voorhanden is. Hiermee ontstaat het risico dat de bedrijfsontwikkeling van veehouderij dat onder de 0.05 mol depositietoename blijft, of met een PAS-melding een ontwikkeling kan legaliseren, buiten de regeling valt. LTO pleit voor een meer doordachte redactie van artikel 87.

Reactie

De gemeente is verheugd dat LTO zich kan vinden in de gekozen oplossing, welke in het overleg op 24 maart 2016 nog nader is uitgelegd en is besproken. De redactie is in principe akkoord, want met vergunningenniveau is bedoeld hetgeen zich afspeelt binnen de reikwijdte van de PAS. Dus onder vergunningenniveau wordt ook de vrije ruimte en de meldingsruimte begrepen. De gemeente kan zich evenwel voorstellen dat dit verwarring oproept. Om die reden zal de redactie iets worden aangepast, zodat duidelijk is wat hieronder wordt verstaan. Het is echter lastig om daarvoor de terminologie van de huidige PAS te gebruiken, omdat die in de looptijd van het plan kan wijzigen.

Voorstel

De redactie van de betreffende gebruiksregel zal redactioneel worden aangepast conform bovenstaande zienswijze.

2.1.3. Natuur en milieufederatie Drenthe (NMFD)

55	**Natuur en milieufederatie Drenthe**	**154376**

De zienswijze van NMFD Drenthe heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

1. Gevolgen uitbreiding veehouderij

Volgens de NMFD maakt het bestemmingsplan forse groei mogelijk van het aantal dieren in de melkveehouderij. Dit via:

1) grotere bouwpercelen bij recht;
2) uitbreiding via wijzigingsbevoegdheid;
3) uitwisseling tussen grondgebonden bedrijfstakken.

Bij de uitwisseling van bedrijfstakken van akkerbouw naar melkveehouderij merkt NFMD op dat dit kan zorgen voor een toename van stikstofuitstoot, vooral in de Veenkoloniën. Daarnaast wordt voor relatief kleine intensieve veehouderijen een forse groei van de niet grondgebonden tak mogelijk gemaakt.

Op artikel 87 (algemene gebruiksregels) merkt de NMFD op dat, er in theorie meer ontwikkelingsruimte op planologische grond wordt geboden, dan er in de praktijk op basis van de PAS is. Hierbij wordt gesteld dat de gemeente zich-

zelf de mogelijk ontneemt om te sturen binnen de beperkte ruimte. De gemeente Westerveld wordt genoemd als een 'beter' voorbeeld.
De NMFD maakt zich ook zorgen om aantasting van het landschap door schaalvergroting. Er dienen regels te worden opgenomen die de negatieve gevolgen van het plan voor natuur en landschap te beperken, door onder andere akkerbouwbedrijven specifiek te bestemmen en het recht tot omvorming van akkerbouw naar veehouderij niet mogelijk te maken. Volgens de NMFD is de overgang van akkerbouw naar veeteelt ruimtelijk relevant, omdat dit gepaard gaat met bouw van (extra) stalruimte.

Reactie
Het bestemmingsplan biedt onmiskenbaar ontwikkelingsruimte aan de landbouw. Dat is niet alleen gebaseerd op bestaande planologische rechten uit de geldende bestemmingsplannen en de beheersverordening, maar ook op de Nota van Uitgangspunten en het provinciale beleid. Die planologische ruimte en het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de landbouw, niet alleen voor de landbouw zelf, maar zeker ook vanwege het belang van de wisselwerking tussen landbouw en het landschap.

Een maximale theoretische invulling houdt inderdaad een ruimte in die binnen de PAS niet beschikbaar is. Dit is in een aanvulling op de planMER nog in beeld gebracht. Er spelen evenwel drie zaken die daarin van belang zijn en op basis waarvan de gemeente vasthoudt aan de ruimte van het plan.

In de eerste plaats is dat het gegeven dat de maximale theoretische ruimte nooit zal worden opgeëist. Als gekeken wordt naar de trend in de landbouw, zal de ontwikkelingsruimte die binnen de planperiode zal worden geclaimd niet veel afwijken van de ruimte die beschikbaar is op basis van de PAS. De maximale theoretische ruimte moet vanuit de planMER in beeld worden gebracht en is mede bedoeld om de gemeente bewust te maken van de ruimte die in het plan mogelijk wordt gemaakt. En waar die ruimte wel of niet benut gaat worden, is op dit moment voor de periode van de komende 10 jaar niet te zeggen.
In de tweede plaats is de ruimte die wordt gegeven niet alleen noodzakelijk voor het houden van dieren. De ruimte binnen de agrarische bedrijfskavels moet ook ingericht worden voor opslag van machines, mest en andere landbouwproducten, manoeuvreerruimte, de bedrijfswoning, enz. De maximale ruimte is daarmee maar deels beschikbaar voor dierhouderijen.

In de derde plaats kent het plan een gebruiksregel op grond waarvan een toename van het aantal dieren pas mogelijk is als daarvoor binnen de PAS ruimte is toegekend. In die zin zorgt de gebruiksregel er voor dat er nooit meer dieren worden toegelaten dan binnen de PAS mogelijk is.

Het bestemmingsplan kent naar de mening van de gemeente daarom een goed realiteitsgehalte, speelt in op de mogelijkheden die beleidsmatig geboden kunnen worden en die mede belangrijk zijn voor het behoud van de landschappelijke waarden en sluit goed aan op de ontwikkelingsruimte van de PAS.

De grens in de bouwregels dat bij meer dan 500 m² een afweging noodzakelijk is ten aanzien van de landschappelijke inpassing, het werken met de kernkwaliteiten en het werken met een maatwerkbenadering, garanderen meer dan voldoende dat de schaalvergroting op een goede wijze zal worden ingepast. De vrees van reclamant is binnen de systematiek van het bestemmingsplan niet gegrond.

Voorstel
Op 24 maart en 11 mei 2016 heeft met de provincie, de Natuur- en milieufederatie (NMFD) en LTO-Noord een overleg plaatsgevonden waarin dit onderwerp is besproken. Op basis van dit overleg is het college tot het volgende voorstel gekomen:

Het bedrijf aan de Gasselterboerveenschemond 4 is volledig intensief met een omvang van 1,7 hectare. Dit bedrijf zal als intensief bedrijf worden aangeduid. De overige gemengde bedrijven houden de aanduiding voor gemengde bedrijven zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De regeling voor uitbreiding:
a. In de bouwregels wordt voor het intensieve deel van die bedrijven de oppervlakte vastgelegd op de bestaande omvang. Hiertoe zal een tabel worden opgenomen in de regels. In de afwijking op de bouwregels wordt een regel opgenomen waarmee de bestaande oppervlakte voor het intensieve deel met maximaal 100% mag worden vergroot tot een maximum van 0,8 hectare bebouwd oppervlakte, mits deze vergroting noodzakelijk is vanwege aanpassingen die voortvloeien uit de eisen van dierenwelzijn.
b. Bij wijziging mag de oppervlakte van de bedrijfskavel voor wat betreft de intensieve veehouderij vervolgens worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare, waarbij de criteria gelden die nu ook in plan staan.

2. Gemengde bedrijven
Naar de mening van NMFD is het niet maken van onderscheid tussen grondgebonden bedrijven met een relatief kleine intensieve tak en volwaardige intensieve bedrijven (beide ‘gemengd bedrijf’) in strijd is met de structuurvisie en artikel 3.21, lid 1 van de POV, waarin wordt gesteld dat de ontwikkeling van grondgebonden landbouw voorop staat en waarin de omschakeling van grondgebonden agrarische bedrijven naar intensief veehouderijbedrijf is verboden. Het verzoek is daarom om onderscheid te maken tussen grondgebonden agrarische bedrijven met een ondergeschikte intensieve tak en intensieve veehouderijbedrijven.

Reactie
De gemeente heeft al haar agrarische bedrijven waar sprake is van het volwaardig houden van dieren op een intensieve manier dan wel waar sprake is van een intensieve tak geïnventariseerd en bekeken. Op basis van de door de provincie genoemde SO-normen en de wijze waarop de bedrijven in ruimtelijke zin zijn ingericht, kan op geen van de bedrijven meer worden gesproken van een ondergeschikte situatie voor wat betreft het intensief houden van dieren ten opzichte van

het grondgebonden deel van de bedrijfsvoering. Hierover is op 24 maart 2016 uitvoerig met partijen gesproken.

In planologische zin is er in al die gevallen sprake van een hoofdtak. Alle bedrijven zouden op basis van de provinciale verordening als intensief veehouderijbedrijf bestemd moeten worden. Omdat op de meeste bedrijven ook sprake is van een grondgebonden deel van de bedrijfsvoering, is de planologische oplossing van de gemengde bedrijven gekozen. Hierover heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met de provincie. Daarmee heeft de gemeente zowel de beleidsmatige ruimte voor de niet-grondgebonden als de grondgebonden bedrijfsvoering vastgelegd.

Tijdens het overleg van 24 maart 2016 heeft reclamant terecht gevraagd op welke wijze deze ooit als neventakken toegestane intensieve veehouderij zich tot een hoofdtak hebben kunnen ontwikkelen. Hiertoe zijn alle bedrijven nogmaals op de omvang bekeken, zijn de SO-normen berekend, en is gekeken op welke wijze deze bedrijven zich hebben ontwikkeld en om welke reden deze nu niet langer als neventak kunnen worden aangemerkt. Uit deze exercitie is gebleken dat er in geen van de gevallen meer sprake is van een ondergeschikte intensieve veehouderij.

3. *Landschapstoets*
   De opmerking die de NMFD hier plaatst, is het niet consequent hanteren van hetzelfde begrip, als verwijzing naar de bijlage ‘Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes buitengebied Aa en Hunze’. In artikel 1.61 van de begrippen wordt het begrip inpassingsplan omschreven en wordt verwezen naar betreffende bijlage, echter in de rest van de regels wordt verwezen naar erfinrichtingsplan, erfinpassingsplan en inrichtingsplan. Het verzoek hierbij is om een en ander uniform aan te passen en het begrip ‘erfinrichtingsplan’ te hanteren.

Reactie
Deze opmerking is terecht. In de regels zal één begrip worden gehanteerd, te weten inpassingsplan.

4. *Wijziging naar bestemming natuur*
   De NMFD is het niet eens met de regeling dat de bestemmingen Esdorp- en Veenontginningenlandschap (art. 3.8.9, 3.8.8 en 90 onder g) kunnen worden gewijzigd naar de bestemming Natuur, onder de voorwaarde dat de wijziging uitsluitend wordt toegepast op basis van een inrichtingsplan. Volgens NMFD is het inrichtingsplan bepalend voor de inrichting van het gebied en niet voor het wijzigen van de bestemming naar Natuur. De criteria voor eventuele inrichting van het natuurgebieden kunnen volgend NMFD gekoppeld worden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is de NMFD van mening dat de voorwaarde voor een planschadeovereenkomst niet alleen voor de natuurbeheerder van toepassing is, omdat (uitvoering van) het natuurbeleid een overheidsverantwoordelijkheid is.

Reactie
Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor wijziging naar de bestemming Natuur binnen de herijkte NNN(EHS) begrenzing. Dit op basis van de raamovereenkomst die begin 2015 is gesloten tussen provincie Drenthe en de Vereniging Drentsche Gemeenten. De komende jaren wordt op basis van gebiedsprocessen hier invulling aan gegeven (Programma Natuurlijk Platteland Drenthe 2016-2021). Op basis van de daarin op te stellen inrichtingsplannen kan functiewijziging plaatsvinden.

Bij bestaande natuurgebieden bestaat er voor de gemeente - via het omgevingsstelsel - nog steeds de mogelijkheid om 'mee te kijken' bij veranderingen van de inrichting. Ook bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden wil de gemeente deze mogelijkheid graag hebben. Dit omdat de inrichting van een natuurgebied ruimtelijke relevant kan zijn en afhankelijk van de inrichting (bos, moeras, open grasland etc.) er al dan niet sprake kan zijn van gevolgen voor landschap of cultuurhistorie. Om deze reden wordt de voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid naar natuur, dat de wijziging uitsluitend wordt toegepast op basis van een inrichtingsplan, gehandhaafd. Overigens hoeft het hierbij niet persé om een inrichtingsplan te gaan. Vastgestelde/overeengekomen natuur(beheer)doelen kunnen ook als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid naar natuur worden gehanteerd.

De figuur van planschadeovereenkomst bij de wijzigingsbevoegdheid is algemeen aanvaard en ziet op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dat de verplichting van de realisatie van natuur voortvloeit uit Rijksbeleid doet daar niets aan af.

5. *Plankaart*
   NMFD constateert dat de plankaarten op veel plekken zijn gecorrigeerd. Desalniettemin zijn er natuurterreinen gevonden die nog niet als natuur zijn bestemd. Ook heeft NMFD andere opmerkingen op de kaarten. Bij de zienswijze zijn genummerde kopieën bijgevoegd met daarop delen van de plankaarten. Deze worden in de zienswijze toegelicht.
   NMFD maakt bezwaar tegen onderstaande punten:
   a. Gronden, grenzend aan 't Ruige Veld zijn bestemd als Recreatie – 4.
   b. Natuurgebied aan de oostzijde van camping de Berken, nu opgenomen binnen de bestemming Recreatie – 1.
   c. De vergroting van de bedrijfskavel van kwekerij Heetharen te Eleveld (twee maal zo groot als op de plankaart van het voorontwerp).
   d. De functieaanduiding 'bedrijfskavel kwekerijbedrijf' op de locatie 4 van kwekerij Eldersloo 4. In overleg met de provincie is gezocht naar een alternatieve locatie voor deze kwekerij. Deze werd gevonden aan de Heetharen.
   e. De agrarische terreinen aan de zuidzijde van bungalowpark Boerhaarsveld zijn nu opgenomen binnen de bestemming recreatie – 4, met een nadere aanduiding dat de bouw van 22 recreatiewoningen hier mogelijk is. De Rvs heeft een eerder plan voor deze uitbreiding

echter vernietigd. Verzocht wordt de recreatieve bestemming van deze gronden te verwijderen.

Reactie

1. Recreatie-4 bestemming grenzend aan 't Ruige Veld (achter Asserstraat 25 Rolde)

Op deze gronden is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rolde de bestemming 'Verblijfsrecreatie' van toepassing. Op dit moment bestaat er al het bouwrecht om hier recreatiewoningen te bouwen. Daarom is de bestemming Recreatie-4 passend, die van toepassing is op een terrein voor recreatiewoningen. Er bestaat niet het initiatief voor het realiseren van een kampeerterrein, zodat niet voor de bestemming Recreatie-3 is gekozen.
In het verleden is er inderdaad een bouwstop opgelegd. Deze had geen betrekking op het bouwen in strijd met de bestemming. Eerder was er ook bouwvergunning aangevraagd en verleend. De bouwstop is opgelegd omdat de vergunninghouder in strijd met de aangevraagde en verleende bouwvergunning bouwde, door ook souterrains bij de recreatiewoningen te realiseren. Overigens zijn er nog steeds enkele fundamenten hiervan aanwezig.

2. Natuurgebied aan de oostzijde van camping de Berken, nu opgenomen binnen de bestemming Recreatie – 1.

Voor het natuurgebied aan de oostzijde van camping De Berken is in 2005 in het bestemmingsplan voor de camping een tijdelijke bestemming opgenomen (voor 10 jaar) waarmee het gebruik als tentenveld is toegestaan. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan stelde de ondernemer deze termijn aan de orde, einde in 2015, en heeft hij verzocht hier een permanente bestemming Recreatie op te nemen. Hierbij is de noodzaak van het behoud van dit gedeelte met de tijdelijke bestemming voor de exploitatie van het bedrijf gemotiveerd. Op basis hiervan is besloten dat medewerking gewenst was. Gelet op de ligging in de Ecologisch Hoofdstructuur, nu Natuur Netwerk Nederland, is vervolgens een oplossing gezocht voor de voorgeschreven compensatie. Deze compensatieverplichting is uitgewerkt in overleg tussen de ondernemer, de gemeente, de provincie en Stichting Het Drents Landschap en ingevuld aan de zuidkant van het dorp Gasselte, tussen Achter de Brinken en het Drouwenerzand.

3. Aanduiding sa-abk aan De Heetharen bij Eldersloo

Voorgeschiedenis

NMFD geeft aan dat deze aanduiding te groot is, want groter dan bestaand. Degene die hier de kwekerij exploiteert heeft ook aangrenzende percelen in eigendom en hij wil deze ook t.b.v. de kwekerij gaan gebruiken. Aan de weg De Heetharen bij Eldersloo zijn gronden gelegen die t.b.v. kwekerij Vreugdenhil worden gebruikt. Sinds 8-8-2014 is een door het college vastgesteld wijzigingsplan van kracht voor deze gronden, waarin bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning worden mogelijk gemaakt. De kwekerij zonder bebouwing was al jaren in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rolde aanwezig. De locatie aan De Heetharen wordt nu nog vanuit de eerste bedrijfslocatie Eldersloo 4 geëxploiteerd. Na realisatie van de bebouwing aan De

Heetharen kan deze locatie zelfstandig in gebruik worden genomen. Hier is inmiddels omgevingsvergunning voor verleend en onherroepelijk geworden. Op de gronden die niet onder het wijzigingsplan vallen, is de 'Beheersverordening Buitengebied' van toepassing, die in dit geval 1-op-1 verwijst naar het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rolde.

Zoals bekend is een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding, dat op termijn zowel de voornoemde beheersverordening als bovenstaand wijzigingsplan zal vervangen. In tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rolde staat het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied niet op elk stuk agrarisch cultuurgrond kwekerijbeplanting toe. Voornamelijk om het open karakter van het buitengebied niet onnodig aan te tasten. Dit betekent dat aan gronden van kwekerijbedrijven een aanduiding wordt toegekend, waardoor gebruik t.b.v. een kwekerij wel mogelijk blijft.

Vooruitlopend op de ter inzage legging van het toekomstige ontwerpbestemmingsplan is aandacht gevraagd voor uitbreiding van de betreffende gronden met twee belendende percelen. Het areaal kwekerijgronden zou dan verdubbelen van 6 naar 12 hectare. De gronden zijn in het verzoek aangegeven als 'noord-west' en 'zuid-oost'. De betreffende ondernemer schrijft dat hij de wens om tot 12 ha door te groeien reeds bij vestiging van het bedrijf in deze gemeente heeft aangegeven. Ook is altijd aan hem het bestemmingsplan zo uitgelegd dat dit mogelijk was. Hij verzoekt het college om bevestiging van deze interpretatie en tevens om deze gronden in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ook van een benodigde aanduiding te voorzien. Het bedrijf wil omschakelen van een intensieve manier van kweken naar een professioneel biologisch bedrijf. Daarvoor is een grotere oppervlakte benodigd.

Overweging
Het verzochte gebruik is nu toegestaan 'bij recht'. Op de gronden is de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' van toepassing. Volgens artikel 5, lid 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rolde is onder meer de "uitoefening van het agrarisch bedrijf" toegestaan. Artikel 1 sub r definieert een agrarisch bedrijf als "een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren". Artikel 5, lid 1 bepaalt echter ook dat onder de uitoefening van het agrarisch bedrijf slechts boom- en fruitteelt is begrepen, voor zover de gronden ook zijn aangegeven op de 'ontwikkelingskaart bosbouw/boom- en fruitteelt' die bij het bestemmingsplan hoort. Dat is bij deze gronden het geval, zodat boom- en fruitteelt is toegestaan bij direct recht. Teelt van tuinplanten wordt in het geheel niet verder beperkt als onderdeel van de term 'uitoefening van het agrarisch bedrijf', zodat dat gebruik ook is toegestaan bij direct recht. Het ontwerpbestemmingsplan dient in beginsel rekening te houden met bestaande rechten en/of bedrijfsbelangen, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen. Geconstateerd kan dan ook worden dat het verzoek legaal grondgebruik betreft passend binnen de Beheersverordening Buitengebied. In het toekomstige ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zullen de per-

celen waarop het verzoek betrekking heeft zodanig worden bestemd dat deze t.b.v. een kwekerij mogen blijven worden gebruikt. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het plan.

4. De functieaanduiding 'bedrijfskavel kwekerijbedrijf' op de locatie 4 van kwekerij Eldersloo 4.

Dit betreft het bestaande bedrijf van ondernemer op het adres Eldersloo 4 te Eldersloo. Het is onjuist dat er sprake zou zijn van één bedrijf dat verplaatst is naar De Heetharen bij Eldersloo. Er is sprake van twee bedrijven. Voor het tweede bedrijf aan De Heetharen heeft (zoals onder c. aangegeven) een wijzigingsplan de procedure doorlopen, t.b.v. nieuw vestiging van dit bedrijf. Het ging daarbij om het kunnen realiseren van bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning, omdat de kwekerijgronden zelf al volgens het bestemmingsplan mogelijk waren. Het wijzigingsplan t.b.v. De Heetharen heeft het bestemmingsplan bij Eldersloo 4 niet gewijzigd, maar had alleen betrekking op de bedrijfslocatie aan De Heetharen.
De bestemming voor Eldersloo 4 dient daarom op zichzelf te worden bekeken en dient te worden getoetst aan het nu nog vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde, waar de Beheersverordening Buitengebied Aa en Hunze integraal naar verwijst op deze locatie.

Het bouwvlak heeft wel een juiste ligging, dat moet zo blijven. Uit de luchtfoto (bijgevoegd) blijkt echter duidelijk dat de aanduiding 'sa-abk' op veel meer percelen van toepassing is dan dat het daadwerkelijk kwekerijgronden betreft. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn hier (in tegenstelling tot aan De Heetharen!) ook geen kwekerijgronden toegestaan, waar deze nog niet aanwezig zijn (het zijn nu akkers). Dus dat biedt ook geen aanknopingspunt aan die percelen dan wel de aanduiding 'sa-abk' toe te kennen. Ook hier is de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' van toepassing. Echter, de *'ontwikkelingskaart bosbouw/boom- en fruitteelt'* is hier NIET van toepassing. Voorgesteld wordt een nieuwe begrenzing voor de aanduiding 'sa-abk' op de verbeelding aan te geven.

5. Uitbreiding van het bungalowpark Boerhaarsveld bij Schoonloo

Er zijn meerdere zienswijzen met betrekking tot deze uitbreiding ingediend. De Raad van State heeft een eerder wijzigingsplan, dat voor dezelfde uitbreiding in procedure is gebracht, vernietigd. Dat had echter te maken met de economische uitvoerbaarheid, niet met overige afwegingen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde is specifiek voor dit gebiedje aangegeven dat de bestemming kon worden gewijzigd van agrarisch gebied naar verblijfsrecreatie. Die ruimtelijke keuze is in feite al in 1997 bij de vaststelling van dat bestemmingsplan gemaakt. Aan Bungalowpark Boerhaarsveld is meermaals verzocht alsnog een onderbouwing aan te leveren dat de uitbreiding economisch uitvoerbaar is. Met het vertrouwen dat deze onderbouwing zou worden aangeleverd maakt de uitbreiding deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Nu er zienswijzen zijn ingediend is het van belang dat deze onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid er alsnog komt, voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe wordt het 'Kwaliteitsteam' ingeschakeld. Totdat zij advies

hebben uitgebracht kan er voorlopig geen definitief antwoord op deze zienswijzen worden gegeven. Het advies van het kwaliteitsteam is echter nog niet ontvangen. Wanneer dit advies in de komende periode, voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog wordt ontvangen dan zal het college u daarover afzonderlijk adviseren.

Voorstel
De functieaanduiding 'bedrijfskavel kwekerijbedrijf' op de van kwekerij Eldersloo 4 een nieuwe begrenzing voor de aanduiding 'sa-abk' op de verbeelding aangeven.
In de regels een eenduidige benaming voor de erfinrichtingsplannen e.d. opnemen, te weten inpassingsplan.
Verder de regels betreffende een wijzigingsbevoegdheid naar natuur aanpassen in die zin dat naast inrichtingsplannen ook vastgestelde/overeengekomen natuur(beheer)doelen kunnen fungeren ook als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid naar natuur. ("De omzetting en inrichting van de in het wijzigingsplan begrepen gronden moet in overeenstemming met het bij het wijzigingsplan behorende en gewaarmerkte inrichtingsplan plaats vinden, dan wel in overeenstemming zijn met de vastgestelde/overeengekomen natuur(beheer)doelen").

2.1.4. Gemeente Tynaarlo

1	**Gemeente Tynaarlo**	**141431**

Zienswijze
De gemeente Tynaarlo geeft ter kennisgeving aan geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan te hebben. De gemeente kan met de inhoud van het bestemmingsplan, alsmede de planMER en de structuurvisie instemmen.

Reactie
De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.1.5. Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties

32	**Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties**	**154070**

Zienswijze
De zienswijze van het Ministerie heeft betrekking op de radarverstoringsgebieden radarpost Wier en vliegbasis Leeuwarden. Binnen het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze gelden beperkingen voor de bouw van gebouwen en overige bouwwerken hoger dan 89 meter. Het wordt wenselijk geacht in de toelichting een illustratief kaartje op te nemen, alsmede een globale beschrijving van de van toepassing zijnde restricties voor het ruimtegebruik. Verwezen wordt naar bijlage H, 8.4 bij de RARRO.

Reactie
Het verzoek van het ministerie wordt gehonoreerd. De toelichting wordt op dit punt aangevuld

Voorstel
De toelichting wordt voorzien van een illustratief kaartje, alsmede een globale beschrijving van de van toepassing zijnde restricties voor het ruimtegebruik in relatie tot de radarverstoringsgebieden radarpost Wier en vliegbasis Leeuwarden.

2.1.6. Tennet TSO B.V

33	**Tennet TSO B.V.**	**154050**

Zienswijze

Hoogspanningsverbindingen en hoogspanningsschakelstation
Verzocht wordt rekening te houden met de aanwezigheid van de volgende hoogspanningsverbindingen en hoogspanningsschakelstation:
- 110.000 Volt hoogspanningsverbinding Groningen Hunze – Gasselte Kraanlanden.
- 110.000 Volt hoogspanningsverbinding Veendam Wildervank – Gasselte Kraanlanden.
- 110.000 Volt hoogspanningsschakelstation Gasselte – Kraanlanden.

Windturbines, zonne-energie, natuur- en water en kampeerplaatsen.
Wanneer in de buurt van hoofspanningsverbindingen windturbines gepland zijn, kunnen deze de leveringszekerheid in gevaar brengen. Geadviseerd wordt het handboek Risicozonering Windturbines (2013) te raadplegen bij de toetsing voor de plaatsing van windturbines.

Tennet wijst vervolgens op de risico's die ontstaat wanneer zonnepanelen in de buurt van hoogspanningsverbindingen worden gerealiseerd. Ook bij eventuele ontwikkeling voor de aanleg van natuurgebieden of watergebieden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige hoogspanningsverbindingen. Door grondverandering kan instabiliteit van de fundatie van masten optreden. Ook voor kampeerplaatsen in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding wijst Tennet op de risico's.

Reactie
De zienswijze van Tennet wordt voor kennisgeving aangenomen. Het betreft hier een overwegend conserverend plan, waarbij slechts locatiegebonden ontwikkelingsruimte wordt geboden. Wanneer de hier boven genoemde ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen, zal met de aanwezigheid van hoogspanningsverbindingen rekening worden gehouden.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.1.7. Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)

61	**Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)**	**154395**

Zienswijze
De NAM geeft in haar zienswijze aan dat de inspraakreactie nagenoeg geheel is overgenomen, met uitzondering van de planregels van artikel 15 Bedrijf – Delfstof-/energiewinning. In de bestemmingsomschrijving van artikel 15 worden risicovolle inrichtingen uitgesloten. De mijnbouwlocaties vallen echter onder de definitie van risicovolle inrichtingen zoals verwoord in de planregels in artikel 1.109. Verzocht wordt dan ook artikel 15.1 aan te passen en de passage 'en/of risicovolle inrichtingen' te schrappen.

Reactie
Met bovenstaande zienswijze kan worden ingestemd.

Voorstel
Voorgesteld wordt om artikel 15.1 aan te passen en de passage 'en/of risicovolle inrichtingen' te schrappen.

2.1.8. Recron en Toeplah

107	**Recron en Toeplah**	**154595**

Zienswijze
De zienswijze van RECRON en TOEPLAH gaat in op de volgende punten:

1. *Gedetailleerd en omvangrijk bestemmingsplan.*
   Opgemerkt wordt dat een meer globaal en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan was verwacht. Dit plan is beheersmatig en conserverend. In de ogen van RECRON en TOEPLAH een gemiste kans. Er worden vraagtekens gezet bij de leesbaarheid van het plan. Het zou makkelijker leesbaar zijn indien bij de artikelen die van toepassing zijn op een individueel bedrijf, ook de naam van dat betreffende bedrijf was vermeld.

   Reactie
   Er is naar oordeel van het college juist sprake van een vrij globaal bestemmingsplan binnen de aangegeven recreatieve bestemmingen. De bouw- en gebruiksregels geven relatief veel vrijheid en bemoeien zich niet in hoofdzaak met de onderlinge ordening van functies en gebouwen binnen deze terreinen. De bebouwingsmogelijkheden zijn ruim te noemen. Dit alles bij elkaar biedt ontwikkelingsruimte binnen de bestaande recreatiebestemmingen. De door

de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten is daarbij leidend geweest. Daarnaast is bijvoorbeeld uitbreiding van recreatieterreinen buiten de huidige recreatieve bestemmingen niet bij recht toegestaan; maar het uitbreiden van bestaande kampeerterreinen ten koste van belendende agrarische gronden is wel mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Het toestaan van dergelijke uitbreidingen vergt een nadere afweging. Hoe dan ook zit deze ontwikkelingsruimte wel voor zover mogelijk in het bestemmingsplan. Conserverend is het bestemmingsplan niet, alleen al omdat er ruimere planologische mogelijkheden zijn dan in de nu nog geldende bestemmingsplannen. Het is een omvangrijk plan, maar wel leesbaar na enige bestudering van de opbouw van het plan. Veel van de "1500 pagina's" betreffen bijlagen (zoals de uitgebreide milieueffectrapportage (MER)). Ook is per bedrijf/adres snel te raadplegen wat er wel en niet is toegestaan.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. *Recreatie geen basisfunctie*
RECRON en TOEPLAH zijn van mening dat de recreatie tot een van de basisfuncties van het buitengebied moet worden gerekend. Dit gezien het economisch belang van deze sector. Recreatie zou juist een basisfunctie moeten zijn en de landbouwfuncties zouden de recreatiesector niet mogen hinderen. In de notitie betreffende de landschappelijke kernkwaliteiten wordt wel bestendigd dat het landschap grotendeels wordt gebruikt en/of beheerd door agrariërs, recreatieondernemers en natuurorganisaties. Dit uitgangsprincipe vindt men niet terug in het bestemmingsplan.

Reactie:
Basisfuncties zijn functies die plaatsgebonden zijn. Functies die niet zonder meer op een andere plek gesitueerd kunnen worden of verplaatst kunnen worden. Voor natuur- en bosgebieden en waterlopen spreekt dat voor zich. Voor de landbouw ligt dat in het feit dat een agrarisch bedrijf gesitueerd is te midden of direct grenzend aan de eigen landbouwgronden. Het is voor een landbouwer niet zomaar mogelijk elders grond te kopen en het bedrijf te verplaatsen. De landbouwer is gebonden aan de eigen grond en aan de kwaliteit van de grond. Voor de recreatie of bijvoorbeeld ook voor wonen of niet-agrarische bedrijven, is sprake van een eigendomssituatie die niet per definitie plaatsgebonden is. Het recreatieterrein kan ook evengoed een kilometer verderop gesitueerd zijn of aan de andere zijde van een bosgebied. Er is geen noodzakelijke verbondenheid met de omliggende gronden. De functie recreatie, evenals wonen en niet-agrarische bedrijvigheid, is in principe verplaatsbaar. Vandaar dat het niet tot de basisfuncties wordt gerekend, maar tot de overige functies. De enige betekenis die dit heeft, is binnen het afwegingskader. Als iemand geen kant op kan, geeft dat een ander afwegingsniveau ten opzichte van functies die in principe verplaatsbaar zijn. Basisfuncties en overige functies zijn nevengeschikt aan elkaar, er geen sprake van ondergeschiktheid.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. *Goede landschappelijke inpassing*
De recreatiesector stemt in met het belang van een goede landschappelijke inpassing van (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. In de bijlage 'Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes buitengebied Aa en Hunze' wordt echter alleen bij de criteria van recreatie gesproken over een randbeplantingsstrook. Bij alle andere genoemde functies komt dit criterium niet voor. Hier maakt de sector bezwaar tegen. Zij vindt dat er met twee maten gemeten wordt. Verzocht wordt dit criterium bij recreatie te verwijderen. Verder vermeldt de zienswijze een foutieve verwijzing naar de genoemde bijlage.

Reactie:
In het document ''Bijlagen bij de regels'' is bijlage 9 blanco. In de inhoudsopgave is aangegeven: bijlage 9 ''Julianalaan 9 landschappelijke inpassing pm''. Dus deze bijlage is hiervoor gereserveerd. In het document ''Bijlagenboek 2 bij de toelichting'' is bijlage 3 "Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes buitengebied Aa en Hunze'' opgenomen.

Voor de andere functies is de tekst over landschappelijke inpassing opgenomen bij paragraaf ''4.2 erfinrichtingsplan''. Bij de andere functies, zoals agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwvestiging, schaalvergroting, intensieve veehouderij, functieverbreding, woonfuncties en maneges staat bij criteria als eerste punt ''in algemene zin gelden de uitgangspunten voor het erfinrichtingsplan'' of er staat dat ''een inrichtingsplan met inheemse beplanting'' moet worden gemaakt.

Bij paragraaf ''4.2 erfinrichtingsplan'' staat bij ''4.2.4 Landschappelijke inpassing en beplanting'' bij punt 3: ''De beplantingstrook is gerelateerd aan het landschapstype en zal zodanig breed zijn dat de nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen in en afgeschermd door de beplanting in het landschap. Dus de eisen voor landschappelijke inpassing gelden niet alleen voor recreatie maar ook voor andere functies in het buitengebied.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. *Lange termijnplanning*
Het uitgangspunt dat het bij een erfbeplantingsplan voor de landbouw gaat om de langer termijn (15 jaar), ziet de sector ook graag terug bij de landschappelijke inpassing als het gaat om recreatie.

Reactie:
Bij ''4.2 erfinrichtingsplan'' staat bij paragraaf staat bij 4.2.1 dat bij uitbreiding van bebouwing en erf rekening gehouden dient te worden met de langere

termijn planning (15 jaar). Zet de locatie niet op slot. Dat betekent, dat bij uitbreiding, de beplanting op enige afstand kan worden geplant, zodat bij eventuele latere uitbreidingen de beplanting er al staat en niet hoeft te worden verplaatst of gekapt en opnieuw geplant. Bij 4.1.12. Recreatie bieden de criteria ruimte om de beplanting op enige afstand van de ontwikkeling te plaatsen.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. *Veel aanbieders mogelijk*
In het ontwerp bestemmingsplan geeft de gemeente nevenactiviteiten gericht op verblijfsrecreatie nog steeds veel ruimte. Terwijl tegelijkertijd de zo noodzakelijke experimenteerruimte bij de professionele recreatieondernemers ontbreekt. Een voorbeeld: horeca bij een recreatiepark wordt telkens 'licht' en 'ondergeschikt aan' genoemd, terwijl bij een nieuwe functie in vrijkomende boerderijen horeca onbeperkt kan groeien. De sector vindt dit de omgekeerde wereld.

Reactie:
Zie voor de reactie op dit onderdeel onder punt 15.

6. *Tijdelijk kamperen*
De sector is het niet eens met de regeling voor tijdelijk kamperen, welke veelal gekoppeld is aan evenementen of festiviteiten. Juist bij evenementen of festiviteiten hoort kamperen bij de reguliere bedrijven plaats te vinden. Er is anders sprake van oneerlijke concurrentie.

Reactie:
In het bestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor tijdelijk kamperen, welke veelal gekoppeld is aan evenementen of festiviteiten.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. *Begripsbepaling kampwinkel en kantine*
De sector vindt het begrip 'kampwinkel' niet meer van deze tijd en ziet dit graag vervangen door het begrip (recreatie)winkel. Het gebruik van de term 'detailhandel' zou voor de hand liggen. Ook de term 'kantine' is gehanteerd en dient vervangen te worden door de term 'restaurant' of 'horecagelegenheid'.

Reactie:
De beantwoording van de opmerkingen over horeca en detailhandel vindt plaats in de reactie onder punt 15.
Er worden nieuwe benamingen voorgesteld. De definitie van de begrippen blijft overigens hetzelfde.

Voorstel:
Voorgesteld wordt het begrip kampwinkel te vervangen door recreatiewinkel en het begrip kantine te vervangen door horecagelegenheid

8. *Artikel 7 Paardenhouderij*
Dit artikel heeft betrekking op De Hooghe Acker Mensport. Het verbaast de sector dat hier recreatiewoningen, horeca en verblijfsrecreatie wordt toegestaan. De recreatiewoningen mogen zelfs 10 i.p.v. 8 meter hoog zijn. Wat gebeurt er als de functie Paardenhouderij wordt beëindigd? Permanente bewoning van de recreatiewoningen ligt dan voor de hand. De combinatie Paardenhouderij en recreatiewoningen zou geschrapt moeten worden. Tot slot vraagt de sector zich af waarom bij dit bedrijf een recreatieappartement mag worden geplaatst.

Reactie:
De planologische mogelijkheden voor De Hooghe Acker Mensport sluiten 1-op-1 aan bij bestaande rechten die het nu nog geldende bestemmingsplan 'Mensportbedrijf Eexterweg 14 te Annen' (vastgesteld op 15-09-2010) voor dit bedrijf biedt. Tegen dit bestemmingsplan is destijds beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat beroep is bij uitspraak van 13-04-2011 ongegrond verklaard. Permanente bewoning van de hier mogelijke recreatiewoningen is overigens verboden.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. *Artikel 9 Agrarisch veenontginningslandschap*
De sector is van mening dat er bij een agrarisch bedrijf te ruime mogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie worden geboden, zoals een groepsaccommodatie, logies en ontbijt, etc. Er wordt zo een overaanbod van recreatieactiviteiten geboden, terwijl dit soort activiteiten thuis horen bij recreatiebedrijven. Opvallend is ook dat er voor deze activiteiten geen afweging hoeft plaats te vinden ten aanzien van de beperkende/negatieve werking op de recreatiesector.

Reactie:
Kamperen bij de boer is na afwijking mogelijk en logies en ontbijt is bij recht mogelijk. Zie verder de reactie onder punt 15.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. *Artikel 31 t/m 35*
Bij deze bestemmingen wordt weer veel bedrijvigheid toegestaan bij woonhuizen en/of bedrijfspanden, zonder dat duidelijk is wie of wat het betreft. Er zijn zoveel 'op maat gemaakte' bestemmingen dat de waarde van een alles-

omvattend – zeer gedetailleerd- bestemmingsplan in twijfel wordt getrokken, mede gezien het enorme beslag in tijd en geld.

Reactie:
Dit betreft de gemengde bestemmingen (GD-1 t/m 5). Dit zijn bedrijven waar nu al diverse functies gemengd zijn toegestaan. Voor deze percelen zijn afzonderlijke postzegelplannen gemaakt, waaraan rechten en plichten ontleend kunnen worden. De gemeente heeft deze percelen nu niet opnieuw ter discussie willen stellen door er een generieke bestemming over heen te leggen. De bestaande planologische rechten zijn 1 op 1 overgenomen. Het is dan overzichtelijker deze bedrijven hun eigen bestemming te geven met bijpassende doeleindenomschrijving. Om te kijken wat bij deze bedrijven mogelijk is, hoeft dan maar één artikel te worden gelezen. Het alternatief zou namelijk zijn voor deze bedrijven ingewikkelde verbeeldingen te maken met diverse bestemmingen en aanduidingen. Hoewel in het bestemmingsplan zoveel mogelijk gestreefd wordt naar vergelijkbare bestemmingen, is in het verleden planologisch medewerking verleend aan zaken die zich moeilijk laten vatten in de gekozen algemene bestemmingen.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. *Recreatie artikelen 52 t/m 57*
Ondergeschikte lichte horeca
De sector heeft moeite met de term 'lichte' en 'ondergeschikte' horeca. Zij is van mening dat bij professionele recreatiebedrijven volwaardige horeca hoort. Ondergeschikt of licht is ook niet conform de werkelijkheid als het gaat om bedrijven die hun brood moeten verdienen in de gastvrijheidssector. Er dient gesproken te worden over detailhandel en horeca die in hoofdzaak bedoeld is voor de gasten van het eigen bedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan is op deze punten onvoldoende aangepast.
Hoofdbestemming van de gronden
De sector vindt dat het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden geen hoofdtaak is, hoogstens een daaraan ondergeschikte taak.
Terreinafschermende beplanting
Wat opvalt, is dat de terreinafschermende beplanting in het voorontwerp niet genoemd wordt, maar in het ontwerp is toegevoegd. Overigens is niet bij alle recreatiebestemmingen het behoud van natuurlijke waarden en terreinafschermende beplanting opgenomen. De sector wijst op de verschillen in de regeling aangaande natuur en landschap in artikel 4, artikel 5, artikel 57 en artikel 58.
Simpeler en eenduidiger vermelden van de hoofdfunctie
De bestemmingsomschrijving moet overeen komen met de hoofdfunctie (Recreatie) en gelijkluidend in de artikelen op die functies die hetzelfde zijn. De bestemmingsomschrijving van het Rijk der Kabouters is daar een goed voorbeeld van.

Gemiddeld 100 m^2
Gemist wordt de mogelijkheid om grotere recreatiewoningen te bouwen dan 100 m^2. Deze mogelijkheid is wel opgenomen in het bestemmingsplan van het Hof van Saksen. Afgesproken is dat wat in het ene individuele bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, in het bestemmingsplan Buitengebied wordt opgenomen.

Reactie:
De opmerkingen over horeca en detailhandel worden beantwoord in reactie 15.

'Het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden, waaronder de terreinafschermende beplanting' moet volgens deze zienswijze genoemd worden onder 'met daaraan ondergeschikt'. Dit zal wel een hoofdbestemming moeten blijven, anders zou beplanting niet eens zijn toegestaan als het niet ondergeschikt aan de overige doeleinden zou zijn. Het niet vermelden van terreinafschermende beplanting in het voorontwerp bestemmingsplan betrof een omissie. Er zit verschil tussen de diverse plannen Buitengebied die nu nog gelden. Bij het bestemmingsplan Buitengebied Rolde wordt afschermende beplanting bijvoorbeeld niet op de plankaart aangegeven, maar wordt gerealiseerde beplanting wel via de regels beschermd. Bij recreatieterreinen in Gasselte wordt nu juist de afschermende beplanting expliciet op de plankaart aangegeven, met hetzelfde doel om deze te beschermen. Overigens geldt voor het verwijderen van beplanting niet alleen het bestemmingsplan. Voor kap in het buitengebied geldt vaak ook de Boswet. Bevoegd gezag in het kader van de Boswet is de provincie, daar heeft de gemeente dus geen zeggenschap over. Ook als een bestemmingsplan geen beperkingen stelt aan kap, kan het dus zijn dat toch geen toestemming voor kap wordt verkregen.

Het gaat er om of een functie op een goede wijze landschappelijk kan worden ingepast. Gelijktrekken van de regelingen met betrekking tot landschappelijke inpassing is daarbij niet wenselijk, omdat de feitelijke uitgangssituatie verschillend kan zijn. Ook zijn in enkele gevallen de reeds opgestelde postzegelplannen overgenomen, waardoor de regeling ten aanzien van de landschappelijke inpassing enigszins kan verschillen. In gevallen waar een recreatieve ontwikkeling op een daartoe specifiek bestemd perceel plaatsvindt, dient de landschappelijke inpassing afzonderlijk geregeld te worden. In het geval van het outdoorpark is er sprake van een recreatieve functie *binnen* een bestaand bosgebied. Landschappelijk inpassing in de zin van landschappelijk afscheiden is niet aan de orde. De recreatieve functie maakt als het ware onderdeel uit van het landschap. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt wel voorgesteld om aan art 57 (Recreatie – Dagrecreatie outdoor) een omgevingsvergunningenstelsel toe te voegen gericht op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, conform de bestemming 'Natuur'.

Simpeler en eenduidiger vermelden van de hoofdfunctie: Recreatiebestemmingen zijn passend als recreatie de hoofdfunctie binnen een bestemming is. Sommige recreatieve functies worden binnen een andere bestemming be-

stemd, omdat ze in die gevallen aan de daar aanwezige hoofdfunctie ondergeschikte functies zijn.

Bij de bestemming 'Recreatie-3' wordt wel degelijk de mogelijkheid geboden om grotere recreatiewoningen dan 100 m^2 te bouwen, net zoals in het bestemmingsplan voor het recreatiepark Hof van Saksen te Nooitgedacht. Dit volgt uit artikel 54.2.1 onder a van de planregels. Er wordt per 'Recreatie-3'-bestemming een 'maximum bebouwd oppervlak' aangegeven voor alle recreatiewoningen gezamenlijk op de verbeelding. Dit oppervlak is berekend door het aantal toegestane recreatiewoningen ter plaatse te vermenigvuldigen met 100 m^2. Er zijn dus ook grotere recreatiewoningen dan 100 m^2 mogelijk, echter dat houdt dan wel in dat overige recreatiewoningen minder groot dan 100 m^2 kunnen worden gebouwd.
Bij de bestemming 'Recreatie-4' is de maximale oppervlakte per recreatiewoning wel maximaal 100 m^2. Dit betreft echter terreinen die niet centraal geëxploiteerd worden, maar waarvan de recreatiewoningen (voor het merendeel althans) eigendom zijn van particulieren. Als de ene particulier zijn recreatiewoning zou vergroten, betekent dit dat anderen een minder grote recreatiewoning dan 100 m^2 zouden mogen bouwen.

Voorstel:
Voorgesteld wordt om aan art 57 (Recreatie – Dagrecreatie outdoor) een omgevingsvergunningenstelsel toe te voegen gericht op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, conform de bestemming 'Natuur'.

12. Bedrijfswoningen

In de nota van Uitgangspunten stond dat bij gebleken noodzaak bij recreatiebedrijven groter dan 5 ha een derde bedrijfswoning toe te staan. Deze mogelijkheid is er via een amendement uitgehaald. Aan dit amendement liggen geen inhoudelijke motieven ten grondslag. Verzocht wordt de mogelijkheid voor een derde bedrijfswoning weer in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:
Zoals al in de zienswijze wordt aangegeven, heeft de raad bij de vaststelling van de Nota van uitgangspunten besloten niet meer dan maximaal 2 bedrijfswoningen toe te staan. Dat betreft beleidsvrijheid van de raad. Anderszins wordt ook niet in deze zienswijze aangetoond dat de raad niet in redelijkheid dit standpunt kan innemen.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Afstand tussen vaste kampeermiddelen

Artikel 52.2.3. en 54.2.5. schrijven een onderlinge afstand tussen recreatiewoningen van 5 meter voor. Artikel 52.2.3. gaat echter niet over recreatiewoningen maar over stacaravans, chalets, safaritenten etc., ofwel voorzieningen die onder de term 'Glamping' vallen. Hiervoor wordt – landelijk - de onderlin-

ge afstand van 3 meter gehanteerd. Verzocht wordt deze afstand dan ook aan te houden in dit artikel.

Reactie:
Artikel 52.2.3 en 54.2.5 schrijven een onderlinge afstand tussen 'vaste kampeermiddelen' van tenminste 5 m voor, deze artikelen hebben dus geen betrekking op recreatiewoningen. De opmerking heeft echter wel betrekking op een onderlinge afstand tussen 'vaste kampeermiddelen' waaronder stacaravans en chalets vallen. Per abuis staat echter als minimale onderlinge afstand 5m aangegeven. Aan Recron en Toeplah is eerder terecht meegedeeld dat de minimale onderlinge afstand 3m zou bedragen, enkel bij brandcompartimenten zou deze 5m moeten bedragen.

Voorstel:
De volgende regels zullen worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan in plaats van de artikelen 52.2.3 en 54.2.5:
"Vaste kampeermiddelen
Voor het plaatsen van vaste kampeermiddelen gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte van een vast kampeermiddel zal ten hoogste 70 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van een vast kampeermiddel zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
c. de onderlinge afstand tussen vaste kampeermiddelen zal ten minste 3,00 m bedragen, als het gaat om brand compartimenten zal de onderlinge afstand ten minste 5,00 m bedragen."

14. *Detailhandel*
In artikel 52.5, 54.4 en 55.4 staat dat detailhandel wordt aangemerkt als strijdig gebruik. De sector vraagt zich af waarom dit zo is. Gepleit wordt voor meer experimenteerruimte. Kan uitgelegd worden waarom detailhandel wel mogelijk wordt gemaakt in de bestemming Agrarisch (artikel 9 lid 1c3)?

Reactie:
Artikel 9 lid 1 onder c.3: Detailhandel binnen de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' is slechts toegestaan waar tevens de aanduiding 'detailhandel' van toepassing is. Dus niet in het algemeen bij elk agrarisch bedrijf. Deze aanduiding is enkel van toepassing bij Tuinwinkel Klinkers aan de Nije Dijk te Annen. Voor de beantwoording van de opmerking over detailhandel op recreatieterreinen wordt verwezen naar reactie 15.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. *Maximale oppervlakte horecavoorziening en winkel*
De sector kan zich niet vinden in de specifieke gebruiksregels lid f/g in de artikelen 52.5, 54.4 en 55.4. Voorgesteld wordt deze gebruiksregel te schrappen. Agrarische functies of paardenhouderijen mogen wel horeca gaan exploite-

ren, zonder deze specifieke gebruiksregel. Gepleit wordt om de ondernemer de ondernemersruimte te geven die hij nodig heeft.

Reactie:
Er is voor gekozen in overleg met de recreatiesector om horeca en detailhandel niet alleen ten dienste van gasten te laten gebruiken. Nu is gedefinieerd dat horeca en detailhandel in hoofdzaak ten dienste van gasten van het recreatief bedrijf zijn toegestaan. Het is namelijk niet de bedoeling dat er zelfstandige horeca of detailhandel op de recreatieterreinen plaatsvindt, wanneer het recreatief bedrijf zelf zou stoppen, of gronden van het terrein worden verkocht voor zelfstandige horecabedrijven en winkels. Gezien de grote oppervlakte voor 'gebouwen en overkappingen t.b.v. onderhoud, beheer, dagverblijf, een kampwinkel, ondergeschikte lichte horeca en sanitaire voorzieningen' is een redelijke beperking van de oppervlakte voor die horeca en een kampwinkel op zijn plaats. Een kampwinkel mag maximaal 500 m^2 bedragen; meer dan 500 m^2 detailhandel wordt over het algemeen gezien als de ondergrens voor een reguliere supermarkt. Aangezien de bebouwing voor alle hiervoor genoemde functies 5% mag zijn van de oppervlakte van het recreatieterrein, kan per hectare 500 m^2 bebouwing worden gerealiseerd. Boven de 5 hectare procentueel zelfs meer. Voor een recreatieterrein van enkele hectaren omvang is het maximum van 500 m^2 voor een kampwinkel dus al haalbaar.

De bebouwing voor horecavoorzieningen mag maximaal 1% van de terreinoppervlakte bedragen. Per hectare is dat dus al 100 m^2. In de regels is ook opgenomen dat indien de bestaande oppervlakte bebouwing voor horeca nu al meer bedraagt, dat dan die oppervlakte toegestaan blijft. Dat is dus alleen relevant voor kleine recreatieterreinen met een verhoudingsgewijs groot aanbod aan horeca, maar deze rechten worden vanzelfsprekend gerespecteerd.

Horeca bij recreatieterreinen wordt beperkt tot 'ondergeschikte lichte horeca'. Zie voor een definitie artikel 1.94. Ondergeschiktheid aan de bestemming wordt beoogd; zo wordt voorkomen dat de horecafunctie een zelfstandige rol kan krijgen maar altijd een onderdeel van het recreatiebedrijf blijft. Lichte horeca is hier onterecht: Restaurants zouden wel mogelijk moeten zijn. In artikel 10 van het bestemmingsplan Rolde Buitengebied bijvoorbeeld wordt bij elke bestemming 'Verblijfsrecreatie' namelijk als horeca een kantine/restaurant toegestaan. De toevoeging 'licht' wordt binnen de recreatieve bestemmingen geschrapt.

Aan agrarische bedrijven en paardenhouderijen wordt niet algemeen de mogelijkheid geboden in welke vorm dan ook een horecabedrijf te exploiteren, alleen waar dat nu al is toegestaan op grond van eerdere planologische procedures.

Voorstel:
De toevoeging 'licht' wordt binnen de recreatieve bestemmingen geschrapt.

16. Zorgtoerisme

De sector ziet graag toegevoegd dat recreatiebedrijven zorgtoerisme kunnen gaan ontwikkelen. Deze verbredingsmogelijkheid past goed bij de sector. Dit geldt vooral bij de recreatietypen 1, 3, 4 en 5.

Reactie:
Zorg als recreatieve functie past binnen de bestemming. Het maakt niet uit wie ter plaatse recreëren. Als het maar om recreatie gaat, maakt de aard van de mensen niet uit. Verbreding is dus binnen de voorgestelde regelingen m.b.t. de recreatiebedrijven in planologische zin mogelijk.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

17. Koppeling groepsaccommodatie – minicamping

In artikel 56 Recreatie – 5 wordt naast de groepsaccommodatie ook een kleinschalige camping mogelijk gemaakt, ter plaatse van een aanduiding. Omdat dit artikel samenhang heeft met ander bestemmingen die de mogelijkheid hebben om een groepsaccommodatie te starten, ontstaat dus indirect een koppeling met het starten van een kleinschalige camping. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

Reactie:
Bij iedere groepsaccommodatie is in principe een kleinschalige camping mogelijk. Dat beleidsmatige uitgangspunt is ook opgenomen in het nu nog geldende 'Facetbestemmingsplan Kleinschalig Kamperen'. Bij groepsaccommodaties waar al een kleinschalige camping aanwezig is, is deze aangeduid (zie ook artikel 56.1 onder f) en wordt deze dus bij recht toegestaan. In artikel 56.5.2 wordt vervolgens geregeld onder welke voorwaarden er via een binnenplanse afwijking bij een groepsaccommodatie een kleinschalig kampeerterrein kan worden toegestaan. Let wel: dit artikel is alleen van toepassing op terreinen die als 'Recreatie-5' bestemd zijn. De in deze zienswijze genoemde veronderstelling van een 'indirecte koppeling' is dus niet aanwezig.

Het bestemmingsplan maakt verder geen nieuwe groepsaccommodaties mogelijk. Alle groepsaccommodaties die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn bestaand. Niet alle bestaande groepsaccommodaties zijn echter binnen de bestemming 'Recreatie-5' bestemd. Deze bestemming is toegekend aan bedrijven waar volgens het huidige ter plekke geldende bestemmingsplan in hoofdzaak of uitsluitend een groepsaccommodatie is toegestaan. In sommige gevallen maakt een bestaande groepsaccommodatie echter deel uit van een terrein waar meer recreatieve functies zijn toegestaan. Voorbeelden daarvan zijn de 'Recreatie-1'-bestemmingen voor de Boerhaarshoeve en De Warme Bossen. Het huidige bestemmingsplan staat voor deze bedrijven een regulier kampeerterrein toe, maar ook een groepsaccommodatie. Binnen de 'Recreatie-1'-bestemming van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied wordt hier via een aanduiding ook een groepsaccommodatie toegestaan. Hier wordt natuurlijk niet de mogelijkheid op-

genomen voor een nieuw kleinschalig kampeerterrein via een binnenplanse afwijking; de bestemming ‘Recreatie-1’ laat immers al een regulier kampeerterrein toe.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Voormalig boerderijpand

In artikel 71 lid 1 ad 12 worden bij de bestemming wonen in een voormalig boerderijpand recreatieappartementen toegestaan. Hierdoor ontstaat wederom uitholling van de sector door bij zo veel bestemmingen verblijfsrecreatie toe te staan. Het onbeperkt laten toenemen van nieuw aanbod is onverstandig.

Reactie:
Artikel 71 lid 1 onder a.12: Zoals al uit het artikel blijkt, zijn recreatieappartementen binnen de bestemming ‘Wonen – Voormalig Boerderijpand’ alleen toegestaan ter plaatse van de genoemde aanduidingen. Dus niet in het algemeen bij elke bestemming ‘Wonen – Voormalig Boerderijpand’. Alleen die gevallen zijn aangeduid waaraan in het verleden planologisch medewerking is verleend via vrijstellingsprocedures. De recreatieappartementen waar het om gaat zijn dus al toegestaan, er wordt geen mogelijkheid geboden voor nieuwe appartementen via dit artikel.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19. Landschappelijke inpassing

In artikel 71.4.2. wordt verwezen naar bijlage 9 van de regels. Deze ontbreekt echter. De sector vindt het onacceptabel dat alleen voor recreatiebedrijven wordt geschreven over criteria randbeplanting. Ander functies in het buitengebied worden hier niet mee geconfronteerd. Er moet altijd sprake zijn van maatwerk. Bovendien vindt de sector dat wat mooi is, ook getoond kan worden. Verzocht wordt de eis met betrekking tot randbeplanting te schrappen. De sector biedt aan op korte termijn met de gemeente in gesprek te gaan over het onderwerp ‘Recreatie en een goede landschappelijke inpassing’.

Reactie
Artikel 71.4.2: Bijlage 9 is inderdaad nog niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het gaat om een vereiste landschappelijke inpassing binnen de bestemming “Wonen – Voormalig Boerderijpand’. Het betreft een locatie aan de Julianalaan 9 te Gasselte. In het document ‘’Bijlagen bij de regels’’ is bijlage 9 blanco. In de inhoudsopgave is aangegeven: bijlage 9 ‘’Julianalaan 9 landschappelijke inpassing pm’’. Dus deze bijlage is hiervoor gereserveerd.

Voorstel:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.9. Gasunie Transport Services B.V.

111	**Gasunie Transport Services B.V.**	**154607**

Zienswijze
Geconstateerd is dat de leidinggegevens goed zijn overgenomen op één locatie na aan de Hondelweg. Een kaartfragment is bijgevoegd.

In de planregels voor beperkt kwetsbare objecten wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken, zie artikel 88.4.3. en 88.4.5. Op basis van het Activiteitenbesluit is dit niet mogelijk. Verzocht wordt de afwijkingsregels te schrappen.

Gewezen wordt op een verwijzingsfout in de verbeelding rond de stations voor de 'veiligheidszone- bedrijven beperkt kwetsbare objecten'. Binnen deze zone wordt verwezen naar artikel 88.5 in plaats van 88.4.

Reactie
Met de opmerkingen in de zienswijze kan worden ingestemd.

Voorstel
De in de zienswijze voorgestelde aanpassingen worden in het bestemmingsplan verwerkt. Het betreft:
- Het op de verbeelding overnemen van de leidinggegevens ter hoogte van locatie 'Hondelweg' conform de bij de zienswijze bijgevoegde kaart.
- De afwijkingsregels in artikel 88.4.3. en 88.4.5. schrappen.
- De verwijzingsfout rond de stations voor de 'veiligheidszone- bedrijven beperkt kwetsbare objecten' herstellen.

2.1.10. Gemeente Stadskanaal

161	**Gemeente Stadskanaal**	**154785**

Zienswijze
Het bestemmingsplan en de PlanMER geven geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Er wordt een zienswijze ingediend tegen de in de structuurvisie genoemde 30 MW vermogen aan windenergie in het gebied Gasselterboerveen. Windenergie kan niet rekenen op draagvlak onder de bevolking. De gemeente Stadskanaal ondersteunt de inzet van de gemeente Aa en Hunze om bij het Rijk in te zetten op een heroverweging van de plannen voor het windpark De Drentse Monden en Oostermoer.

Het voornemen om rond de Semslinie in te zetten op watergebonden recreatie stemt de gemeente Stadskanaal positief. Dit geldt ook voor de voorgenomen recreatiezone vanaf Stadskanaal richting de Hondsrug en Gasselternijveen.

Reactie
De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan buitengebied.

2.1.11. Staatsbosbeheer

162	**Staatsbosbeheer**	**154882**

Zienswijze
Staatsbosbeheer constateert dat er voor de (intensieve) veehouderij meer ontwikkelingsruimte wordt geboden dan de ruimte die de PAS biedt. Het bestemmingsplan biedt dus meer planologische ruimte dan beschikbaar is volgens de milieuregels. De uitbreidingruimte heeft mogelijk negatieve gevolgen voor het milieu, maar ook voor het landschap. Staatsbosbeheer hecht er aan dat het landschappelijk toetsingskader wordt ingezet om de effecten van ontwikkelingen op het landschap te beoordelen waarmee niet alleen mitigerende maatregelen worden bepaald, maar ook wordt gekeken naar de locatie van de ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan maakt geen onderscheid meer tussen grondgebonden agrarische bedrijven met een ondergeschikte intensieve tak en volwaardige intensieve veehouderijbedrijven. Daarmee wordt de omschakeling naar een volwaardig intensief veehouderijbedrijf mogelijk. Dit vindt Staatsbosbeheer niet passend in het gebied van de Drentsche Aa. Verzocht wordt het genoemde onderscheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie
De reactie wordt ongegrond verklaard. Voor een uitgebreide reactie wordt verwezen naar de zienswijzen van NMFD Drenthe, onder nummer 55.

Voorstel
Zie nummer 55

2.1.12. Waterschap Hunze en Aa's

164	**Waterschap Hunze en Aa's**	**154936**

Zienswijze
Het Waterschap constateert dat op Ruimtelijke plannen.nl de verbeelding en de verwijzing naar artikelen niet overeenkomen met de verbeeldingskaarten 1 t/m 8.

Bestemming water, artikel 68
Aan alle hoofdwatergangen is de bestemming water toegekend, dit betreurt het waterschap omdat dit veel kans geeft op fouten en onjuistheden door wijzigingen in de loop van de komende jaren. Het Waterschap stelt voor de bestemming wa-

ter toe te kennen aan het hoofwatersysteem die als oppervlaktewaterlichaam in het kader van de KRW zijn opgenomen, aangevuld met:

- De zogenaamde leiding 2 in het Hunzedal.
- Een aantal genormaliseerde delen van de Drentse Aa.

Het Waterschap levert een kaart aan met de betreffende watergangen. De overige wateren zouden dan in de bestemmingsomschrijving van de betreffende omliggende bestemming opgenomen moeten worden zoals dit bij de functie natuur in artikel 48.1 lid b en d reeds is gedaan.

Bestemming agrarisch, artikel 3 en 9
Gemist wordt de ondergeschikte functie 'kaden met een waterkerende functie' als in artikel 48.1 lid d is opgenomen. De voorkeur van het waterschap gaat verder uit naar het opnemen van het onderdeel water in de bestemmingsomschrijving en niet als ondergeschikte functie op te nemen.

Bestemming natuur-landgoed, artikel 51
In dit artikel wordt de bestemming water gemist.

Gebiedsaanduiding: milieuzone grondwaterbeschermingsgebied
Geconstateerd wordt dat de aanduiding niet altijd op de juiste plek ligt en soms verschoven is ten opzichte van de waterloop (zoals bijvoorbeeld bij het Scheebroekerloopje).

Specifieke vorm van agrarisch – boezemkade
Op de verbeelding 2 is op een locatie (tussen de N33 en de weg Zandvoort - De Hilte) in de bestemming natuur een boezemkade specifiek aangeduid. Op andere plaatsen waar een boezemkade ligt is deze niet aangegeven. Voorgesteld wordt deze aanduiding te verwijderen.

Zuivering Gieten
Verzocht wordt de geluids- en geurzones behorende bij de zuivering van Gieten (bestemming bedrijf – rioolwaterzuivering) op te nemen.

Reactie
De opmerking dat op Ruimtelijke plannen.nl de verbeelding en de verwijzing naar artikelen niet overeenkomen met de verbeeldingskaarten 1 t/m 8 zal worden gecheckt en zo nodig worden aangepast. De rioolwaterzuivering valt vanaf 1 januari 2011 van rechtswege onder het Activiteitenbesluit. Er bestaat geen verplichting om de geurcontour op te nemen. De geluidscontour zal wel opgenomen worden.

De agrarische bestemmingen zijn in hoofdzaak bedoeld voor de landbouwfunctie. Water is daarbinnen ruimtelijk ondergeschikt, want anders zou in theorie de grond bestemd voor 'agrarisch' ingericht kunnen worden met water. Vandaar dat water een ondergeschikte functie blijft. Met de overige voorgestelde aanpassingen van het Waterschap kan verder worden ingestemd.

Voorstel
Ruimtelijke plannen.nl: Checken en zo nodig aanpassen van de verbeelding en de verwijzing naar artikelen die niet overeenkomen met de verbeeldingskaarten 1 t/m 8. De zienswijze van het waterschap leidt verder tot de volgende aanpassingen:

1. Bestemming water, artikel 68: de bestemming water toe kennen aan het hoofwatersysteem die als oppervlaktewaterlichaam in het kader van de KRW zijn opgenomen, aangevuld met:
    a. De zogenaamde leiding 2 in het Hunzedal.
    b. Een aantal genormaliseerde delen van de Drentse Aa.

    De overige wateren opnemen in de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming.
2. Bestemming agrarisch, artikel 3 en 9: opnemen van de ondergeschikte functie 'kaden met een waterkerende functie'.
3. Bestemming natuur-landgoed, artikel 51: opnemen van de functie 'water' in de bestemmingsomschrijving.
4. Gebiedsaanduiding: milieuzone grondwaterbeschermingsgebied: aanpassen aanduiding daar waar nodig (zoals bijvoorbeeld bij het Scheebroekerloopje).
5. Specifieke vorm van agrarisch – boezemkade: deze aanduiding komt te vervallen.
6. Zuivering Gieten: opnemen op de verbeelding van de geluidszone behorende bij de zuivering van Gieten (bestemming bedrijf – rioolwaterzuivering). Regels aanvullen met de algemene aanduidingsregel 'geluidszone - industrie. De toelichting van paragraaf 7.6 aanvullen met onderstaande passage:

    Geluidszone – industrie
    De rioolwaterzuivering Gieten kent een geluidszone. Vanaf 1 januari 2014 zijn hiervoor de geluidvoorschriften zoals gesteld in het activiteiten besluit van kracht. Dit houdt in dat er getoetst moet worden op 50 dB(A) etmaal. Deze contour is op de verbeelding weergegeven.

2.1.13. Enexis

59	**Enexis**	**154392**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de wijze van bestemmen op de locatie van het transformatorstation aan de Noorddwarsdijk 1 te Gasselte.
De bestaande bebouwing op deze locatie heeft bouwhoogtes van maximaal circa 10 meter voor het hoofdgebouw en maximaal circa 17 meter voor de koeltoren. Er spelen verschillende initiatieven voor hernieuwbare energie in de omgeving waardoor er ook een noodzaak bestaat tot het vernieuwen en uitbreiden van het transformatorstation. De nu opgenomen regeling is in meerdere opzichten te beperkend. Voorgesteld wordt het plan al volgt aan te passen:

1. Het opnemen van een bouwhoogte van ten minste 10 meter voor gebouwen en bouwwerken.

2. Het opnemen van een bouwhoogte van ten minste 17 meter specifiek voor de koeltoren.
3. Het opnemen van een bouwhoogte van ten minste 13 meter specifiek voor de bliksempieken.

Verder is de zinssnede onder artikel 19.2.2 “er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd’ en onnodige en onacceptabele beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel. Verzocht wordt deze zinssnede te verwijderen.

Reactie
Het bestemmingsplan buitengebied is een in hoofdzaak conserverend plan dat de bestaande situatie vastlegt. Daarom wordt voorgesteld dat de op de bestaande situatie afgestemde bouwhoogtes in het plan blijven gehandhaafd. Wanneer er sprake is van een concreet initiatief voor hernieuwbare energie en vernieuwen en uitbreiden van het transformatorstation aan de orde is kan een en ander via een afzonderlijke planologische procedure zijn beslag krijgen. De zinssnede onder artikel 19.2.2 “er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd’ kan worden verwijderd. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

Voorstel
De regels aanpassen in die zin dat de zinssnede onder artikel 19.2.2 “er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd’ wordt verwijderd.

2. 2. Overige zienswijzen

2	**J. Damstra**	**129021**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Voorontwerp Structuurvisie Buitengebied
1. “Landbouwplusgebied’
   Voorgesteld wordt om het als Belvédèregebied aangewezen deel de Oude Veenkolonies niet te bestemmen tot ‘landbouwplusgebied’. Zowel in de provinciale Omgevingsvisie als in de structuurvisie Buitengebied wordt dit Belvédèregebied ten onrechte beschouwd als een gebied waar grootschalig-industriële landbouwinnovaties plaats kunnen vinden. Reclamant stelt voor voor dit gebied een passender bestemming te vinden, mede gezien de kwetsbaarheid door de aanwezige burgerwoningen in de aangrenzend linten en randveendorpen. De voorgenomen ontwikkeling is conflicterend met het rijksbeleid, waarbij de kernkwaliteiten van het Belvédèregebied leidend zouden moeten zijn.
2. Zoekgebied grootschalige windenergie

Voorgesteld wordt om de bestemming van het Belvédèregebied de Oude Veenkolonies als zoekgebied voor grootschalig windenergie te schrappen. Het is een gemeente toegestaan in haar eigen bestemming af te wijken van de centraal bepaalde bestemming. Het gemeentelijk beleid dient eenduidig te zijn, verzocht wordt dan ook de bestemming als zoekgebied voor grootschalig windenergie voor dit gebied te laten vervallen.

Zienswijze bestemmingsplan Buitengebied
Voorgesteld wordt de Gebiedsvisie Windenergie 2013 als bijlage bij het bestemmingplan op te nemen. In de Gebiedsvisie is onderbouwd waar in het zoekgebied van het buitengebied wel of geen windenergie mogelijk is. Het weglaten van dit belangrijke beleidsstuk doet afbreuk aan de definitie die de gemeente in het voorontwerp Structuurvisie geeft namelijk dat onder 'duurzame energie' in het proefgebied landbouw bij de Oude Veenkolonies geen grootschalige windenergie valt.

Ten slotte wijst reclamant er op dat door de voorgestane grootschalige ontwikkelingen in de landbouw, het originele karakter van de oude Veenkolonies gaat verander. Gepleit wordt voor maatwerk. De kernkwaliteiten van het Belvédèregebied de Oude Veenkolonies mogen niet ondergeschikt zijn aan de grootschalige ontwikkelingen in de landbouw.

Reactie
1. *Voorontwerp Structuurvisie Buitengebied*: de aanduidingen 'robuuste landbouwgebieden' en 'proefgebied landbouw' vloeien voort uit het provinciaal beleid, waarbij de ontwikkelingsruimte voor de landbouw voor deze gebieden omschreven wordt. Het gemeentelijk beleid sluit hierbij aan, met dien verstande dat bij ruimtelijke ontwikkelingen aangesloten dient worden op de bestaande gebiedskarakteristiek en bestaande karakteristieken gerespecteerd dienen te worden. Voor de gemeente Aa en Hunze is 'ontwikkelen met behoud van identiteit' een belangrijk vertrekpunt. De bescherming van bijzondere waarden van bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie (kernkwaliteiten) speelt daarin een belangrijke rol. Om hier voldoende handvatten voor te bieden is een uitwerking van de kernkwaliteiten naar meer concrete inrichtingstypes voor de verschillende landschapstypen opgesteld. Inmiddels is ook de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De uitwerking van het landschappelijk toetsingskader vormt als het ware de verbindende schakel tussen de verschillende beleidsstukken waarin landschap, cultuurhistorie of archeologie een rol speelt. Op deze wijze zijn ook de kernkwaliteiten van het als Belvédèregebied aangewezen deel van de Oude Veenkolonies voldoende gewaarborgd bij toekomstige ontwikkelingen.

2. *Zoekgebied grootschalige windenergie*
   Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie van de gemeente zoals verwoord in paragraaf 2.4, zienswijzen windenergie.

3. *Zienswijze bestemmingsplan Buitengebied*: Niet de gemeente maar het Rijk (ministerie van Economische Zaken) wil in verband met de rijksdoelstelling

voor duurzame energie een ruimtelijke regeling treffen om windparken te realiseren in de Veenkoloniën. Daarvoor maakt het Rijk een zogenaamd rijksinpassingsplan. Het bestemmingsplan buitengebied voorziet niet in een regeling met betrekking tot de plaatsing van grootschalige windturbines. Het opnemen van de Gebiedsvisie Windenergie 2013 als bijlage bij het bestemmingsplan buitengebied is daarom niet relevant.

Grootschalige ontwikkelingen in de landbouw zijn in de regels van het bestemmingsplan pas mogelijk na afwijking of wijziging. Binnen het afwegingskader is daarbij ruimte voor gebiedsgericht maatwerk. De landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten per landschapstype komen daarbij aan de orde. De vrees van reclamant dat grootschalige landbouwontwikkelingen afbreuk doen aan het karakter van het Veenkoloniaal gebied wordt voldoende door de systematiek van het bestemmingsplan ontkracht.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3	**L. Koster / M.A. Kommer Gieterweg 28 Gasselte**	

Zienswijze
Verzocht wordt het perceel kadastraal nummer l 969 aan de Gieterweg 28 te Gasselte) de bestemming ‘wonen’ te geven in plaats van de agrarische bestemming. Dit perceel vormt namelijk samen met het perceel waar de woning van reclamant op staat één geheel tussen de Gieterweg en het Brummelpad. Als bijlage bij de zienswijzen zijn kaarten toegevoegd ter verduidelijking van de situatie.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging.
De voorgestelde aanpassingen zijn akkoord. De verbeelding kan hierop worden aangepast.

Voorstel
Het perceel kadastraal nummer l 969 aan de Gieterweg 28 te Gasselte de bestemming ‘wonen’ geven.

4 + 159	**F. Wigchering Tolweg 27 Oud Annerveen**	**152764 + 154824**

Zienswijze
Verzocht wordt om het agrarisch bouwvlak, gelegen op het perceel kadastraal bekend Anloo, sectie AB, nr. 54 (gedeeltelijk) en plaatselijk bekend aan de NAM-weg te Oud Annerveen van de verbeelding te halen. Van de bouwmogelijkheden zal

geen gebruik meer worden gemaakt, het agrarisch bouwvlak mag verwijderd worden.

Reactie
Het lege agrarische bouwvlak zal niet voor de in het verleden gewenste doeleinden gebruikt worden en behoud daarvan is geen noodzaak. Het betreffende agrarische bouwvlak (sa-ab) zal van de verbeelding verwijderd worden.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het betreffende agrarische bouwvlak (sa-ab) van de verbeelding verwijderd wordt.

7	**J. Smit Nijlande 22 te Nijlande**	**152915**

Zienswijze
Zienswijze heeft betrekking op Nijlande 22 te Nijlande. Reclamant wenst een goothoogte van 4,5 en een nokhoogte van 10 meter. Dit eerder al kenbaar gemaakt en een en ander is reclamant ook toegezegd. Verzocht wordt deze maatvoering op te nemen.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit het bebouwingsbeeld en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. De voorgestelde aanpassingen zijn akkoord. De regels kunnen hierop worden aangepast.

Voorstel
Goot- en nokhoogte op perceel Nijlande 22 wijzigingen in resp. 4,5 en 10 meter door specifiek een aanduiding op de verbeelding aan te brengen.

8	**J. Prins (Kostvlies 7 Gasselte)**	**152960**

Zienswijze
Verzocht wordt de bestemming, behorende bij het perceel Kostvlies 7 te Gasselte, in zijn geheel de bestemming ‘wonen’ te laten worden.

Reactie
In 2007 is toestemming verleend voor wonen en een theeschenkerij op het perceel Kostvlies 7 te Gasselte. Reclamant wil deze mogelijkheid graag behouden. Er is hier sprake van bestaande rechten. Theeschenkerij valt volgens overwegingen in 2007 onder bedrijfje aan huis. Reclamant heeft het gehele perceel in gebruik als woning met tuin.

De voorgestelde aanpassing is akkoord. Uitgangspunt is de bestemming afstemmen op feitelijk gebruik. Gehele perceel kadastraal bekend Gasselte, sectie I, nr. 852 derhalve een woonbestemming toekennen.

Voorstel
Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen in die zin dat het perceel Kostvlies 7 te Gasselte in zijn geheel onder de bestemming wonen wordt gebracht met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – theeschenkerij'.

9	**H.J. Klink De Bulten 6, Annen**	**153002**

Zienswijze
Reclamant verzoekt het perceel De Bulten 6 te Annen de bestemming agrarische paardenhouderij te geven. Aangezien de 6 ha grond er om heen benut kan worden en ook de waarde houdt bij eventuele verkoop.

Reactie
Bij de herziening van het bestemmingsplan dient de meest voor de hand liggende en geëigende bestemming op een perceel gelegd te worden. Op het perceel is een paardenfokkerij aanwezig (6 paarden en 6. ha. agrarische grond). Het perceel De Bulten 6 te Annen heeft 'vergunde rechten' voor het houden van 6 paarden en valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (= inrichting).
Vanwege de 'vergunde' rechten komt het perceel De Bulten 6 te Annen voor op de actuele lijst ': Overzicht agrarische instellingen buitengebied Aa en Hunze d.d. 24-03-2015', met daarbij de SBI-omschrijving: "Fokken en houden van overige graasdieren: - paardenfokkerijen". Er is evenwel in ruimtelijke zin geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De woonfunctie is de hoofdfunctie op het perceel in combinatie met ondergeschikte paardenfokkerij-activiteiten.

Dit perceel beschikt in de beheerverordening "Buitengebied", waar het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo' op van toepassing is verklaard, over de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' met aanduiding 'wonen'.

Gezien de voorgaande bestemming en de omvang van het feitelijke gebruik is het toekennen van een bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' met bijbehorend agrarisch bouwperceel niet correct. Wel dient het perceel, naast de bestaande woonbestemming, een aanduiding te verkrijgen op basis waarvan de bestaande 'paardenfokkerij' activiteiten toegelaten worden.

Het perceel De Bulten 6 te Annen zal dan ook in het in het vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' verkrijgen, met daarbij de aanduiding 'paardenfokkerij'.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren, maar wel de verbeelding aan te passen in de zin dat het perceel De Bulten 6 te Annen de functieaanduiding ‘paardenfokkerij’ krijgt.

10	**R.O. Advies namens dhr. Fieten (Elperweg 16 Schoonloo)**	**153107**

Zienswijze
Het perceel van reclamant valt onder artikel 71, Wonen-voormalig boerderijpand. In verband hiermee worden in de zienswijze de volgende vragen gesteld:
1. In de bouwregels, artikel 71.2.2 staat dat het woonhuis binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Op de verbeelding wordt echter geen bouwvlak op het perceel getoond.
2. In de bestemmingsomschrijving, artikel 71.1 onder a.7 wordt het perceel (in combinatie met de verbeelding) omschreven als een groepsaccommodatie met camping, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie en camping’. Op het perceel zijn zowel een camping als een groepsaccommodatie aanwezig. In de gebruiksregels, artikel 71.4.1 wordt als strijdig gebruik aangemerkt: het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan een camping, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie en camping'. Dit zou inhouden dat een groepsaccommodatie op de gronden die wel zijn bestemd voor groepsaccommodatie niet zou zijn toegestaan. Een en ander lijkt in tegenspraak met elkaar.
3. Vorig jaar is de wens kenbaar gemaakt tot het mogen oprichten van 10-15 trekkershutten op het perceel. Deze wens zou positief in het ontwerpbestemmingsplan worden vertaald. In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid tot het realiseren van trekkershutten echter niet toegestaan. Vanwege het veranderend gedrag van toeristen, een hang naar meer comfort, wil reclamant nog steeds graag de trekkershutten oprichten.

Reactie
1. Het betreft hier een aantal omissies in het bestemmingsplan. Nergens binnen de bestemmingen Wonen-Voormalig Boerderijpand worden bouwvlakken aangegeven. De regels zullen hierop worden aangepast, zodanig dat in de regels opgenomen wordt dat de hoofdgebouwen, zijnde de voormalige boerderijpanden, uitsluitend gebouwd mogen worden op de plek en in de hoofdvorm van het bestande boerderijpand. De afwijking in 71.3.1. wordt hier ook op aangepast. Er worden niet alsnog bouwvlakken op de verbeelding aangebracht.
2. De omissie in artikel 71.4.1 is terecht opgemerkt. De groepsaccommodatie zal alsnog worden genoemd, zodat die niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
3. Er is sprake van een omissie in de planregels. De regels worden zodanig aangepast dat trekkershutten/stacaravans en het toiletgebouw mogelijk zijn.

Voorstel
1. 71.2.1. en 71.3.1. aanpassen, zodanig dat geen sprake is van een bouwvlak;

2. In 71.4.1. e onder 3 ook de groepsaccommodatie noemen.
3. De regels aanpassen zodat 10-15 trekkershutten/stacaravans en het toiletgebouw op de locatie Elperstraat 16 te Schoonloo mogelijk zijn.

11	**S. van Essen (Eleveld 16, Eleveld)**	**153268**

Zienswijze
In/omstreeks mei 2015 heeft een gesprek op het bedrijf plaatsgevonden over de ligging van het bouwvlak. Daarbij is aangegeven dat reclamant een gebouw voor aan de weg wil bouwen. In het verleden heeft hier ook bebouwing gestaan. Het was de bedoeling dat dit bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zou worden. Helaas is dit niet correct gebeurd. Het bouwvlak dient opnieuw ingetekend te worden. Een tekening van de gewenste situatie is bijgevoegd

Reactie
Met bovenstaande zienswijze kan worden ingestemd. Het bouwvlak dient opnieuw ingetekend te worden.

Voorstel
Aanpassen verbeelding c.q. bouwvlak Eleveld 16 conform bijgeleverde tekening.

12	**J.M. Schamper Tienmaatsweg 3 Grolloo**	**153301**

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van agrarische bedrijfsbestemming naar wonen-voormalig boerderijpand, en wel om de volgende redenen:

- De bijgebouwen worden regelmatig bedrijfsmatig gebruikt voor de activiteiten die verband houden met het bedrijf Orion Industrieservices, gevestigd in Beilen.
- In de nabije toekomst wil reclamant aan huis op kleinschalige wijze activiteiten ondernemen die niet vallen onder de bestemming ‘w-vb’.
- In geval van verkoop van gebouwen met de erom heen liggende grond is de bedrijfsbestemming een onderdeel van de waarde.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. Met de zienswijze kan worden ingestemd. Conform het vigerend bestemmingsplan zal de locatie worden bestemd als bestemming ‘Bedrijf’, waarbij maximaal categorie 2 bedrijven zijn toegestaan.

Voorstel
De verbeelding aanpassen en de locatie Tienmaatsweg 3 Grolloo de bestemming 'bedrijf' geven.

13	**R. Overduin Gieterweg 30A Gasselte (betreffende Gasselterweg 33-35 Gieten)**	**153308**

Zienswijze
Het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische activiteiten zou moeten worden getoetst op de noodzaak daarvan. Reclamant ondervindt als aangrenzend bedrijf hinder van deze nevenactiviteiten, dit zou volgens het bestemmingsplan niet mogen. Tevens heeft men problemen met de productiegebonden detailhandel op het erf van Fa. Kunst. Alle daar aangeboden waar zijn van derden gekocht en dus niet productiegebonden. Het betreft hier een aardappelteeltbedrijf met al vele nevenactiviteiten zoals aardbeienverkoop, boomkwekerij, kerstbomen en diverse loonwerk. Dit zou ruim voldoende moeten zijn. Vermeden moet worden dat er, vooruitlopend op het te nemen besluit, een uitverkoopsituatie ontstaat, waardoor er wederom weer een volledig seizoen aan reclamant voorbij gaat. Verzocht wordt om te handhaven. Reclamant gaat nogmaals graag het gesprek aan om een en ander toe te lichten.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan de verbreding van een agrarisch bedrijf met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 1 van de regels opgenomen bedrijvigheid, waaronder bijvoorbeeld de verkoop van streekeigen producten. Het college wil ruimte bieden voor deze niet-agrarische bedrijvigheid, indien aan bepaalde ruimtelijke criteria wordt voldaan (zie art. 3.6.2 en art. 9.6.2). Deze criteria gaan niet over concurrentieverhoudingen. Ook is niet de (beperkende) voorwaarde gesteld dat verbreding van een agrarisch bedrijf uitsluitend aan de orde kan zijn, indien hiervoor de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

In aansluiting op bovengenoemde planuitgangspunten heeft het college voor wat betreft het toestaan (legaliseren) van de bestaande nevenactiviteiten bij het grondgebonden agrarisch bedrijf op het perceel Gasselterweg 33-35 in Gieten maatwerk toegepast. Het betreffende bedrijf combineert akkerbouw (hoofdtak) met het kweken van planten en boomkwekerijgewassen en de verkoop van eigen gewassen/producten (neventakken). Deze activiteiten zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied toegestaan, waarbij de verkoop van eigen gewassen/producten onder het overgangsrecht valt.

De seizoensgebonden verkoop van eigen gewassen/producten is uitgebreid met de verkoop van bij andere kwekerijen en bedrijven aangekochte tuinplanten en boomkwekerijgewassen. Deze niet-productiegebonden detailhandel (nevenactiviteit) is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Reclamant heeft grote problemen met deze vorm van niet-productiegebonden detailhandel,

omdat het naar eigen zeggen volledig ten koste gaat van de eigen seizoensverkoop. Het college is van oordeel dat de verkoop van eigen gewassen/producten en de verkoop van streekeigen producten ruimtelijk gezien vergelijkbaar is met de verkoop van elders gekweekte tuinplanten en boomkwekerijgewassen en acht de bestaande situatie ruimtelijk aanvaardbaar, mits er geen uitbreiding plaatsvindt van het verkoopvloeroppervlak en de niet-productiegebonden detailhandel niet wordt uitgebreid met andere producten dan de huidige. De ontwikkeling van een (volwaardig) tuincentrum wordt uitgesloten. Een door reclamant ingediend verzoek om handhaving gericht tegen de (niet-productiegebonden) detailhandelsactiviteiten op het perceel Gasselterweg 35 is door het college afgewezen nu er concreet zicht is op legalisatie.

Voorstel
De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

14	**L. Bijl Spieksteeg 1 Gieten**	**153314**

Zienswijze
De zienswijze betreft het veranderen van de bestemming voor het perceel aan de Anloërweg (links) naast het perceel van Anloërweg 6 (Vakgarage stadsman). En wel om de volgende redenen:

- Het toelaten van 8 voertuigen op agrarische grond zonder milieubeschermende maatregelen.
- Veiligheidsaspecten. De voertuigen zijn voorzien van brandstof en staan in de veiligheidszone van lpg en naast huizen.
- Het perceel behoort tot een stuk historisch erfgoed.
- Het plaatsen van de voertuigen doet schade aan het open karakter, ook in combinatie met het plaatsten van reclamevlaggen.
- Het reeds gedogen van de nu al geparkeerde voertuigen.

Verzocht wordt af te zien van de bestemmingsregels in de bestemming Agrarisch – Esdorpenlandschap onder 3.5, specifieke gebruiksregels k-3.

Reactie
Het stallen van motorvoertuigen komt niet als activiteit voor in de bodemrisicochecklist van de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB). Het stallen van motorvoertuigen is geen activiteit waarbij tijdens de activiteit (stallen) een risico bestaat dat er een bodemverontreiniging ontstaat.
Alleen wanneer er een calamiteit is, zoals bijvoorbeeld lekkage aan een voertuig, dan is er sprake van een potentieel bodembedreigende situatie. De NRB behandeld geen calamiteiten, daarvoor is het Activiteitenbesluit van toepassing.

Het stallen van motorvoertuigen wordt niet gezien als een bodembedreigende activiteit en hoeft dan ook niet aan regels met betrekking tot bodembescherming te voldoen. Slechts wanneer er sprake is van sloopauto's kunnen er eisen gesteld

worden aan de stalling (daarbij valt te denken aan de verplichting de motorvoertuigen te ontdoen van vloeistoffen).

Het op de verbeelding met de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt van motorvoertuigen' betreffende terrein is gelegen aan de Anloërweg en maakt deel uit van een landschappelijk waardevol gebied, vanwege de ligging en zicht op de 'Zuidesch' van Annen. Het algehele beleid ten aanzien van landschap is gericht op behoud en versterking. Dit beleid is vastgelegd in onder meer de Provinciale Omgevingsvisie 2010, Landschapsvisie Drentsche Aa 2004, de Structuurvisie Buitengebied en het geldende bestemmingsplan. Het beleid richt zich op behoud, herstel en versterking van de ruimtelijke structuur, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en landschap.

De ruimtelijke en cultuurhistorische gevolgen door – enkel – het toestaan voor het stallen van maximaal 8 motorvoertuigen (tegelijk) op dit deel van rand van de 'Zuidesch' van Annen doet onzes inziens geen noemenswaardige (en/of blijvende) afbreuk aan het zicht op, het open en waardevolle karakter van het gebied. Immers: er is een maximum gesteld van 8 motorvoertuigen (tegelijk) en gelet op de gemiddelde omvang van een motorvoertuig in combinatie met de ter plaatse beschikbare ruimte is er geen sprake van een zodanige verdichting dan wel dat een dusdanige negatievere situatie ontstaat, dat daardoor er geen zicht vanaf de Anloërweg naar de es meer is. Het zicht op de Zuidesch blijft in die zin behouden. Daarbij komt dat er geen gebouwen, andere bouwwerken en/of voorzieningen zoals reclame-uitingen (waaronder vlaggenmasten, banners en/of spandoeken worden verstaan) mogen worden gebouwd en/of geplaatst. Ter behoud van het landschappelijk waardevolle gebied mag de ondergrond ook niet verhard worden.

Het toestaan van dit deel van het perceel voor voornoemde verkoopactiviteiten is verder ingegeven vanuit ondernemersperspectief. Zoals bekend is enige jaren geleden het betreffende garagebedrijf verhuisd naar de huidige locatie. Het nieuwe bedrijf is op enige afstand van de doorgaande weg gelegen. Vanaf de weg is het benzinestation en de werkplaats goed zichtbaar. Er kan dan ook gesproken worden over een zichtlocatie. Bij de nieuwvestiging is er destijds voor gekozen om geen (inpandige) showroomruimte te creëren. Ook is er geen buitenterrein met deze functie op een aantrekkelijke zichtlocatie gerealiseerd.

Verkoop van occasions is een wezenlijk onderdeel van de omzet van een garagebedrijf en vormt één van de economische pijlers van het garagebedrijf. Verkoop van occasions levert direct en indirect omzet. Vanuit economisch oogpunt is het van belang dat een aantrekkelijk occasionsaanbod ook aantrekkelijk en op een zichtlocatie gepresenteerd kan worden. Aantrekkelijk gepresenteerd en op een zichtlocatie levert traffic op van potentiële kopers.

Dat het garagebedrijf enkele jaren na realisatie vanuit economisch oogpunt alsnog grote behoefte aan een showroomterrein heeft is begrijpelijk. Een showroom(terrein) hoort bij een garagebedrijf. Een kijkje naar andere garagebedrijven bevestigt dit. De precieze locatie van een showroomterrein wordt onder andere

bepaald door de zichtbaarheid en de logische verbinding met de rest van het bedrijf.

In deze hebben wij dan ook de belangen afgewogen tussen enerzijds het cultuurhistorisch belang versus het ondernemersperspectief. Wij hebben overwogen dat via onderhavige gebruiksregel een passende mogelijkheid voor de ondernemer wordt geboden in combinatie met het (zoveel mogelijk) behoud van de cultuurhistorische waarde van het terrein (wat bijvoorbeeld blijkt uit het feit dat slechts een beperkt aantal motorvoertuigen is toegestaan) en daarnaast geen verharding en/of bouwwerken etc. mogen worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan zal dan ook niet aangepast worden in die zin dat de betwiste gebruiksregel verwijderd wordt.

Voorstel
De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

15	**G. Bardie Hoofdstraat 12 Schoonloo**	**153434**

Zienswijze
Er is telefonisch contact geweest met reclamant. Van dat gesprek is een mondelinge zienswijze gemaakt en is een kaartje opgesteld dat aan reclamant is voorgelegd. Reclamant is vervolgens akkoord gegaan met het kaartje.

Reactie
De voorgestelde aanpassing van de begrenzing van de bestemming R-2 is akkoord

Voorstel
De verbeelding aanpassing conform bij de zienswijze bijgevoegd kaartje.

16	**H. Doeven Marwijksoord 14 Marwijksoord**	**153497**

Zienswijze
Geconstateerd is dat op het perceel Marwijksoord 14 te Marwijksoord de bestemming ‘wonen’ is gelegd. Dit is niet juist. Er bevindt zich hier een paardenpension, waarvoor in mei 1997 een vergunning is verleend. De vergunning is verleend voor 30 paarden en 1 pony. Verzocht wordt de bestemming zodanig te wijzigen dat de bedrijfsmatige activiteiten (paardenpension, paarden fokken) op een goede wijze worden bestemd.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging.

Met deze zienswijze kan worden ingestemd. De bestemming wordt gewijzigd conform de zienswijze.

Voorstel
De verbeelding aanpassen en het perceel Marwijksoord 14 te Marwijksoord onder de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' brengen.

17	**Mts. O. en R. Bazuin Veenakkers 56 Gieterveen**	**153500**

Zienswijze
De ligboxenstal op het agrarisch bedrijf van maatschap O. en R. Bazuin gelegen aan de Veenakkers 56 te Gieten staat voor ca. 2 meter buiten het bouwvlak. Verzocht wordt dit stukje aan de noordwest zijgevel van de ligboxenstal op te nemen in het bouwvlak.

Reactie
Reclamant constateert terecht dat de ligboxenstal op het perceel Veenakkers 56 in Gieterveen over een lengte van circa 24 meter voor circa 2 meter buiten het bouwvlak is gelegen. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat het bouwvlak wordt aangepast waardoor de betreffende ligboxenstal volledig binnen het bouwvlak komt te liggen.

Voorstel
Het bouwvlak van perceel Veenakkers 56 te Gieten aanpassen zodanig dat ligboxenstal binnen bouwvlak komt te liggen.

20	**H.C. Vierhouten**	**153662**

Zienswijze
Reclamant heeft ten noordoosten van de splitsing Oostereind/Tienmaatsweg bij Grolloo gronden in gebruik voor een kwekerij. Deze kwekerijgronden zijn al langere tijd aanwezig en zouden bestemd moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Reactie
Met de zienswijze kan worden ingestemd. De gronden worden bestemd conform het feitelijk gebruik, bestaande uit hogere opgaande beplanting.

Voorstel
De verbeelding wordt aangepast en de percelen ten noordoosten van de splitsing Oostereind/Tienmaatsweg bij Grolloo krijgen de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - opgaande meerjarige teeltvormen.

21	**B&B Sloapstee Hoofdstraat 38a te Schoonloo**	**153946**

Zienswijze
De zienswijze omvat een principeverzoek voor het woonhuis Hoofdstraat 38a te Schoonloo. Verzocht wordt medewerking te verlenen voor het aanbieden van een zit- en drinkgelegenheid ten behoeve van voetgangers en met name voor Pieterpadlopers. Een schets is bijgevoegd. Het woonhuis heeft een B&B en ligt nabij het Pieterpad.

Reactie
Conform de Nota van Uitgangspunten worden nieuwe horecavormen in het buitengebied uitsluitend toegestaan in de volgende twee gevallen:
1. Als ondergeschikte vorm bij recreatieve voorzieningen en bij (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing, mits sprake is van versterking van de recreatieve structuur.
2. Als ondergeschikte vorm bij overige bedrijfsmatige activiteiten, die in overwegende mate een eigen publiek trekken en in economische zin ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit.

Het betreft hier een woonbestemming. Ondergeschikte horeca wordt op basis van de uitgangspunten binnen de bestemming 'Wonen', ook niet ten behoeve van binnen de woonbestemming toegelaten ondergeschikte beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet toegelaten. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Voorstel
De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

23	**Bed & Breakfast Egberts Lent**	**153810**

Zienswijze
De zienswijze betreft de afwijzing van de mogelijkheid om te mogen koken in de B&B Egberts Lent (Hunzeweg 30, Nieuw Annerveen). De B&B wordt gehuurd van Het Drentse Landschap. De B&B ruimte heeft de vorm van een appartement en beschikt over een eigen ingang. M.u.v. de kookgelegenheid is het een geheel zelfstandige (inpandige) unit. De ruimte bedraagt bijna 60m^2 en is ingedeeld als een appartement, met een woonkamer/kitchenette, hal met toilet en een slaapkamer met aansluitend een badkamer.

De gasten ontbijten in hun eigen ruimte. In de praktijk is het dus meer een recreatie-appartement (inpandig) dan een B&B ruimte. Reclamant wil graag de "B&B" ruimte officieel kunnen verhuren al recreatie-appartement, omdat de ruimte zich daar beter voor leent dan om als B&B verhuurd te worden. Veel gasten geven ook aan graag langer te willen blijven.

Reclamant verzoekt recreatieappartement op het perceel Hunzeweg 30 te Nieuw Annerveen mogelijk te maken in het vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied". Dit omdat reclamant van mening is dat er al een recreatieappartement vergund is en reclamant deze (ondanks dat deze ruimte werd verhuurd onder de

noemer ‘Bed & Breakfast’) vanwege vele verzoeken hiertoe van klanten als zodanig wenst te verhuren (dus met gebruik van een kooktoestel) in de kamers.

Reactie
In de in het verleden voor het betreffende pand verleende bouwvergunning staat in het betreffende deel van het gebouw een kooktoestel ingetekend. In het bijbehorende vergunningenblad is daarentegen niet omschreven voor welke functies de betreffende ruimten bedoeld zijn. Zeer waarschijnlijk was ten tijde van deze vergunning het de bedoeling er een woongedeelte van te maken. Hoewel niet formeel aangevraagd en/of vergund is naderhand deze ruimte als Bed & Breakfast-accommodatie in gebruik genomen. De verleende bouwvergunning biedt echter geen rechten om het betreffende gedeelte te beschouwen als bestaand recreatieappartement.

Bij de vaststelling van het beleid ‘Bed & Breakfast in Aa en Hunze’ in 2014 heeft de raad gelijktijdig het daarvoor geldende beleid ‘Toeristische ontwikkelingen in bestaande gebouwen’ ingetrokken. Dat beleid bood mogelijkheden om recreatieappartementen in bestaande gebouwen te realiseren. Het intrekken van dit beleid was mede ingegeven omdat de raad geen nieuwe recreatieappartementen (maar wel mogelijkheden voor Bed & Breakfast-accommodaties) meer mogelijk wilde maken.

Hierdoor zijn er nu geen mogelijkheden meer om een nieuw recreatieappartement op te richten en dient de zienswijze vandaar ongegrond verklaard te worden. Hoewel de inrichting van het onderhavige pand ingericht is als ‘recreatieappartement’, mag het enkel gebruikt worden als ‘Bed & Breakfast-accommodatie. Daar voldoet de huidige inrichting wel aan, met uitzondering van het aanwezige kooktoestel. Deze mag dan ook niet gebruikt worden ten dienste van de aanwezige ‘Bed & Breakfast-accommodatie’.

Voorstel:
De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

24	**G.C.J. Schippers en B.J. Schippers Tjassenswijk 6 en 6A Gieterveen**	**153834**

Zienswijze
De locaties Tjassenswijk 6 en 6a hebben de verkeerde bestemming gekregen. In 2005 is het bedrijf met de daarbij behorende bedrijfswoning verkocht en is het oorspronkelijke perceel gesplitst in twee afzonderlijke kadastrale percelen. Tjassenswijk 6 is een woning en moet als zodanig bestemd worden. Tjassenswijk 6A is een bedrijf met bedrijfswoning en moet als zodanig bestemd worden (beautysalon met o.a. sauna en vier kamers waar in totaal 8 personen kunnen overnachten). Reclamant kan in stemmen met de bestemming Cultuur en ontspanning voor dit perceel mits hier de functie van overnachtingen aan wordt toegevoegd. Daarnaast verzoekt men de functie wonen toe te voegen voor Tjassenswijk 6A. Het

achterste gedeelte van perceel 6 in het verlengde van het perceel 6A, tot aan de perceelgrens van het perceel aan de Veenakkers dient eveneens de bestemming Cultuur en ontspanning – Sauna te krijgen.

Reactie
De huidige percelen Tjassenswijk 6 en 6A in Gieterveen zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Destijds was er sprake van één perceel Tjassenswijk 6 waarop een voormalige boerderij met landbouwschuur was gevestigd.

In de landbouwschuur is in 1995 een beautysalon met bedrijfswoning gerealiseerd (Tjassenswijk 6a). De voormalige boerderij op het perceel Tjassenswijk 6 is nog steeds in gebruik als reguliere woning, overeenkomstig de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Een en ander betekent dat de bestemming 'Cultuur en ontspanning – Sauna' uitsluitend dient te worden toegekend aan het perceel Tjassenswijk 6A (tot aan de perceelsgrens Veenakkers 47). Voor het perceel Tjassenswijk 6 dient de huidige woonbestemming te worden gehandhaafd. In de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' het meest passend.

Reclamant geeft verder aan dat het bedrijf (beautysalon) met bedrijfswoning op het perceel Tjassenswijk 6A aan maximaal acht personen de mogelijkheid biedt om te overnachten. Hiervoor zijn vier tweepersoonskamers ingericht. Dit verblijfsrecreatieve gebruik is op grond van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied toegestaan, indien hiervoor in het verleden planologische medewerking is verleend (artikel 28.4, onder d). Noch uit het gemeentelijk dossier, noch uit de zienswijze blijkt dat dit het geval is. Overeenkomstig de algemene regeling voor logies en ontbijt kan daarom uitsluitend medewerking worden verleend aan logies en ontbijt, waarbij ten hoogste twee kamers voor ten hoogste 4 personen worden ingericht in de bedrijfswoning en/of de aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m^2.

Voorstel
Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen zodanig dat de bestemming 'Cultuur en ontspanning – Sauna' wordt toegekend aan het perceel Tjassenswijk 6A (tot aan de perceelsgrens Veenakkers 47). Het perceel Tjassenswijk 6 wordt onder de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' gebracht.

De zienswijze geeft verder aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat artikel 28.4, onder d als volgt wordt gewijzigd:

Artikel 28.4
d het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
   1. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
   2. logies en ontbijt, waarbij ten hoogste twee kamers voor ten hoogste vier personen worden ingericht in het hoofdgebouw en/of de aange-

bouwde bijbehorende bouwwerken tot een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m^2.

25	**Koning Administratiekantoor, namens M. Wolting Koffiel-aantje 36 Eexterveen (m.b.t. Dorpsstraat 6 Eexterveen)**	**153836**

Zienswijze
Aan de boerderij inclusief perceel grond gelegen aan de Dorpsstraat 6 te Eexterveen is de woonbestemming gegeven. Hier is reclamant het niet mee eens. Door een fout van de gemeente heeft de onroerende zaak een woonbestemming gekregen. Verzocht wordt weer een agrarische bestemming op te nemen. Een kaartje is bijgevoegd.

Reactie
Op het perceel is een in gebruik zijnde agrarisch bedrijf aanwezig. Op de actuele lijst 'Overzicht agrarische instellingen buitengebied Aa en Hunze d.d. 24-03-2015' staat op dit perceel de SBI-omschrijving: "Akkerbouw- en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)". Op grond van de hiervoor geldende bestemmingsplanregels (Buitengebied Anloo) lag op dit perceel de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden, met aanduiding 'agrarisch bedrijf'. Per abuis heeft dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" een woonbestemming verkregen in plaats van een geëigende agrarische bestemming. Deze omissie dient hersteld te worden en het perceel zal de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' moeten verkrijgen, met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch –agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Vanwege de eigendomssituatie ter plaatse kan het agrarisch bouwvlak slechts een beperkte oppervlakte krijgen. De grootte van het bouwvlak is in goed overleg met reclamant bepaald.

Voorstel
Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het betreffende perceel Dorpsstraat 6 Eexterveen) de bestemming A-VO krijgt, met aanduiding (sa-ab). Een kaartje met daarop de gewenste situatie is aangeleverd.

26	**B. Bartelds Bonnerveen 55 Gieterveen**	**153939**

Zienswijze
Het perceel heeft de bestemming Wonen – voormalig boerderijpand gekregen. Dit is niet juist. Verzocht wordt de agrarische bestemming inclusief bouwvlak weer op te nemen. Een kaartfragment is als bijlage toegevoegd.

Reactie
Reclamant geeft aan het perceel Bonnerveen 55 in Gieterveen in oktober 2014 te hebben aangekocht ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf (met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering). De gemeente was niet op

de hoogte van de vestiging van dit nieuwe agrarisch bedrijf. De zienswijze geeft aanleiding om de vigerende agrarische bestemming te handhaven. Dit betekent dat de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch –agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Het nieuwe bouwvlak komt overeen met het vigerende bouwvlak dat nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden biedt.

Voorstel
De verbeelding aanpassingen. Perceel Bonnerveen 55 te Gieterveen krijgt een agrarische bestemming inclusief bouwvlak.

27	**E. van Oosterhoud (betreffende recreatiewoning nr. 24 Boerhaarsveld te Schoonloo)**	**153952**

Zienswijze
In het bestemmingsplan wordt het terrein ten zuiden van ons bungalowpark aangemerkt als R4 met een maximum van 22 woningen. Dit terrein heeft nu een agrarische bestemming. Er wordt bezwaar aantekenend tegen deze bestemmingswijziging. In het ontwerpbestemmingsplan staat geen enkele motivering voor deze verandering. Een eerder voorgesteld wijzigingsplan voor dit zuidelijk terrein is eerder door de RvS nietig verklaard. Gelet op de huidige eigendomsverhoudingen van het bestaande park is een mogelijke vestiging van nieuwe woningen alleen mogelijk door een nieuw park te vestigen op dit terrein. Een nieuw park is echter strijdig met de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan. Een nieuw te bouwen park vormt daarnaast een economische bedreiging voor het bestaande park. Geconstateerd wordt een overschot aan recreatieve mogelijkheden in en rondom Schoonloo.

Reactie
Er zijn meerdere zienswijzen met betrekking tot deze uitbreiding ingediend. De Raad van State heeft een eerder wijzigingsplan, dat voor dezelfde uitbreiding in procedure is gebracht, vernietigd. Dat had echter te maken met de economische uitvoerbaarheid, niet met overige afwegingen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde is specifiek voor dit gebiedje aangegeven dat de bestemming kon worden gewijzigd van agrarisch gebied naar verblijfsrecreatie. Die ruimtelijke keuze is in feite al in 1997 bij de vaststelling van dat bestemmingsplan gemaakt. Aan Bungalowpark Boerhaarsveld is meermaals verzocht alsnog een onderbouwing aan te leveren dat de uitbreiding economisch uitvoerbaar is. Met het vertrouwen dat deze onderbouwing zou worden aangeleverd maakt de uitbreiding deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Nu er zienswijzen zijn ingediend is het van belang dat deze onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid er alsnog komt, voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe wordt het 'Kwaliteitsteam' ingeschakeld. Totdat zij advies hebben uitgebracht kan er voorlopig geen definitief antwoord op deze zienswijzen worden gegeven.

Het advies van het kwaliteitsteam is echter nog niet ontvangen. Wanneer dit advies in de komende periode, voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog wordt ontvangen dan zal het college u daarover afzonderlijk adviseren.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

28	**Quercus Holding B.V. Gieterweg 30 te Gasselte**	**153955**

Zienswijze
Het bestemmingsplan sluit niet aan op de rechtens toelaatbare bedrijfsactiviteiten die momenteel plaatsvinden op de bedrijfslocatie. Quercus Holding en de bedrijven die gevestigd zijn op de bedrijfslocatie worden hiermee aanzienlijk beperkt in hun bedrijfsvoering. De zienswijze heeft betrekking op de volgeden punten:

1. *Gebruiksmogelijkheden*
   Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Bedrijven t/m milieucategorie 2 zijn toegestaan. Dit is onaanvaardbaar omdat hierdoor het boomverzorgingsbedrijf (milieucategorie 3.1) niet meer passend is. In het verleden heeft de gemeente aangegeven dat deze activiteit passend is binnen de vigerende bestemming.
2. *Begrenzing bestemmingsvlak*
   De begrenzing van het bestemmingsvlak komt niet overeen met de feitelijke situatie. Verzocht wordt om voor de bestemming 'Bedrijf' het bestemmingsvlak te verruimen omdat dit overeen komt met het feitelijke gebruik en er geen sprake meer is van agrarisch gebruik. Tevens wordt opgemerkt dat er niet eenduidig is omgegaan met de verruiming van bestemmingsvlakken. Voor Gieterweg 24 en 26 heeft wel een verruiming plaatsgevonden. Ook ter plaatse van perceel Gieterweg 28 zal een verruiming van de woonbestemming recht doen aan de feitelijke situatie. Een tekening is bijgevoegd.
3. *Bouwmogelijkheden*
   In het oostelijk deel van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' is de bouw van gebrouwen en bouwwerken uitgesloten. Hiermee worden de aldaar gevestigde bedrijven in hun uitbreidingmogelijkheden beperkt. De gemeente heeft eerder aangegeven mee te willen werken aan het plaatsen van bouwwerken op die gronden. Verzocht wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen' te verwijderen.
4. *Bedrijfswoning*
   De woning aan de Gieterweg 32 heeft de bestemming 'Wonen'. Dit heeft vergaande gevolgen voor het bedrijfsperceel aan de Gieterweg 30. Eerder heeft de gemeente aangegeven dat perceel Gieterweg 32 aangemerkt dient te worden als bedrijfswoning bij het perceel Gieterweg 30 en dat deze situatie ook na actualisatie van het bestemmingsplan, gehandhaafd zal blijven. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bedrijfswoning wel toegestaan, maar gezien de aanvullende voorwaarden kan deze gezien de huidige bebouwde situatie niet gesitueerd worden binnen het bestemmingsvlak. Verzocht wordt de aanvullende voorwaarden voor een bedrijfswoning te schrappen.

5. *Opslagmogelijkheden*
   De onder het bestemmingsplan geboden opslagmogelijkheden zijn niet toereikend om in de feitelijke behoefte te voorzien. Bestaand gebruik wordt onmogelijk gemaakt en rechtens toelaatbaar bestaand gebruik wordt hierdoor wegbestemd. Dit is onaanvaardbaar in relatie tot de bedrijfsvoering van Snipperhout BV. Verzocht wordt de planregels die de huidige opslag beperken, te schrappen.
6. *Archeologische dubbelbestemming*
   Over het bedrijf aan de Gieterweg 30 is de dubbelbestemming 'Archeologische waarde – 5' gelegd. Deze dubbelbestemming leidt tot een onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden. Het perceel is in de huidige situatie grotendeels bebouwd. Het is niet aannemelijk dat de verwachte archeologische waarden zullen worden aangetroffen. Verzocht wordt de dubbelbestemming te verwijderen.
7. Verzocht wordt onder functie detailhandel ook overige vormen van detailhandel toe te staan.

Reactie

Gebruiksmogelijkheden

In 2002 is het destijds aanwezige bedrijf Quercus boomverzorging beoordeeld als passend binnen de bestemming Ambachtelijke bedrijven, gelet op het feit dat er sprake was van een bedrijf dat overwegend gelieerd was aan het buitengebied waarvoor nagenoeg alle werkzaamheden op locatie werden uitgevoerd en alleen gebruik werd gemaakt van de bestaande bebouwing voor de opslag en stalling van materieel. Er is geen toestemming verleend voor een categorie 3.1 bedrijf aangezien het uitgangspunt is geweest dat er sprake was van een minder milieubelastend bedrijf passend binnen de bestemming Ambachtelijke Bedrijven.
Voor uitbreidingen van het bedrijf van reclamant is alleen voor een overkapping ten behoeve van opslag gedroogde houtsnippers een vergunning aangevraagd en een tijdelijke vergunning (2011) verleend in afwachting van de ontwikkeling van een groen bedrijventerrein. Voor overige ontwikkelingen is geen toestemming/vergunning aangevraagd noch verleend. De ingediende aanvraag in 2013 is wegens onvolledigheid van stukken, ook na termijnstelling, buiten behandeling gesteld. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is overwogen dat, gelet op het niet doorgaan van de ontwikkeling van een groen bedrijventerrein, de huidige bestaande bedrijfsactiviteiten en de tijdelijke vergunning uit 2011 ingepast kunnen worden voor zover deze passend zijn binnen de volgende uitgangspunten: max. milieucategorie 2, max. oppervlakte 1 ha

Functieaanduiding detailhandel

De functieaanduiding detailhandel is opgenomen voor activiteiten van de Gulle Plantenbak. Detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Wel is de ambachtelijke activiteit plantenbakken maken beoordeeld als passend binnen de bestemming. Hier was in 2005 sprake van. Het huidige gebruik omvat detailhandelsactiviteiten die hieraan verwant zijn. Er was dus sprake van enige mate van detailhandel mogelijk binnen de geldende bestemming. Deze detailhandel is nu enigszins uitgebreid, maar in

een omvang die nog steeds ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is bestemmen overeenkomstig feitelijk gebruik.

Gebruiksmogelijkheden
Gelet op het bovenstaande en op de regeling “Vestiging solitair bedrijf in buitengebied” van de provincie wordt het feitelijke gebruik gezien als passend. De bestemming voorziet derhalve ook alleen in het feitelijk gebruik en de bestaande bebouwing en wordt daarbij afgestemd op de algemene uitgangspunten voor het buitengebied. Dit betekent ook dat voor het onbebouwde deel, voor zover dit niet is betrokken in bovengenoemde tijdelijke vergunning, van het perceel een aanduiding bebouwing uitgesloten van toepassing blijft. De aanduiding zal op de feitelijke situatie aangepast worden.

Begrenzing bestemmingsvlak
De verruiming van Gieterweg 28 is akkoord. Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. Zie ook zienswijze nummer 3.

Bedrijfswoning
Voor het perceel Gieterweg 32 Gasselte, de bedrijfswoning behorende bij het perceel Gieterweg 30 Gasselte, is in 2004 een vrijstelling verleend voor het gebruik van het pand als burgerwoning. In de overwegingen daarbij is opgenomen dat het toekomstig gebruik overeenkomstig de bestemming als bedrijfswoning hierdoor niet onmogelijk wordt gemaakt. In de afgelopen 10 jaar is gebleken dat opnieuw daadwerkelijk in gebruik nemen van deze woning als bedrijfswoning overeenkomstig de bestemming niet haalbaar is. Verwacht wordt dat dat ook in de toekomst niet gaat lukken. Een bestemming als bedrijfswoning is daarmee niet reëel en passend. Een reguliere woonbestemming overeenkomstig het huidige gebruik is daardoor de meest aangewezen bestemming gebleken. Door deze woning niet te bestemmen als bedrijfswoning ontstaat de mogelijkheid om elders binnen de bestemming Bedrijf een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. De bestemming biedt daar in principe voldoende ruimte voor, de indeling van het bedrijfsterrein is een verantwoordelijkheid van de ondernemer. Uitgangspunt is geweest bestaande bedrijvigheid positief te bestemmen, maar geen extra uitbreidingsruimte te geven, omdat nieuwe solitaire bedrijven ‘niet passend’ zijn in het buitengebied. Deze lijn wordt doorgetrokken in dit bestemmingsplan. Daarbij is niet aangetoond dat extra ruimte voor een bedrijfswoning noodzakelijk is. Er wordt derhalve geen medewerking verleend aan het laten vervallen van de aanduiding sba-gb (specifieke bouwaanduiding – uitgesloten gebouwen).

Gebruiksregel in artikel 10, lid 4 onder e
Aan de opmerking over de gebruiksregel in artikel 10, lid 4 onder e kan tegemoet worden gekomen in die zin dat de bij het bedrijf zelf behorende opslag van materialen en goederen wel buiten de gebouwen zou kunnen worden toegestaan. Deze opslag mag zich echter niet vóór de naar de weg gekeerde gevels van de bedrijfsgebouwen bevinden. Hiertoe wordt op de verbeelding betreffende deze lo-

catie een specifieke aanduiding opgenomen. Niet tot het bedrijf behorende opslag blijft alleen toegelaten binnen de gebouwen. De bedrijfsvoering betreft overigens in grote mate de opslag van al dan niet gedroogde houtsnippers. Voor deze opslag kan een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen.

Archeologische waarden
In het kader van het opstellen van de Archeologische Beleids- en Advieskaart is op basis van onderzoek vastgelegd voor welke gebieden in de gemeente een aanduiding in verband met archeologische waarden dient te worden opgenomen. Dit is ook van toepassing voor het perceel Gieterweg 30. Niet is gebleken dat er archeologisch onderzoek voor dit perceel is uitgevoerd op basis waarvan de opgenomen aanduiding niet noodzakelijk is. Ondanks aanwezige bebouwing kan de opgenomen aanduiding derhalve niet vervallen. Aanwezige bebouwing kan immers worden gesloopt en worden vervangen waarbij niet op voorhand kan worden uitgesloten dat er daarbij sprake zal zijn van grotere bebouwing dan wel zwaardere fundering. In die situatie is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Voorstel
De ondernemer zal op korte termijn een rapport van een akoestisch onderzoek indienen op basis waarvan beoordeeld kan worden of er inderdaad sprake is van een bedrijf (vergelijkbaar met) milieucategorie 2. Vervolgens kan de verbeelding aangepast worden ten behoeve van de opslag van houtsnippers aan de oostzijde van het bedrijfsperceel. En daarnaast, met het oog op de ontwikkeling van duurzame energie, een wijzigingsbepaling t.b.v. een toekomstige uitbreiding onder voorwaarde van akoestisch onderzoek en landschappelijke inpassing. In de aanloop naar de vaststelling zal u daarover afzonderlijk geïnformeerd worden.

De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de aanduiding ‘detailhandel’ wordt afgestemd op het feitelijk gebruik. Tevens wordt de begrenzing van het bestemmingsvlak voor de bestemming ‘wonen’ van het perceel Gieterweg 28 aangepast. Aan de zienswijze betreffende de bedrijfswoning wordt niet tegemoet gekomen.

De regels van artikel 10, lid 4, onder e worden aangepast conform de strekking zoals in bovenstaande reactie verwoord.

31	**B.J.B. Westebring (Markeweg 5 te Ekehaar)**	**154064**

Zienswijze
Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Markeweg 5 te Ekehaar is aan de noordzijde te krap. Het verzoek is het bouwvlak 7 meter naar het noorden te vergroten, tot aan de erfgrens waar zich ook een sloot bevindt**.**

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. De voorgestelde aanpassing is akkoord.

Voorstel
De verbeelding aanpassen en het bouwvlak aan de Markeweg 5 te Ekehaar 7 meter aan de noordzijde vergoten, tot aan de erfgrens.

35	**Camping De Hondsrug Annerweg 3 Eext**	**154170**

Zienswijze
In het ontwerpbestemmingsplan wordt voorbijgegaan aan het feit dat een gedeelte van de camping bestemd is voor het bouwen van bungalows. Als bijlage zijn kaartjes toegevoegd om een en ander te verduidelijken.
Vervolgens wordt nogmaals gevraagd om de bestemming van perceel Anloo V545 (Annerweg 1B) te veranderen naar recreatie. Dit perceel is namelijk aangekocht.

Reactie
Ten aanzien van eerstgenoemde punten verbaast ons deze zienswijze. In onze reactienota met betrekking tot de inspraak hebben wij een reactie gegeven op de inspraakreactie van reclamant. Bij brief d.d. 7 januari 2016 aan reclamant is deze geïnformeerd over onze reactie. Onderhavige zienswijze is (zo goed als) gelijkluidend aan de inspraakreactie, waarop wij als volgt hebben gereageerd:

Reactie:
Het streven ten aanzien van de herziening van bestemmingsplannen voor het Buitengebied is om geen teruggang in rechten t.o.v. geldend BP te genereren. Echter, onderhavig recreatieterrein beschikt op basis van de geldende beheerverordening "Buitengebied", waarin het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" op van toepassing is verklaard, over de bestemming 'verblijfsrecreatie'. Op grond van de geldende planvoorschriften (inmiddels regels genaamd) is aangegeven dat het aantal recreatiewoningen per verblijfsrecreatieterrein ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen. Op dit moment zijn er echter géén recreatiewoningen op dit perceel aanwezig. In het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" was tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'verblijfsrecreatie" te wijzigen ten behoeve van een verhoging van het aantal recreatiewoningen dan wel een verhoging van het aantal staanplaatsen voor kampeermiddelen op een verblijfsrecreatieterrein, onder meer met dien verstande dat:

- *het aantal staanplaatsen voor kampeermiddelen mag worden verhoogd met een vermindering van het aantal recreatiewoningen, met inachtneming van de verhouding 1 recreatiewoning voor 3 staanplaatsen voor kampeermiddelen en mits het aantal recreatiewoningen met niet meer dan de helft wordt verkleind;*
- *het aantal recreatiewoningen mag worden verhoogd met een vermindering van het aantal staanplaatsen voor kampeermiddelen, met inachtneming van de verhouding 3 staanplaatsen voor kampeermiddelen per recreatiewoning en mits het aantal staanplaatsen met niet meer dan de helft wordt verkleind.*

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied' niet overgenomen. Wel wordt in de planregels van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid aangebracht om dit terrein (hetzij geheel, hetzij deels) te wijzigen in de bestemming 'R-3', mits:

- *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 54 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- *er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- *het nieuwe terrein complexmatig wordt beheerd en geëxploiteerd;*
- *met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;*
- *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Er wordt een extra eis opgenomen dat de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Als de bestemming slechts deels van R-1 naar R-3 gewijzigd wordt, dient worden gewaarborgd dat er niet meer dan 2 bedrijfswoningen mogelijk worden.
De (deel)bestemming 'R-3' voorziet in de mogelijkheid voor de realisatie van recreatiewoningen. Er bestaat derhalve nog steeds de mogelijkheid om recreatiewoningen te bouwen na het doorlopen van een planologische procedure.

Het perceel Annerweg 1 (perceel Anloo, V nr. 545) heeft deels al een woonbestemming verkregen. Het andere deel is in gebruik als bos en heeft vandaar een overeenkomstige bestemming verkregen. De wens om dit bij het recreatieterrein te voegen bestaat bij insprekers al enige tijd.
*Het verzoek om de rest van het perceel te wijzigen naar 'Recreatie' wordt niet gehonoreerd. De gevolgen die een dergelijke bestemmingswijziging met zich mee kunnen brengen zijn te fors om daar zonder onderzoeken (nu al) aan te kunnen voldoen. Wel is er in het bestemmingsplan "Buitengebied" een mogelijkheid opgenomen om recreatieterreinen te vergroten voor zover gelegen op de bestemmingen 'Agrarisch – Esdorpenlandschap' en 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap'. Bij de bestemming 'Bos' (*update: de bestemming 'Bos' is in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" overgegaan in de bestemming 'Natuur'*) is deze wijzigingsbevoegdheid echter niet opgenomen. Mocht in de toekomst alsnog besloten worden medewerking te verlenen aan het omzetten van onderhavige bestemming, dient hiervoor een separate planologische procedure doorlopen te worden.*

Aanpassingen in Toelichting / Regels / Verbeelding:
In de planregels van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" wordt een wijzigingsbevoegdheid aangebracht om dit terrein (hetzij geheel, hetzij deels) te wijzigen in de bestemming 'R-3', zie bovenstaande reactie. Er wordt een extra eis opgenomen dat de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Als de bestemming slechts deels van R-1 naar R-3 gewijzigd wordt, dient worden gewaarborgd dat er niet meer dan 2 bedrijfswoningen mogelijk worden.

De beantwoording van onderhavige zienswijze is gelijkluidend aan de hierboven weergegeven beantwoording van de inspraakreactie.

Voorstel
Geadviseerd wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

36	**Joytime Grolloo Oostereind 12 Grolloo**	**154220**

Zienswijze
Er is een te groot perceel ingetekend op de verbeelding. Daardoor komen ook grote delen van Oostereind 14 en de bijbehorend gronden onder de dagrecreatieve bestemming. Verzocht wordt de begrenzing over te nemen zoals op bijgevoegde kaart is weergegeven.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. Met bovenstaande aanpassing kan worden ingestemd.

Voorstel
De verbeelding aanpassen en de begrenzing aanhouden zoals aangegeven op de bij de zienswijze bijgevoegde kaart.

37	P.J.W. van de Wouw Dorpsstraat 106 Eexterveen	154182

Zienswijze
Op het perceel gemeente Anloo, sectie P, nummer 1918 is in het verleden toestemming verkregen om tot 60 cm. diepte te bewerken. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Verder wordt gevraagd om op het huisperceel iets van een agrarische bestemming te leggen. Dit in verband met het gebruik van de schuur.

Reactie
De bestaande en geldende vergunning dient in het bestemmingsplan verwerkt te worden. Aangezien de huidige regels voor de bekende archeologische terreinen hier geen uitkomst voor bieden en een grondbewerkingsdiepte op het perceel, kadastraal bekend Anloo, sectie P, nr. 1918 tot een diepte van 60 cm. zijn toegestaan en vergund, is voor het onderhavige terrein een extra functieaanduiding op de verbeelding nodig. Met deze functieaanduiding wordt toegestaan dat bij recht grondbewerkingen tot 60 cm. diep zijn toegestaan, waarmee recht wordt gedaan aan de verleende vergunning.

Verder is door reclamant verzocht 'iets' van een agrarische bestemming op het huisperceel (Dorpsstraat 106 te Eexterveen) te verkrijgen. Dit in verband met het gebruik van een bestaande schuur op dit perceel. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Op dit perceel is enige tijd geleden een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw van 150 m² ten behoeve van een aan-huis-verbonden-bedrijf. Daarmee zijn de maximale bouwmogelijkheden op dit perceel benut. Gelet op de ligging (en huidige oppervlakte) van het perceel is het niet wenselijk hier (nog) ruimere mogelijkheden toe te laten. Ook een ander 'iets van' agrarische bestemming is hier niet wenselijk en/of mogelijk.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze deels gegrond, voor wat betreft het perceel Anloo, sectie P, nr. 1918, te verklaren en op basis hiervan de regels (Waarde - Archeologie 2, 4 en 5 en de verbeelding aan te passen in de zin dat het betreffende perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – grondbewerkingen' krijgt en deels ongegrond, voor wat betreft het overige deel van de zienswijze te verklaren.

38	J.J.M. de Kleijn (betreffende uitbreiding Boerhaarsveld te Schoonloo)	154190

Zienswijze
Reclamant voert bezwaar aan tegen de uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld met 22 recreatiewoningen. In het bestemmingsplan is geen enkele motivering hiervoor opgenomen. Eerder is een wijzigingsplan hiervoor nietig verklaard door de RvS. Gelet op de huidige eigendomsverhoudingen van het bestaande park is een mogelijk toekomstige vestiging van woningen alleen mogelijk door een

nieuw park te vestigen. Dit eventueel nieuw te bouwen park is strijdig met de uitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook vormt een nieuw te bouwen park een economische bedreiging voor het bestaande park. Bovenstaande gronden worden in de zienswijze uitgebreid toegelicht. Verzocht wordt de wijziging van een agrarische bestemming naar R4 niet door te voeren.

Reactie
Er zijn meerdere zienswijzen met betrekking tot deze uitbreiding ingediend. De Raad van State heeft een eerder wijzigingsplan, dat voor dezelfde uitbreiding in procedure is gebracht, vernietigd. Dat had echter te maken met de economische uitvoerbaarheid, niet met overige afwegingen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde is specifiek voor dit gebiedje aangegeven dat de bestemming kon worden gewijzigd van agrarisch gebied naar verblijfsrecreatie. Die ruimtelijke keuze is in feite al in 1997 bij de vaststelling van dat bestemmingsplan gemaakt. Aan Bungalowpark Boerhaarsveld is meermaals verzocht alsnog een onderbouwing aan te leveren dat de uitbreiding economisch uitvoerbaar is. Met het vertrouwen dat deze onderbouwing zou worden aangeleverd maakt de uitbreiding deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Nu er zienswijzen zijn ingediend is het van belang dat deze onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid er alsnog komt, voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe wordt het 'Kwaliteitsteam' ingeschakeld. Totdat zij advies hebben uitgebracht kan er voorlopig geen definitief antwoord op deze zienswijzen worden gegeven.

Het advies van het kwaliteitsteam is echter nog niet ontvangen. Wanneer dit advies in de komende periode, voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog wordt ontvangen dan zal het college u daarover afzonderlijk adviseren.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

42	**J.A. Geerling**	**154267**

Zienswijze
Reclamant maakt bezwaar tegen de 'ja, mits' benadering. Door de gemeente zelf wordt geconstateerd dat met betrekking tot de verblijfsrecreatieve voorzieningen, het aanbod de vraag overschrijdt. Dat ligt een nee, tenzij… benadering meer voor de hand. De discrepantie tussen vraag en aanbod moet niet nog groter worden**.**

Reactie
De 'ja, mits' benadering wil niet zeggen dat alles wordt toegestaan. Het bestemmingsplan is, veel meer dan de geldende bestemmingsplannen, gebaseerd op het realiseren van een integrale benadering van ontwikkelingen in het buitengebied om de kwaliteit van de besluitvorming te vergroten. De systematiek van het bestemmingsplan is daarop gebaseerd. Daarbij geldt als uitgangspunt van het bestemmingsplan de bestaande, feitelijke situatie. Ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, maar wel steeds op basis van een specifiek afwegingskader. Door deze

systematiek, waarbinnen ruimte is geboden voor ontwikkelingen die in beginsel aanvaardbaar worden geacht binnen het buitengebied van de gemeente, is een positieve grondhouding mogelijk. Op basis daarvan is gesproken van een 'ja, mits' benadering.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

45	**Kruit Onroerend Goed BV betreffende Gasselterboer-veenschemond 4 te Gasselternijveenschemond**	**154273**

Zienswijze
In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de reeds vergunde activiteiten. Ook bevat het plan regels die onduidelijk of onjuist zijn. De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. *Bestaande bouwwerken en bestaand gebruik*
   Reclamant beschikt over onherroepelijke omgevingsvergunningen voor herbouw en gebruik van de pluimveehouderij. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de reeds vergunde activiteiten.
   De begripsbepaling van 'bestaand' gaat uit van het feitelijk aanwezige gebruik op het tijdstip van vaststelling of inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Om ervoor te zorgen dat ook reeds vergund gebruik positief wordt bestemd moet de begripsbepaling 1.21 worden aangevuld met de bepaling dat onder 'bestaand' mede wordt verstaan: op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan toegestaan op grond van een omgevingsvergunning. Evenzo moet de begripsbepaling 'bestaande ammoniakemissie (1.22) worden aangevuld. Hiertoe wordt een tekstvoorstel gedaan.
2. *Bebouwingsmogelijkheden*
   Reclamant beschikt over een omgevingsvergunning voor een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering waarvan het bouwvlak reeds groter is dan 1,5 ha. verzocht wordt aan lid 9.2.1. onder d toe te voegen 'of de bestaande oppervlakte indien deze groter is'.
3. *Oppervlakte bedrijfsgebouwen*
   De toevoeging (lid 9.2.1. onder h) ''in welk geval (…) zal bedragen' betekent dat elke uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen en overkappingen is uitgesloten als één of meer van de bestaande gebouwen een grotere oppervlakte heeft dan 500 $m^{2.}$ Dit kan niet de bedoeling zijn van deze regel. verzocht wordt de toevoeging ''in welk geval (…) zal bedragen' te schrappen.
4. *Bebouwingsmogelijkheden agrarische bedrijfskavel, buiten het bouwvlak*.
   De bestaande bedrijfskavel is circa 4,8 ha groot. Het bestemmingsplan biedt voor bedrijven met een agrarische bedrijfskavel van 1,5 ha of meer geen enkele mogelijkheid meer om binnen de agrarische bedrijfskavel opslagvoorzieningen te realiseren buiten het bouwvlak. Men vraagt zich af wat de functie van de agrarische bedrijfskavel nog is als hier geen opslag van mest en agrarische producten mag plaatsvinden (zie ook 9.5.1.). De ruimtelijke relevantie van deze regels ontbreekt: andere overige bouwwerken zijn immers wel toegestaan buiten het bouwvlak. Verzocht wordt deze regels te heroverwegen.

5. *Goothoogte gebouwen*
   Onduidelijk is of met de afwijkingsbevoegdheid voor andere bouwvormen ook afgeweken kan worden van de maximale goothoogte en dakhelling. Graag ziet men een bevestiging hiervan in de toelichting van het bestemmingsplan. Indien het antwoord ontkennend is verzoekt men om ook voor de maximale goothoogte een afwijkingsbevoegdheid op te nemen.
6. *Bouwhoogte overige andere bouwwerken*
   De maximaal toegestane bouwhoogten van overige andere bouwwerken levert belemmeringen op voor de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld voor het plaatsen van voedersilo's en overige bouwwerken buiten het bouwvlak. Verzocht wordt de bouwhoogtes aan te passen naar 12 en 3 meter of door een afwijkingsbevoegdheid op te nemen.
7. *Opslag van agrarische producten*
   Met de voorwaarde onder c die aan artikel 9.6.3 is toegevoegd is de afwijkingsbevoegdheid voor het opslaan van mest buiten het bouwvlak zinloos geworden omdat de bestaande agrarische bedrijfskavel van reclamant al groter dan 1,5 ha. is. Feitelijk wordt de bedrijfsvoering beperkt tot het bouwvlak (zie ook zienswijze onder punt 4). Verzocht wordt de normale agrarische activiteiten(waaronder opslag van mest, voer en overige grondstoffen en producten) toe te laten binnen de gehele agrarische bedrijfskavel. Verder is een verbod om agrarische bedrijfsstoffen op te slaan voor de gevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw ook onnodig beperkend. Verzocht wordt om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van dit verbod.
8. *Ammoniakemissie*
   Artikel 87.1 onder g is taalkundig onjuist. Waarschijnlijk wordt bedoeld: "… voor zover de ammoniakemissie toeneemt ten opzichte van de bestaande ammoniakemissie". Onder "bestaande ammoniakemissie" dient ook te worden begrepen de ammoniakemissie die is toegestaan op grond van een vergunning als bedoeld in artikel 19d of een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 47b van de Natuurbeschermingswet 1998 of als een melding als bedoeld in de Regeling PAS.
   Reclamant neemt aan dat er met artikel 87.2.1. wordt beoogd dat reeds een verleende omgevingsvergunning en vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet, waarbij de effecten op Natura 2000 reeds zijn beoordeeld, worden gerespecteerd. Dit vindt met echter een onjuiste en onnodige omslachtige werkwijze. Het is volgens reclamant juister en eenvoudiger om de vergunde activiteiten onderdeel te maken van het begrip 'bestaande ammoniakemissie', zoals opgenomen in lid 1.22 van de planregels.

Reactie

1. In planregel 1.22 is bepaald wanneer sprake is van "bestaande ammoniakemissie". Daarbij is een koppeling aangebracht met de feitelijk bestaande situatie als referentiesituatie. In artikel 1.22 wordt dit tot uitdrukking gebracht door (onder meer) te wijzen op de "legaal aanwezig veestapel". Onder legaal aanwezige veestapel wordt begrepen de in overeenstemming met het planologische spoor en de in dat spoor benodigde en verleende vergunning(en) gerealiseerde dierplaatsen.

Volledigheidshalve merken wij op dat artikel 1.22 ziet op dierplaatsen die reeds feitelijk gerealiseerd zijn ten tijde van de vaststelling van het plan.
Op de hoofdregel dat bij plannen moet uit worden gegaan van de feitelijk bestaande (en dus gerealiseerde) situatie als referentiesituatie is door de Afdeling echter één uitzondering in de jurisprudentie aanvaard (zie ABRS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3763). Van deze referentiesituatie mag alleen worden afgeweken, zo overweegt de Afdeling, als sprake is van een volledig onherroepelijk vergunde situatie die planologisch wordt ingepast. Daar is in ieder geval sprake van, in het geval ten tijde van de vaststelling beschikt wordt over een artikel 19d Nbw-vergunning. Uitsluitend een milieutoestemming is onvoldoende, zo volgt uit deze uitspraak.
De zienswijze geeft aanleiding, gelet op vorenstaande jurisprudentie, om de door de Afdeling bestuursrechtspraak verwoorde uitzondering te verankeren in artikel 1.22. Daarbij is verduidelijkt dat in het geval ten tijde van de vaststelling van het plan beschikt werd over een onherroepelijke artikel 19d Nbw-vergunning, sprake is van een volledig onherroepelijk vergunde situatie. In andere gevallen kan zo nodig een beroep worden gedaan op de bevoegdheid om af te wijken van het plan. Voor de vergunde ontwikkeling van dit bedrijf bestaan daarmee geen planologische belemmeringen.

2. Deze toevoeging wordt aan de regels toegevoegd. De gemeente heeft niet de intentie om bestaande rechten weg te bestemmen.
3. Het is de bedoeling om bij nieuwbouw met een oppervlakte van meer dan 500 m² pas medewerking te verlenen na een afwijking op grond waarvan een afweging kan worden gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke kwaliteit. Zoals het nu is geformuleerd is er inderdaad sprake van een situatie waarbij iedere vergroting van bestaande gebouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² in strijd is met het plan. Dat is niet de bedoeling. De redactie van de regels zal hier op worden nagelopen en aangepast.
4. De agrarische bedrijfskavel is bedoeld om aan te geven welke gronden in gebruik zijn ten behoeve van het agrarische bedrijfsperceel. Daaronder vallen ook de gronden die vóór de naar de weg gekeerde geval van de bedrijfswoning zijn gelegen. Op die gronden is het vanuit een goede ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk dat bouwwerken worden opgericht of opslag wordt gerealiseerd. De afwijkingsbevoegdheid ziet op een afwijking van lid h. Daaronder vallen alle maatvoeringen die genoemd zijn, dus ook de goothoogte en dakhelling.
5. De maatvoeringen zijn bedoeld om een goede bedrijfsvoering zonder al te veel belemmeringen mogelijk te maken. De bouw van voedersilo's moet bij recht mogelijk zijn. Vandaar dat de afmetingen worden aangepast naar 12 en 3 m.
6. Verwezen wordt naar de reactie onder 4. Vanuit ruimtelijke overwegingen wordt geen mogelijkheid geboden om voor de naar de weg gekeerde geval van het dichtst bij de weg gelegen gebouw te bouwen of goederen op te slaan. De afwijking is bedoeld om in gevallen mee te kunnen werken aan opslag buiten het bouwvlak, mits de oppervlakte van het bouwvlak nooit groter wordt dan 1,5 hectare. In het geval van reclamant biedt dat geen ruimte, maar in veel andere gevallen wel. Om de mestopslag buiten het bouwvlak,

maar binnen de bedrijfskavel, toch mogelijk te maken is een aanduiding nodig.

7. De gebruiksregel met het verbod op toename van ammoniakemissie vloeit voort uit de planMER. In de planMER is geconstateerd dat vanwege de geboden ontwikkelingen in het bestemmingsplan niet met zekerheid kan worden gesteld dat de kwaliteit van Natura 2000-gebieden niet verslechterd. De gebruiksregel is opgenomen om op planniveau die verslechtering te voorkomen. Met de gebruiksregel mag vervolgens worden begrepen dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat de mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van de Natura 2000-gebieden.
   Tegelijkertijd is er op vergunningenniveau de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Op basis daarvan wordt op vergunningenniveau ontwikkelingsruimte toegekend voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot een toename van ammoniakemissie. In de toelichting op het bestemmingsplan is beschreven om welke redenen het juridisch vrijwel ondoenlijk, maar ook onwenselijk en risicovol is om het bestemmingsplan en de PAS naadloos op elkaar aan te laten sluiten. Alleen al het gegeven dat de PAS bedoeld is om op vergunningenniveau te functioneren, maakt een vertaling naar planniveau ondoenlijk.
   Het zal binnen de huidige regelgeving zo zijn dat een agrariër op vergunningenniveau toestemming krijgt voor een ontwikkeling waarbij toename van ammoniakemissie plaatsheeft, maar waarbij op basis van de PAS geconcludeerd is dat geen sprake is van verslechtering van de kwaliteit van de Natura 2000-gebieden. Datzelfde doel dient het bestemmingsplan. Echter vanwege het gebruiksverbod moet vervolgens wel geconcludeerd worden dat de op vergunningenniveau verkregen toename in strijd is met het bestemmingsplan. Dat leidt tot de vreemde situatie dat de bevoegde instanties aangeven dat een toename aanvaardbaar is, terwijl vervolgens de gemeente stelt dat die toename niet mogelijk is. Omdat het bestemmingsplan en de PAS beide hetzelfde doen dienen, namelijk geen verdere verslechtering van de kwaliteit van de gebieden, is het voorstelbaar dat vervolgens in planologische zin aan de toename wordt meegewerkt. Om te voorkomen dat dat ‘buitenplans’ moet gebeuren en de agrariër vervolgens een procedure van een half jaar met alle bijbehorende kosten van dien moet doorlopen, terwijl op vergunningenniveau alles is onderzocht en goed is bevonden, heeft de gemeente een ‘binnenplanse’ afwijkingsmogelijkheid opgenomen om dit verschil tussen vergunningenniveau en planniveau op te heffen. Daarmee kan snel en zonder al te veel problemen een toename worden toegestaan. De afwijking heeft daarmee alleen een instrumentele betekenis. Daar komt bij dat de afwijking alleen maar toegepast kan en zal worden als op vergunningenniveau binnen de werking van de PAS toestemming wordt verkregen. Daarmee biedt de afwijkingsbevoegdheid nooit meer ontwikkelingsruimte dan die waarin de PAS en eventueel opvolgende regelgeving voorziet. Die ontwikkelingsruimte vervolgens is onderzocht en gebaseerd op de Passende Beoordeling die voor de PAS is gemaakt. Die Passende Beoordeling is daarmee ook de onderbouwing voor de afwijking die de daarin aangegeven grenzen nooit kan overschrijden.

Voorstel

- Artikel 1, lid 1.22 wordt gewijzigd zodanig dat ook onherroepelijke natuurbeschermingswetvergunningen onder feitelijke, legale situatie wordt begrepen.
- In 9.2.1. een uitzondering voor bestaande omvang opnemen. De regeling voor gebouwen van 500 m² en de afwijking hierop aanpassen, zodanig dat deze alleen geldt voor nieuwbouw van 500 m² of meer.
- 3.2.2.onder h en 1 en 9.2.3. onder i en j de maatvoeringen wijzigen in respectievelijk 12,00 m en 3,00 m.
- Om de mestopslag buiten het bouwvlak, maar binnen de bedrijfskavel, toch mogelijk te maken, worden de regels aangepast zodanig dat bestaande mestsilo's buiten een agrarische bouwkavel op de bestaande locatie mogelijk zijn, of binnen een afstand van ten hoogtes 10% vanaf de bestaande locatie buiten de agrarische bouwkavel kunnen worden gebouwd. (artikel 3.2.2.b.onder punt 1 en artikel 9.2.3.a).

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

46	**A. Brinkman Geelbroekerweg**	**154291**

Zienswijze

Bouwvlak is conform de afspraak ingetekend maar verzocht wordt tot een kleine aanpassing. Een tekening is bijgevoegd.

Reactie

Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. De voorgestelde aanpassing van het bouwvlak is akkoord.

Voorstel

De verbeelding aanpassing conform de bij de zienswijze toegevoegde tekening.

49	**J.J.R. Polman betreffende Papenvoort 33 Rolde**	**154334**

Zienswijze

Verzocht wordt het perceel kadastraal nummer Rolde M2059 te wijzigen in de bestemming wonen, waarbij de op het perceel bestaande voorzieningen (bijv. de paardrijbak) gehandhaafd kunnen worden, evenals de bestemmingen die voorzien zijn in artikel 56 (bijv. kleinschalig kamperen).

Reactie

Met de zienswijze kan worden ingestemd. Het gedeelte met de bestemming A-ES blijft zo. Alleen de recreatieve bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming wonen- voormalige boerderijpand, met aanduidingen voor groepsaccommodatie en kampeerterrein.

Voorstel
Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen in die zin dat voor het perceel kadastraal nummer Rolde M2059 de recreatieve bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming wonen- voormalige boerderijpand, met aanduidingen voor groepsaccommodatie en kampeerterrein. Het gedeelte met de bestemming A-ES blijft ongewijzigd.

51	**Melkveebedrijf Dekker Gasselterboerveenschemond 17 Gasselternijveenschemond**	**154370**

Zienswijze
Er wordt bewaar gemaakt tegen de grootte van het bouwvlak. Verzocht wordt een bouwvlak van 2 ha. op te nemen. Er zijn concrete planen voor het bouwen van een stal achter de bestaande ligboxenstal.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieu-oogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. De voorgestelde aanpassing van het bouwvlak is akkoord.

Voorstel
De verbeelding aanpassing conform de bij geleverde tekening.

52	**W. de Korte (betreffende uitbreiding bungalowpark Boer-haarsveld te Schoonloo)**	**154372**

Zienswijze
Reclamant maakt bezwaar tegen de uitbreiding van het bungalowpark Boerhaars-veld in zuidelijke richting. Eerder is dit voornemen door een uitspraak van de RvS vernietigd. Naar het oordeel van de Raad zijn er genoeg uitbreidingsmoglijkheden op het bestaande park. In het bestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing c.q. motivering voor deze uitbreiding. Verzocht wordt de wijziging op het betreffende zuidelijk deel R4 niet door te voeren.

Reactie
Er zijn meerdere zienswijzen met betrekking tot deze uitbreiding ingediend. De Raad van State heeft een eerder wijzigingsplan, dat voor dezelfde uitbreiding in procedure is gebracht, vernietigd. Dat had echter te maken met de economische uitvoerbaarheid, niet met overige afwegingen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde is specifiek voor dit gebiedje aangegeven dat de bestemming kon worden gewijzigd van agrarisch gebied naar verblijfsrecreatie. Die ruimtelijke keuze is in feite al in 1997 bij de vaststelling van dat bestemmingsplan gemaakt. Aan Bungalowpark Boerhaarsveld is meermaals verzocht alsnog een onderbouwing aan te leveren dat de uitbreiding economisch

uitvoerbaar is. Met het vertrouwen dat deze onderbouwing zou worden aangeleverd maakt de uitbreiding deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Nu er zienswijzen zijn ingediend is het van belang dat deze onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid er alsnog komt, voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe wordt het 'Kwaliteitsteam' ingeschakeld. Totdat zij advies hebben uitgebracht kan er voorlopig geen definitief antwoord op deze zienswijzen worden gegeven.

Het advies van het kwaliteitsteam is echter nog niet ontvangen. Wanneer dit advies in de komende periode, voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog wordt ontvangen dan zal het college u daarover afzonderlijk adviseren.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

58	**Boerderijcamping het Amerveld Amen 61 Amen**	**154389**

Zienswijze
1. Reclamant geeft aan dat naast de trekkershutten ook stacaravans gerealiseerd zullen worden. Deze zijn met name bedoeld voor rolstoelgangers en mindervaliden.
2. Verzocht wordt om campers het gehele jaar toe te staan. Toegelicht wordt dat hier vraag naar is.
3. In 2016 zal opnieuw een vergunning worden aangevraagd voor een overkapping bestemd voor hooiopslag en training bak paarden.

Reactie
1. De boerderijcamping het Amerveld is onder de bestemming GD-5 gebracht. In de regels is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat een kleinschalige camping met ten hoogste twee trekkershutten is toegestaan. Met de opmerking dat naast trekkershutten ook stacaravans gerealiseerd worden kan worden ingestemd. De oppervlakte van stacaravans zal ten hoogste 32 m^2 bedragen. Hiervoor is immers bij brief van 17 maart 2011 in principe medewerking verleend.
2. Met het verzoek om het gehele jaar campers toe te staan kan worden ingestemd. In de directe omgeving is geen gelegenheid voor het toestaan van campers gedurende het gehele jaar, zodat de gemeente het aanvaardbaar vindt om hier een gelegenheid mogelijk te maken.
3. De opmerking met betrekking tot de vergunningaanvraag wordt ter kennisgeving aangenomen.

Voorstel
De regels van de bestemming GD-5 worden aangepast zodat naast de twee trekkershutten ook stacaravans mogelijk zijn tot een oppervlakte van 32 m^2 per stacaravan en dat campers het gehele jaar toe zijn gestaan.

60	J. de Weerd Bonnerdijk 8 Gieten	154393

Zienswijze
De recreatieboerderij is vijftien jaar geleden geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. Nu wordt toestemming gevraagd om de boerderij te splitsen in twee zelfstandige woningen met elk een eigen huisnummer. Mocht dit betekenen dat de recreatieve bestemming moet komen te vervallen dan is daar geen bezwaar tegen.

Reactie
Het perceel Bonnerdijk 8 is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied aangewezen voor 'Verblijfsrecreatieve doeleinden' en bestemd voor een kampeerboerderij met een daarin opgenomen dienstwoning. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te verlenen van de gebruiksregels en toe te staan dat de kampeerboerderij wordt gebruikt voor permanente bewoning. Het college heeft op aanvraag van reclamant bij besluit van 28 juni 2001 deze vrijstelling reeds verleend ten behoeve van dubbele woning. In de bestaande situatie is er sprake van twee woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied voorziet in het onderhavige geval via een wijzigingsbevoegdheid in de mogelijkheid om het pand te splitsen in ten hoogste twee woningen, omdat er sprake is van een voormalig boerderijtje dat groter is dan 200 m^2, waarbij de woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de bestemming Recreatie - 5 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen'.

Voorstel
De verbeelding aanpassen in die zin dat voor perceel Bonnerdijk 8 de bestemming Recreatie - 5 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen'.

63	Maatschap B. Warmelts en WJ Warmelts-Sloots Amen 58 Amen (betreffende nieuwe agrarische bedrijfslocatie aan de zuidzijde van de Boerhaarsweg bij Grolloo)	154400

Zienswijze
Met het oog op het succesvol voortzetten van het grondgebonden landbouwbedrijf en het toekomstperspectief van de beoogd opvolger is een nieuwe bouwlocatie voor reclamant erg belangrijk. Een bestaande locatie aankopen is gezien de kosten geen optie. Verzocht wordt een bouwlocatie op te nemen zoals aangegeven in de bij de zienswijze toegevoegde bijlage. Het betreft een locatie aan de zuidzijde van de Boerhaarsweg bij Grolloo.

Reactie
Reclamant wenst niets gewijzigd te zien aan de bestemming voor het agrarisch bedrijf Amen 58 en gronden in de buurt van Amen. Hier blijft sprake van een agrarisch bedrijf. De vraag die voorligt, is of er een nieuwe agrarische bedrijfslocatie kan worden gerealiseerd op een in de zienswijze voorgestelde locatie aan de zuidzijde van de Boerhaarsweg bij Grolloo. Aansluitend en in de omgeving van deze locatie bevindt zich 53,4 hectare gronden voor akkerbouw.

In de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied staat vermeld dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven is overigens geheel uitgesloten. Het nieuwe bedrijf moet voldoende zelfstandig toekomstperspectief hebben en er mag in de directe omgeving geen alternatieve bestaande agrarische bedrijfslocatie voor handen zijn. Ruimtelijk moet de nieuwe bedrijfslocatie ook goed inpasbaar zijn. In de nabije omgeving (ten oosten van Grolloo) is er op dit moment geen sprake van vrijkomende agrarische bedrijven, zeker niet waar het akkerbouwbedrijven betreft.

Over de ruimtelijke inpasbaarheid van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie
De locatie is gebonden aan de ligging van de hiervoor vermelde akkerbouwgronden. Dat biedt nog steeds ruimte voor een meer gedetailleerde keuze. De locatie is zodanig gekozen dat omliggende functies hiervan geen hinder zullen ondervinden. Er is voldoende afstand tot zowel het recreatiebedrijf Boerhaarshoeve als de agrarische bedrijven Boerhaarsweg 1 en 2. De locatie ligt in een ruilverkavelingsgebied dat oorspronkelijk tot doel had om agrarische bedrijven te plaatsen die elders milieuhygiënisch in de knel kwamen. De locatie is niet gelegen in een beekdal of op een waardevolle es. Op dergelijke locaties kunnen namelijk beleidsmatig geen nieuwe agrarische bedrijven worden gevestigd.
De locatie is gezien het vorenstaande volgens het college op zichzelf geschikt voor het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf. In de omgeving ziet het college ook niet een locatie die beter geschikt zou zijn.

Over het toekomstperspectief van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie
Op deze gronden worden veelal suikerbieten en wortelen verbouwd. Op basis van de oppervlakte en de te verbouwen vruchten en op basis van gegevens van de LEI (Landbouw Economisch Instituut) kan een bedrijf van deze omvang en vruchtgebruik geclassificeerd worden met ongeveer 65 NGE* (een economische rekeneenheid in relatie tot opbrengsten, kosten, enz.)
Over het algemeen worden bedrijven met een omvang van rond de **70 NGE** zeker als levensvatbaar gezien. Uiteraard is deze norm niet absoluut doorslaggevend voor het toekomstperspectief van een bedrijf. Andere factoren zoals vermogenssituatie, aard en opzet van het bedrijf, deskundigheid, leeftijd en ondernemerscapaciteiten van de ondernemer, alternatieve (parttime) gelegenheid en de marktsituatie bepalen mede de kans op een duurzaam voortbestaan.
De bedrijven met een omvang van minder dan 32 NGE hebben weinig toekomstperspectief in de huidige opzet. Zij zullen of op korte termijn worden beëindigd of als nevenberoepbedrijf (hoofdberoep elders) worden voortgezet. Maar ook de

bedrijven met een omvang tussen de 32 en 70 NGE zullen in de komende jaren zeilen moeten bijzetten om te kunnen voortbestaan. De bedrijven die groter zijn dan 70 NGE hebben zonder meer een serieus toekomstperspectief.
Een eerste inschatting is dat een 53 ha groot akkerbouwbedrijf met een verantwoorde exploitatie levensvatbaar kan zijn. Gezien de voorgaande opmerking over bedrijven tussen de 32 en 70 NGE kunnen bij het initiatief wel enige vraagtekens worden geplaatst.

Het college nodigt de initiatiefnemer uit om een meer economisch onderbouwd verzoek in te dienen, bij voorkeur met resultaten uitgedrukt in NGE. Bij de advisering aan de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan kan dan een definitieve afweging worden gemaakt of de nieuwe bedrijfslocatie bij recht kan worden meegenomen of na wijziging. De raad(scommissie) wordt tevens gevraagd een standpunt in te nemen over de geschiktheid van de locatie voor de vestiging van een agrarisch bedrijf.

**Recentelijk is de NGE vervangen door SO. Deze laatste is een andere berekeningsvorm, maar het uiteindelijke resultaat is hetzelfde; levensvatbaarheid.*

Voorstel
In principe instemmen met de locatie en een positieve grondhouding uitspreken voor deze bedrijfsvestiging. De locatie wordt nog niet meegenomen in het bestemmingsplan, omdat de plannen onvoldoende concreet zijn en er onvoldoende onderzoeken aan de zienswijze ten grondslag liggen om nu al een agrarische bedrijfskavel toe te kennen. 3.8.5. biedt de mogelijkheid om mettertijd een wijziging toe te passen.

64	**M.R. Daling Recreatiepark 't Wit, 't Wit 2 Eext**	**154401**

Zienswijze
Verzocht wordt de maximale nokhoogte voor een bedrijfswoning te wijzigen in 9 of 10 meter, i.p.v. de nu toegestane 8 meter. Het betreft artikel 50.1 onder k.

Reactie
In het ontwerp bestemmingsplan is voor de bouwhoogte van bedrijfswoningen een maximale bouwhoogte opgenomen van 8 meter. Verder is er geen afwijkings- en of ontheffingsmogelijkheid opgenomen om deze maat te verhogen. Dit naar aanleiding van de vastgestelde Nota van uitgangspunten voor het Buitengebied, waarin dit uitgangspunt is vastgesteld.

De gemeente van mening dat het bestemmingsplan "Buitengebied" een werkbaar document dient te zijn voor de komende periode. Op grond daarvan is het vasthouden van een maximale bouwhoogte van 8 meter voor (bedrijfs-)woningen (één en ander zonder afwijkingsmogelijkheden) beperkend. De redenen worden hieronder weergegeven:
- Woningen zijn de afgelopen decennia steeds groter geworden. Nieuwe woningen zijn vaak ook breder van opzet dan de oudere bestaande woningen.

Als de woningen breder worden, maar de maximale nokhoogte blijft gelijk, dan worden de dakhellingen lager. Lagere dakhellingen passen minder goed in het landschap.
- De minimale verdiepingshoogte is op grond van de veranderde eisen uit het Bouwbesluit ook toegenomen. Hierdoor is er bij gelijkblijvende nokhoogte minder ruimte beschikbaar op de verdieping(en) van nieuwe woningen;
- Voor de mate waarin nieuwe woningen in het buitengebied landschappelijk worden ingepast is niet de nokhoogte maar de goothoogte bepalend.
- Dienstwoningen bij agrarische bedrijven werden in het verleden vaak ondergebracht in het agrarische hoofdgebouw. De nokhoogte was dan soms veel hoger dan 8 meter. Daardoor valt al een aanmerkelijk deel van de woningen onder overgangsrecht. De rechtszekerheid van de eigenaren staat hiermee onder druk.
- De huidige woonwensen vragen veelal een beloopbare zolderverdieping bereikbaar via een vaste trap. Op deze wijze kan er eventueel een extra verblijfsruimte worden gecreëerd.

Bovenstaande wordt bevestigd door de markt: de meerderheid van de aanvragen betreffen concrete verzoeken om hoger dan 8 meter te bouwen. Bovendien wordt in de bestemmingsplannen voor onze bebouwde kommen de maximale nokhoogte voor woningen (via afwijking) veelal ook bepaald op 10 meter.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan de regels aan te passen in die zin dat bij alle bestemmingen waar een woning en/of een bedrijfswoning aanwezig is of kan worden opgericht, de bouwhoogte van deze woningen bij recht gesteld wordt op 8 meter. Er wordt aan de betreffende bestemmingen een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd op basis waarvan de bouwhoogte verhoogd kan worden naar 10 meter.

69	**K.Bolding Hoofdstraat 8 te Schoonloo**	**154467**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de oppervlakte van het bouwvlak behorende bij het perceel Hoofdstraat 8 te Schoonloo. Verzocht wordt om de geplande vergroting van het bouwvlak op de verbeelding over te nemen. Een tekening is bij de zienswijze bijgevoegd.

Reactie
De zienswijze maakt een vergelijking met het (voorontwerp van) het nu geldende bestemmingsplan ‘Hoofdstraat 8 Schoonloo’. De zienswijze moet echter worden vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied’.
Het hele bedrijfsterrein is daarin bestemd als ‘Bedrijf’. Dit betekent dat 50 % van deze bestemming bebouwd mag worden met een maximum van 2500 m^2, wat meer bebouwde oppervlakte oplevert dan nu is toegestaan. Dit volgt uit artikel 10.2.1 sub c en het bouwschema van de regels van het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Omdat wat reclamant wenst al wordt toegestaan volgens het

ontwerp bestemmingsplan, is er wat dat betreft geen noodzaak om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wordt het volgende opgemerkt: In het geldende bestemmingsplan is hier een "houtbewerkings- en -handelsbedrijf" toegestaan. Dat past niet volledig binnen een normale bedrijfsbestemming. Er moet daarom - volgens de systematiek van dit bestemmingsplan – een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - houthandel' worden toegevoegd aan dit bestemmingsvlak. Hetzelfde geldt voor het tegenovergelegen houtbedrijf Hoofdstraat 9 Schoonloo. Gezien het bovenstaande dient het bestemmingsplan dus wel gewijzigd te worden vastgesteld.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

70	**Camping en recreatiebedrijf Zwanemeer V.O.F. Voorste Land 1 Gieten**	**154469**

Zienswijze
De twee terreinen van het recreatiebedrijf zijn met elkaar verbonden door een weg die door het bos loopt. Reclamant is van mening dat deze weg ook de bestemming R1 moet hebben. Er is jaren gestreden om beide terreinen met elkaar te kunnen verbinden opdat de camping één ingang zou krijgen. Een van de terreinen is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Men wil graag uitleg wat hier met karakteristiek bedoeld wordt en of daar wellicht beperkingen uit voortvloeien. Door het bos wat beide terreinen scheidt loopt een zandweg. Deze zandweg zou ook de bestemming R1 moeten krijgen, gezien het recreatieve medegebruik. Verder zou men graag een gedeelte van het bos willen wijzigen in een recreatieve bestemming, bijvoorbeeld om een 'natuurspeelplaats' aan te kunnen leggen. Bij de zienswijze is een tekening bijgevoegd ter verduidelijking van een en ander.

Reactie
Camping Zwanemeer bestaat uit twee terreinen die via een weg door het bos met elkaar zijn verbonden. Op de verbeelding is de relatie tussen beide terreinen via een figuur (een zwarte lijn) tot uitdrukking gebracht. De betreffende verbindingsweg is gelegen in het bos tussen beide terreinen. Dit bos maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en is daarom net als in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bestemd als 'Natuur'. Hoofddoelstelling van de bestemming 'Natuur' is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van natuurgebieden. Daaraan ondergeschikt zijn de gronden onder andere bestemd voor wegen en paden.

Voor wat betreft de mogelijkheid om in de toekomst ergens in het bos een "natuurspeelplaats" aan te leggen, wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Natuur' de mogelijkheid is opgenomen om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Bijvoorbeeld voor het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of educatief medegebruik.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden. Dit betekent dat geen omgevingsvergunning wordt verleend voor inrichtingsmaatregelen die de landschappelijke kenmerken wezenlijk doen veranderen of die gevolgen hebben voor de waterhuishouding buiten het natuurgebied. Een eventueel toekomstig plan voor een “natuurspeelplaats” zal aan deze criteria worden getoetst.

Op het meest oostelijk gelegen terrein is de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ van toepassing. Dit betekent dat voor deze als ‘Recreatie - 1’ aangewezen gronden de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de voormalige kleine boerderij (keuterij) wordt nagestreefd (artikel 52.1).

Met de aanduiding ‘karakteristiek’ wordt de karakteristiek van de door de gemeente geïnventariseerde karakteristieke gebouwen beschermd. Sloop van (delen van de) karakteristieke gebouwen is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de bouwtechnische kwaliteit van het karakteristieke gebouw dusdanig slecht is dat het gebouw niet meer (her)gebruikt kan worden of als het gaat om delen van het gebouw die niet waardevol zijn en bij sloop van die delen de karakteristiek van het gebouw niet wordt aangetast.

De lijst met karakteristieke gebouwen is als bijlage opgenomen bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 7). In deze lijst is voor het perceel Voorsteland 1 in Gieten de volgende omschrijving opgenomen: Keuterij (1930), dwarsdeeltype, originele hoofdvorm, aan achterzijde afgewolfd zadeldak met gebakken pannen gedekt en schoorsteen vanuit de voorgevel, uilenbord aan de achterzijde, voordeur in de krimp, baander in de westgevel, enkele aanpassingen vanwege woonfunctie. Zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

72	**H.J. Kamps Bosje 3 Gieterveen**	**154474**

Zienswijze
Zienswijze betreft het bouwvlak aan het Bosje 3 te Gieterveen. Een deel van het ingetekende bouwvlak zou moeten komen te vervallen en een ander deel zou er bij moeten komen. Een tekening is als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd.

Reactie
Reclamant heeft eerder door middel van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan en tijdens een ‘keukentafelgesprek’ verzocht om het bouwvlak anders te situeren vanwege een pluktuin voor zacht fruit. Dit verzoek is gehonoreerd en het bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast aan de gewenste situatie, zodanig dat een deel van de pluktuin aan de achterzijde van

de bedrijfsgebouwen geen en een strook landbouwgrond aan de noordzijde van het bedrijfsperceel wel onderdeel uitmaakt van het bouwvlak.

Op basis van voortschrijdend inzicht is reclamant bij nader inzien tot de conclusie gekomen dat dit niet langer een gewenste aanpassing van het bouwvlak is. Verzocht wordt dan ook om de pluktuin wederom geheel op te nemen in het bouwvlak, waarbij de uitbreiding aan de noordzijde kan komen te vervallen. De vormgeving van het bouwvlak sluit hiermee aan bij het vigerende bouwvlak. Het verzoek kan worden gehonoreerd. Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel
Het bouwvlak aanpassen conform de bij de zienswijze bijgevoegde tekening.

73	**W.R. Alingh (betreffende Achter 't Hout 34 Gieten / Gasselterboerveen 32 Gasselternijveen / Zwarte weg Gieterveen**	**Nr. 1 en 3: 154478** **Nr. 2: 154895**

Zienswijze
Het betreft drie zienswijzen:
1. Bouwvlak perceel Achter 't Hout te Gieten: Dit bouwvlak dient over de volle breedte van het bijbehorende perceel gelegd te worden, zoals ook bij alle andere percelen in Achter 't Hout het geval is. Een tekening is als bijlage bij de zienswijze toegevoegd.
2. Bouwvlak perceel Gasselterboerveen 32 te Gasselternijveen: De grens van het bouwvlak is gelijk getrokken met de voorkant van het hoofdgebouw en de voorkant van de naastgelegen aardappelschuur. Het gevolg is dat de grote ruimte tussen de gebouwen en de straat niet kan worden bebouwd en een loze ruimte vormt die echter wel onderhouden moet worden. Veel boerderijen met nieuwe bewoners laten de grote voortuinen verwilderen, hetgeen het aanzien niet ten goede komt. De woning op betreffende perceel verkeert in zeer slechte staat mede als gevolg van plaatsing op de monumentenlijst. Bij eventuele vervanging moet de mogelijkheid aanwezig zijn om dichter op de straat te bouwen om daarmee de grote voortuin te verkleinen en het onderhoud ook voor de toekomstige bewoners uitvoerbaar te houden.
3. Reclamant is het niet eens met het feit dat het mestbassin aan de Zwarte weg te Gieterveen geen aparte bestemming heeft gekregen, maar zijn bestaan slechts ontleend aan artikel 9.5.1 onder c. Mede gezien de vereisten die de gemeente in het verleden aan de realisatie van een mestbassin stelde, dient de status van het mestbassin duidelijk vastgelegd te worden. De huidige omschrijving geeft onvoldoende zekerheid.

Reactie
1. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' op het perceel Achter 't Hout 34 in Gieten is ten opzichte van het vigerende bestemmingsvlak niet verschoven, maar met circa 8 meter uitgebreid in noordelijke richting, tot aan de perceelsgrens met het object Achter 't Hout

32. Aan de zuidzijde van het perceel Achter ’t Hout 34 is een vergelijkbaar strookje grasland van circa 8 meter breed bestemd als ‘Agrarisch – Esdorpenlandschap’. Het is meer passend om ook dit strookje grasland op te nemen in de bestemming ‘Wonen – Voormalig boerderijpand’. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Het pand is aangewezen als rijksmonument, hieruit vloeit voort dat behoud van het pand het uitgangspunt is. In het geldende bestemmingsplan is het bouwvlak ingetekend tot aan de weg Gasselterboerveen. In de bijbehorende regels is aangegeven dat regels kunnen worden gesteld ten aanzien van de situering van gebouwen. Algemeen uitgangspunt voor bedrijfsgebouwen is, en dit is ook zo vastgelegd in de regels van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, dat deze in ieder geval ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning moeten worden gebouwd. En dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen. Daarnaast is in de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 bij de criteria voor ‘’randveendorp’’ aangegeven, dat voor de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en de monumenten, de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend zijn bij vervanging en uitbreiding. Bij rijksmonumenten is het in stand houden van de originele bebouwing en materialen het uitgangspunt. Door de aanwijzing van het pand als rijksmonument ligt het niet voor de hand dat de situering van de bedrijfswoning gewijzigd zal worden. Het ingetekende bouwvlak is daarom uit oogpunt van bedrijfsvoering het meest optimaal voor de bedrijfsvoering en het realiseren van bedrijfsgebouwen. Het bouwvlak kan, overeenkomstig het bouwvlak voor het naast gelegen perceel, worden opgeschoven en ingetekend ter hoogte van ‘de krimp’ in het hoofdgebouw en schuift daarmee iets op richting de weg Gasselterboerveen.
3. Niet ter discussie staat dat de gemeente in 2011 via een wijziging van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied medewerking heeft verleend aan twee mestbassins op een veldkavel aan de Zwarteweg in Gieterveen (kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie K, nummer 721). In het Wijzigingsplan mestbassins Zwarteweg Gieterveen (vastgesteld 8 november 2011) is aan het perceel de aanduiding ‘mestsilo’s’ toegekend. Voor wat betreft het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft het college er voor gekozen om mestbassins buiten de bedrijfskavel niet op de verbeelding aan te duiden. In plaats daarvan is in de gebruiksregels (artikel 9.5.1 onder c) bepaald dat het opslaan van mest buiten het bouwvlak niet wordt gerekend tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming ‘Agrarisch – Veenontginningenlandschap’, indien in de bestaande situatie opslag van mest buiten een bouwvlak is gesitueerd. Hiermee zijn de betreffende mestbassins aan de Zwarteweg via de regels positief op de bestaande locatie bestemd. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

Bouwvlak perceel Achter ’t Hout 34 aanpassen conform het gestelde in de zienswijze onder punt 1. Bouwvlak Gasselterboerveen 32 kan ook iets aangepast worden conform zienswijze.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

82	**F. Mellens**	**154506**

Zienswijze
Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid die in het plan is opgenomen om 8 motorvoertuigen te mogen stallen en verkopen 9 artikel 3.5 K-3). Dit is niet passend in het landschap van het buitengebied. Apart wordt het gevonden dat het stallen ter verkoop van motorvoertuigen nu al wordt gedoog aan de Anloërweg te Annen. Gevraagd wordt waarom de gemeente niet inzet op het oplossen op het perceel van het huidige tankstation/garagebedrijf. Verder uitbreiden en inzetten van nieuwe percelen voor de verkoop van motorvoertuigen wordt niet passend gevonden in het open (essen)landschap. Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van de specifieke aanduiding daartoe.

Reactie
Het op de verbeelding met de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt van motorvoertuigen' betreffende terrein is gelegen aan de Anloërweg en maakt deel uit van een landschappelijk waardevol gebied, vanwege de ligging en zicht op de 'Zuidesch' van Annen. Het algehele beleid ten aanzien van landschap is gericht op behoud en versterking. Dit beleid is vastgelegd in onder meer de Provinciale Omgevingsvisie 2010, Landschapsvisie Drentsche Aa 2004, de Structuurvisie Buitengebied en het geldende bestemmingsplan. Het beleid richt zich op behoud, herstel en versterking van de ruimtelijke structuur, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en landschap.

De ruimtelijke en cultuurhistorische gevolgen door – enkel – het toestaan voor het stallen van maximaal 8 motorvoertuigen (tegelijk) op dit deel van rand van de 'Zuidesch' van Annen doet onzes inziens geen noemenswaardige (en/of blijvende) afbreuk aan het zicht op, het open en waardevolle karakter van het gebied. Immers: er is een maximum gesteld van 8 motorvoertuigen (tegelijk) en gelet op de gemiddelde omvang van een motorvoertuig in combinatie met de ter plaatse beschikbare ruimte is er geen sprake van een zodanige verdichting dan wel dat een dusdanige negatievere situatie ontstaat, dat daardoor er geen zicht vanaf de Anloërweg naar de es meer is. Het zicht op de Zuidesch blijft in die zin behouden. Daarbij komt dat er geen gebouwen, andere bouwwerken en/of voorzieningen zoals reclame-uitingen (waaronder vlaggenmasten, banners en/of spandoeken worden verstaan) mogen worden gebouwd en/of geplaatst. Ter behoud van het landschappelijk waardevolle gebied mag de ondergrond ook niet verhard worden.

Het toestaan van dit deel van het perceel voor voornoemde verkoopactiviteiten is verder ingegeven vanuit ondernemersperspectief. Zoals bekend is enige jaren geleden het betreffende garagebedrijf verhuisd naar de huidige locatie. Het nieuwe bedrijf is op enige afstand van de doorgaande weg gelegen. Vanaf de weg is het benzinestation en de werkplaats goed zichtbaar. Er kan dan ook gesproken worden over een zichtlocatie. Bij de nieuwvestiging is er destijds voor gekozen om

geen (inpandige) showroomruimte te creëren. Ook is er geen buitenterrein met deze functie op een aantrekkelijke zichtlocatie gerealiseerd.

Verkoop van occasions is een wezenlijk onderdeel van de omzet van een garagebedrijf en vormt één van de economische pijlers van het garagebedrijf. Verkoop van occasions levert direct en indirect omzet. Vanuit economisch oogpunt is het van belang dat een aantrekkelijk occasionsaanbod ook aantrekkelijk en op een zichtlocatie gepresenteerd kan worden. Aantrekkelijk gepresenteerd en op een zichtlocatie levert traffic op van potentiële kopers.

Dat het garagebedrijf enkele jaren na realisatie vanuit economisch oogpunt alsnog grote behoefte aan een showroomterrein heeft is begrijpelijk. Een showroom(terrein) hoort bij een garagebedrijf. Een kijkje naar andere garagebedrijven bevestigt dit. De precieze locatie van een showroomterrein wordt onder andere bepaald door de zichtbaarheid en de logische verbinding met de rest van het bedrijf.

In deze hebben wij dan ook de belangen afgewogen tussen enerzijds het cultuurhistorisch belang versus het ondernemersperspectief. Wij hebben overwogen dat via onderhavige gebruiksregel een passende mogelijkheid voor de ondernemer wordt geboden in combinatie met het (zoveel mogelijk) behoud van de cultuurhistorische waarde van het terrein (wat bijvoorbeeld blijkt uit het feit dat slechts een beperkt aantal motorvoertuigen is toegestaan) en daarnaast geen verharding en/of bouwwerken etc. mogen worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan zal dan ook niet aangepast worden in die zin dat de betwiste gebruiksregel verwijderd wordt.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

94	**R.H. Kunst en F.M. Kunst-Veenstra (betreffende perceel Gieterweg 30-A te Gasselte in relatie tot het perceel aan de Gasselterweg)**	**154539**

Zienswijze
In de zienswijze wordt ingegaan op de ontstane geschiedenis van het gebruik van het perceel Gieterweg 30A in relatie tot het perceel aan de Gasselterweg. De kiem van deze vervelende kwestie is gelegd door het, vanaf 2004, toestaan van de onderneming aan de Gasselterweg zonder passende bestemming. Reclamant vindt legalisatie van “De Gulle Plantenbak” dan ook een verkeerde keus. Er ligt aan deze legalisatie geen motivering ten grondslag. Formeel is sprake van een planologisch nieuwvestiging van detailhandel. In de NvU staat dat daar geen ruimte voor geboden zal worden. Bovendien is de toe te kennen 1200 m^2 voor detailhandel veel te veel. Kan deze detailhandel aan de parkeerruimte-normen voldoen? Reclamant ziet verder graag dat het bestemmingsplan een verkoop van tuinplanten, struiken, bomen en heesters en andere tuinproducten op die locatie uitsluit. Het mag niet

een tuincentrum worden. Verder wordt de vraag gesteld of detailhandel bij een bedrijfsbestemming wel gepast is. Temeer daar er geen relatie is tussen de bedrijfsbestemming en de detailhandel. Voor het bedrijf van reclamant wordt een veel kleiner oppervalk voor detailhandel toegestaan. Dit komt onredelijk en ongemotiveerd over. Resumerend wordt verzocht de legalisatie van 'De Gulle Plantenbak' ongedaan te maken.

Reactie
De functieaanduiding detailhandel is opgenomen voor activiteiten van De Gulle Plantenbak. De toegelaten detailhandel is daarbij heel specifiek omschreven. Detailhandel is in het geldende bestemmingsplan alleen toegestaan als productiegebonden detailhandel. In die zin bood het geldende bestemmingsplan ruimte voor detailhandel, wat zich als zodanig ter plekke ook heeft ontwikkeld. De ambachtelijke activiteit plantenbakken maken, het vullen en de verkoop zijn in 2005 beoordeeld als passend binnen de bestemming Ambachtelijke bedrijven. Het huidige gebruik omvat ook detailhandelsactiviteiten die verwant zijn aan de eerder als productiegebonden gestarte detailhandelsactiviteiten. Daarmee heeft de detailhandel zich verder ontwikkeld dan planologisch mogelijk was, maar gezien de aard van de detailhandel in relatie tot de bedrijfsactiviteiten, wordt deze detailhandel nog steeds passend en aanvaardbaar geacht. Een verruiming van productiegebonden detailhandel is passend beoordeeld binnen de in de Nota van Uitgangspunten genoemde beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Algemeen uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is een bestemming toe te kennen overeenkomstig het feitelijk gebruik voor zover dit passend is binnen het geldend beleid. Gelet op het bovenstaande en op de regeling "Vestiging solitair bedrijf in buitengebied" van de provincie achten wij het huidige gebruik, de ambachtelijke activiteiten en de bijbehorende detailhandelsactiviteiten, passend. De detailhandel moet ondergeschikt zijn en blijven aan de bedrijfsfunctie en moet zich beperken tot de verkoop van bloemen en bijbehorende accessoires. Daarmee is de detailhandel dusdanig beperkend bestemd, dat ten opzichte van de al toegelaten productiegebonden detailhandel binnen dit bestemmingsplan maar een beperkte verruiming is toegestaan, die passend is in de omgeving. De bestemming Bedrijf met de aanduiding detailhandel regelt het feitelijk gebruik en de bestaande bebouwing met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeren, op het buitenterrein. Voor het parkeren wordt gebruikt gemaakt van de bestaande voorziening, waar geen bebouwing is toegestaan. Er is geen sprake van een relatie met de aanwezige bedrijfsbestemming, dit is ook niet als voorwaarde gesteld. Beide gebruiken zijn naast elkaar uitvoerbaar.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

95	**J.P. Smit namens R.H. Kunst en F.M. Kunst-Veenstra (betreffende Gasselterweg 33-35 te Gieten)**	**154542**

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan geeft nog aanleiding tot de inbreng van drie punten:

1. *Verkoopoppervlakte detailhandel*
   De opgenomen oppervlakte komt niet overeen met de oppervlakte zoals die al jaren in gebruik is. Alle oppervlakten zijn nagemeten en in een bijlage bij de zienswijze bijgevoegd. De totale oppervlakte komt uit op 285 m^2. Het bedrijf bestaat uit meerdere onderdelen/takken, die allemaal een afzonderlijk verkoopoppervlakte hebben. In algemene zin vraagt men zich af of het maximale ruimtebeslag niet afhankelijk zou moeten zijn van het type bedrijf en het type product. Dus een variabele maat voor het oppervlakte detailhandel.
   Niet duidelijk is hoe regel 3.5.k.2 moet worden gelezen. Het wordt door reclamant zo gelezen dat de kerstbomenverkoop niet gehouden is aan het opgenomen oppervlakte in het eerste zinsdeel. Graag verneemt men of dit inderdaad klopt. De kerstbomenverkoop vindt steeds eerder plaats. Men ziet graag dat de maand november wordt toegevoegd. Verzocht wordt om een nader overleg te laten plaatsvinden opdat er een heldere en volledige regeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen.
2. *Bestemmingsomschrijving*
   De vraag wordt opgeworpen of de omschrijving onder c.1 van 'tuinplanten' wel garant staat voor het volledige assortiment. Beter passend is de term 'sierteelt-producten'.
3. *Overgangsrecht*
   Door het college is aangegeven dat alleen de productiegebonden detailhandel onder het overgangsrecht valt. Volgens reclamant is uitvoerig aangetoond dat voor 1994 ook niet productiegebonden detailhandel plaatsvond. Gesteld wordt dat ook die verkoop onder het overgangsrecht valt. Men ziet graag een bevestiging dat ook de niet productiegebonden verkoop onder het overgangsrecht valt, waardoor ook die verkoop valt onder de planologische bescherming van het overgangsrecht.

Reactie

1. Verkoopoppervlakte detailhandel

Reclamant heeft in zijn eerdere inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt dat de seizoensgebonden verkoop van (agrarische) producten een beperkte omvang in beslag neemt, namelijk maximaal 100m^2. Daarbij is aangegeven dat de te verkopen producten in het voorjaar en de zomer op (verplaatsbare) stellages worden geplaatst die op het erf worden gezet of bij veel wind of regen in de schuur. De stellages worden 's nachts, achter hekken, tussen de garage van de woning en de bedrijfsloods gezet. Het strooizout (ca. 15 m^2) en de producten voor bodemverbetering (ca 40 m^2) liggen opgeslagen in een schuur.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is in het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m^2 (artikel 3.5 onder k, onderdeel 2). Reclamant voert in zijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan aan dat deze regeling niet geheel helder is voor wat betreft de

toegestane oppervlakten. In reactie hierop wordt opgemerkt dat het begrip 'verkoopvloeroppervlakte' in het bestemmingsplan niet is gedefinieerd. Om de vereiste helderheid te verschaffen zal in de regels van het bestemmingsplan het maximale verkoopvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel op het perceel worden vastgelegd. Dit betreft de ruimte op het erf en/of in de bedrijfsgebouwen waar de verkoop feitelijk plaatsvindt, inclusief de ruimte voor uitstalling ten behoeve van verkoop.

Voor wat betreft de omvang van het verkoopvloeroppervlak heeft reclamant de bestaande situatie voor de zekerheid nog eens nagemeten en komt daarbij uit op een verkoopvloeroppervlak van 285 m^2, waarbij de definitie van detailhandel uit het bestemmingsplan is aangehouden (inclusief uitstalling t.b.v. verkoop). Op een bijgevoegde luchtfoto is het deel van het erf dat als verkoopruimte wordt gebruik (voor aardbeien en kwekerijproducten) met een arcering aangegeven. Dezelfde foto met arcering maakt onderdeel uit van de eerdere inspraakreactie. Het gearceerde erf heeft volgens reclamant een oppervlakte van 216,5 m^2. Er is voor het college geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van deze gegevens.

De verkoop van aardappels, producten voor bodemverbetering en stro vindt inpandig plaats. Uitstalling ten behoeve van verkoop en opslag zijn hier gecombineerd. Of zoals reclamant het stelt: "Verkoop vindt plaats waar logischerwijs het product ligt opgeslagen". Het inpandige verkoopvloeroppervlak bedraagt volgens reclamant 68,5 m^2 (7,5 m^2 aardappels, 6 m^2 stro, 15 m^2 strooizout, 40 m^2 producten voor bodemverbetering). Op grond hiervan volstaat een verkoopvloeroppervlak van maximaal 270 m^2 (ervan uitgaande dat in het voorjaar en de zomer geen strooizout wordt verkocht).

Op grond van artikel 3.5 onder k, onderdeel 2 is de kerstbomenverkoop niet gehouden aan het opgenomen oppervlakte in het eerste zinsdeel. De regel wordt hier voor de duidelijkheid nog op aangepast.
Met reclamant is het college van mening dat de verkoop van kerstbomen steeds vroeger op gang komt. Naast de maand december wordt daarom ook november in de regels toegevoegd als maand waarin de verkoop van kerstbomen is toegestaan.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat in artikel 3.5 onder k, onderdeel 2 wordt opgenomen: (..) de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel op het perceel niet meer mag bedragen dan 270 m^2 en waarbij uitsluitend in de maanden november en december (..).

2. Bestemmingsomschrijving
Het in de regels toegepaste begrip 'tuinplanten' is gebaseerd op de gedetailleerde beschrijving van de huidige bedrijfsopzet die reclamant eerder in het kader van inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan bij het college kenbaar heeft gemaakt. Hierin is aangegeven dat het bedrijf zelf tuinplanten kweekt, maar dat er deels ook tuinplanten worden aangekocht bij andere kwekerijen/bedrijven.

Uit de eerdere inspraakreactie volgt echter dat het hierbij niet alleen gaat om tuinplanten, maar dat in aanvulling op het eigen assortiment ook bomen en/of heesters elders worden ingekocht. Duidelijker en vollediger is het daarom om in artikel 3.1 onder c, onderdeel 1 te spreken van: (..) in vorm van bij andere kwekerijen en bedrijven aangekochte tuinplanten, bomen, struiken (..). De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Het door reclamant voorgestelde begrip sierteeltproducten omvat tevens kamerplanten, snijbloemen en bloembollen en is derhalve toepasbaar in het geval van een (gewenste) volwaardige bloemen- en plantenzaak. In het onderhavige geval is dat niet aan de orde.

3. Overgangsrecht
Reclamant verwijst naar een nog lopende handhavingszaak gericht tegen de detailhandelsactiviteiten op zijn bedrijf. Naar aanleiding hiervan heeft reclamant in zijn eerdere inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan het college verzocht om alle activiteiten te legaliseren via een regeling in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het betreffende handhavingsverzoek is door het college afgewezen, omdat er via een regeling in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied concreet zicht is op legalisatie. De handhavingszaak blijft hier verder inhoudelijk onbesproken.

Voorstel
Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat:

- in artikel 3.5 onder k, onderdeel 2 wordt opgenomen: (..) de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel op het perceel niet meer mag bedragen dan 270 m^2 en waarbij buiten deze oppervlakte uitsluitend in de maanden november en december (..).
- in artikel 3.1 onder c, onderdeel 1 te spreken van: (..) in vorm van bij andere kwekerijen en bedrijven aangekochte tuinplanten, bomen, struiken (..).

96	**E.J.H. Kruit Tweede Dwarsdiep 14 Gasselternijveenschemond (en bouwkavel Tweede Dwarsdiep 16)**	**154594**

Zienswijze
De zienswijze betreft de volgende punten:

1. Bestemming Bos en Natuur: in 1994 is het akkerbouwbedrijf omgezet in bos. Het bestemmingsplan is destijds gewijzigd van akkerbouw naar bos. Reclamant hecht eraan dat deze bestemming (bos) als zodanig gehandhaafd blijft en maakt bezwaar tegen de voorgestelde bestemming natuur. Het perceel ligt hemelsbreed 50 meter (alleen de Van Veelenweg ligt ertussen) van het bestemmingsplan Gasselternijveenschemond, vastgesteld in 2012, met als aanduiding “bos” en eenzelfde aanduiding houdt reclamant ook graag voor zijn perceel/bedrijf.

2. De boerderij (Tweede Dwarsdiep 14) blijkt in het ontwerp bestemmingsplan een woonbestemming te krijgen. Ook daar is bezwaar tegen, omdat het feitelijk gebruik nog steeds een bosbouw- en akkerbouwbedrijf en de boerderij maakt daar onderdeel vanuit.
3. Bouwkavel Tweede Dwarsdiep 16: in het ontwerp bestemmingsplan is deze kavel niet meer opgenomen en dat is onjuist. In 2011 is door reclamant per brief nog aangegeven dat op deze kavel een bouwbestemming rust en die dient gehandhaafd te blijven, met daarbij het verzoek om de bebouwing meer naar het midden van het perceel te verleggen.

Reactie
1. Bestemming Bos en Natuur: De bestemming Bos en Natuur verschillen niet van elkaar. Alleen vanwege de standaardisering is gekozen voor de hoofdgroep Natuur, maar de inhoud van de bestemming is op zowel bos als natuur gericht. De gemeente begrijpt de indruk die is ontstaan dat er nu sprake is van natuur, maar dat vloeit uit de standaardisering voort en in de praktijk zal dat niet tot problemen leiden.
2. Boerderij Tweede Dwarsdiep 14: Naar aanleiding van deze zienswijze is overleg gevoerd met de Regionale Uitvoeringsdienst ten einde vast te stellen of het op het perceel Tweede Dwarsdiep 14 nog sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten. Gebleken is dat er sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten en dat hiervoor inmiddels een melding is ingediend. Het perceel Tweede Dwarsdiep 14 kan derhalve een agrarische bestemming krijgen.
3. Bouwkavel Tweede Dwarsdiep 16: Naar aanleiding van deze zienswijze is tevens overwogen dat er voor het perceel Tweede Dwarsdiep 16 in het geldende bestemmingsplan een bestemming Woondoeleinden, vrijstaande woningen opgenomen. Er is derhalve sprake van bestaande rechten. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Buitengebied is dat bestaande rechten worden behouden tenzij er concrete redenen zijn om deze te vervangen. Daar is hier geen sprake van.

Voorstel
Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen in die zin dat het perceel Tweede Dwarsdiep 14 een agrarische bestemming krijgt en dat het perceel Tweede Dwarsdiep 16 wordt voorzien van een woonbestemming.

98	**A.O.J. Buiting Gasselterboerveen 28 Gasselternijveen**	**154572**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van de aanduiding voor de mestbassins aan de Zwarte Weg te Gieterveen. Voor het hekwerk was een bouwvergunning nodig en voor de uitbreiding een bestemmingsplanwijziging. Het is niet juist dat de bassins in het ontwerpbestemmingsplan slechts vallen onder een algemene aanduidingsregel. Voorgesteld wordt de bassins op te nemen op de verbeelding.

Reactie
Op basis van de veelheid aan digitale gegevens die tegenwoordig beschikbaar is, is het voldoende rechtszeker om de bestaande locaties van de mestbassins te achterhalen. De gemeente is van mening dat de regel om die reden geen aanpassing behoeft en dat de bassins niet per se op de verbeelding aangegeven moeten worden.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

108	**P.C.M. Koning (betreffende uitbreiding Boerhaarsveld te Schoonloo)**	**154596**

Zienswijze
Reclamant voert bezwaar aan tegen de uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld met 22 recreatiewoningen. In het bestemmingsplan is geen enkele motivering hiervoor opgenomen. Eerder is een wijzigingsplan hiervoor nietig verklaard door de RvS. Gelet op de huidige eigendomsverhoudingen van het bestaande park is een mogelijk toekomstige vestiging van woningen alleen mogelijk door een nieuw park te vestigen. Dit eventueel nieuw te bouwen park is strijdig met de uitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook vormt een nieuw te bouwen park een economische bedreiging voor het bestaande park. Bovenstaande gronden worden in de zienswijze uitgebreid toegelicht. Verzocht wordt de wijziging van een agrarische bestemming naar R4 niet door te voeren.

Reactie
Er zijn meerdere zienswijzen met betrekking tot deze uitbreiding ingediend. De Raad van State heeft een eerder wijzigingsplan, dat voor dezelfde uitbreiding in procedure is gebracht, vernietigd. Dat had echter te maken met de economische uitvoerbaarheid, niet met overige afwegingen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde is specifiek voor dit gebiedje aangegeven dat de bestemming kon worden gewijzigd van agrarisch gebied naar verblijfsrecreatie. Die ruimtelijke keuze is in feite al in 1997 bij de vaststelling van dat bestemmingsplan gemaakt. Aan Bungalowpark Boerhaarsveld is meermaals verzocht alsnog een onderbouwing aan te leveren dat de uitbreiding economisch uitvoerbaar is. Met het vertrouwen dat deze onderbouwing zou worden aangeleverd maakt de uitbreiding deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Nu er zienswijzen zijn ingediend is het van belang dat deze onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid er alsnog komt, voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe wordt het ‘Kwaliteitsteam’ ingeschakeld. Totdat zij advies hebben uitgebracht kan er voorlopig geen definitief antwoord op deze zienswijzen worden gegeven.

Het advies van het kwaliteitsteam is echter nog niet ontvangen. Wanneer dit advies in de komende periode, voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog wordt ontvangen dan zal het college u daarover afzonderlijk adviseren.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

109	**Familie Fieten Elperstraat 16 te Schoonloo**	**154596**

Zienswijze
Tot ongeveer 8 jaar geleden werd op het perceel Elperstraat 16 te Schoonloo een camping met groepsaccommodatie geëxploiteerd. Reclamant heeft plannen om dit opnieuw gaan exploiteren, nu gecombineerd met dagopvang. In het bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Wonen – voormalig boerderijpand'. Hierover worden de volgende opmerkingen gemaakt:
1. In de bouwregels 71.2.2. staat dat het woonhuis binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Op de verbeelding is echter geen bouwvlak weergegeven.
2. Artikel 71.1. onder a.7 in combinatie met artikel 71.4.1: dit houdt in dat een groepsaccommodatie op de gronden die wel zijn bestemd voor groepsaccommodatie niet zou zijn toegestaan. Een en ander lijkt in tegenspraak met elkaar.
3. Er is de wens om 10-15 trekkershutten en stacaravans op te richten op het perceel. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dit nu niet mogelijk. Eerder is aangegeven dat deze wens positief vertaald zou worden. Ook wil men een toiletgebouw realiseren. Men ziet dit graag in het bestemmingsplan geregeld.

Reactie
4. Het betreft hier een aantal omissies in het bestemmingsplan. Nergens binnen de bestemmingen Wonen-Voormalig Boerderijpand worden bouwvlakken aangegeven. De regels zullen hierop worden aangepast, zodanig dat in de regels opgenomen wordt dat de hoofdgebouwen, zijnde de voormalige boerderijpanden, uitsluitend gebouwd mogen worden op de plek en in de hoofdvorm van het bestande boerderijpand. De afwijking in 71.3.1. wordt hier ook op aangepast. Er worden niet alsnog bouwvlakken op de verbeelding aangebracht.
5. De omissie in artikel 71.4.1 is terecht opgemerkt. De groepsaccommodatie zal alsnog worden genoemd, zodat die niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
6. Er is sprake van een omissie in de planregels. De regels worden zodanig aangepast dat trekkershutten/stacaravans en het toiletgebouw mogelijk zijn.

Voorstel
4. 71.2.1. en 71.3.1. aanpassen, zodanig dat geen sprake is van een bouwvlak.
5. In 71.4.1. e onder 3 ook de groepsaccommodatie noemen.
6. De regels aanpassen zodat 10-15 trekkershutten/stacaravans en het toiletgebouw op de locatie Elperstraat 16 te Schoonloo mogelijk zijn.

113	**H.A. Horlings-Siebring Gasselterboerveenschemond 23 Gasselterboerveenschemond**	**154621**

Zienswijze
Het perceel Gasselterboerveenschemond 23 heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarisch functie. Verzocht wordt deze bestemming te behouden. Verder is het reclamant niet duidelijk welke voor- of nadelen kleven aan de nieuwe bestemming Wonen-voormalig agrarisch bedrijfspand en of de bestemming in de toekomst weer kan worden teruggezet naar agrarisch.

Reactie
Reclamant wil de geldende bestemming agrarisch voor het perceel Gasselterboerveenschemond 23 graag behouden om zodoende de mogelijkheid te hebben om in de toekomst het perceel voor eventuele agrarische doeleinden te kunnen verkopen. Hieruit blijkt dat er op dit moment geen sprake is van een agrarisch gebruik, ook blijkt dat er geen sprake is van concrete verkoopplannen. Door de lijst met agrarische bedrijven van de Regionale Uitvoeringsdienst wordt ook bevestigd dat er geen agrarisch bedrijf bekend is op dit perceel. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Buitengebied is een passende bestemming overeenkomstig feitelijk gebruik waarbij rekening wordt gehouden met bestaande rechten. Feitelijk gebruik van het perceel is wonen. Wanneer we een agrarische bestemming voor het perceel opnemen is er sprake van strijdig gebruik. Een bestemming Wonen – voormalig boerderijpand is gezien het pand derhalve de meest geëigende bestemming. In de regels voor de bestemming Wonen – voormalig boerderijpand is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in de bestemming Agrarisch – Veenontginningenlandschap mocht in de toekomst toch weer sprake zijn van de wens op dit perceel een agrarisch bedrijf te starten.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

119	**G. de Boer, namens Maatschap de Boer en J.A. de Boer**	**154651**

Zienswijze
De zienswijze omvat de onderstaande punten:
1. Kadastraal perceel Gieten H132 groot 4,76 ha. staat in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als Natuur. Dit perceel is echt geen natuur maar akkerbouwgrond en is als zodanig in gebruik en geregistreerd. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen.
2. Er is een vergunning verleend voor het oprichten van een foliemestbassin op kadastraal perceel Gieten H1100. Verzocht wordt dit op de verbeelding op te nemen.

Reactie
Het perceel kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie H, nummer 132 maakt weliswaar onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar het perceel is particulier eigendom en nog volledig in gebruik als landbouwgrond. De bestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' is daarom het meest passend, waarbij het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om deze bestemming via een algemene wijzigingsbevoegdheid te wijzigen in de bestemming 'Natuur'. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de bestemming 'Natuur' wordt gewijzigd in 'Agrarisch - Esdorpenlandschap'.

Het college heeft ervoor gekozen om foliemestbassins buiten de bedrijfskavel niet op de verbeelding aan te duiden. In plaats daarvan is in de gebruiksregels (zie artikel 3.5 onder c) bepaald dat het opslaan van mest buiten het bouwvlak niet wordt gerekend tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap', indien in de bestaande situatie opslag van mest buiten een bouwvlak is gesitueerd. Hiermee worden bestaande foliemestbassins via de regels positief op de bestaande locatie bestemd.

In het onderhavige geval is het betreffende foliemestbassin nog niet aanwezig of in uitvoering, maar deze kan krachtens een door het college op 18 december 2015 verleende omgevingsvergunning (nr. 145563) wel worden gerealiseerd. Op grond van jurisprudentie mag er van uit worden gegaan dat reeds vergunde situaties als bestaand aan te merken zijn. Op grond daarvan valt het bassin onder de regels van het bestemmingsplan en is een aanpassing niet nodig. Het begrip bestaande in de regels is hierop aangepast.

Voorstel
De verbeelding aanpassen in die zin dat van het perceel kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie H, nummer 132 de bestemming 'Natuur' wordt gewijzigd in 'Agrarisch - Esdorpenlandschap'.

120	**F. van de Heuvel (betreffende Hoofdstraat 6 te Schoonloo)**	**154666**

Zienswijze
Reclamant ziet graag het bouwvlak op Hoofdstraat 6 te Schoonloo verplaatst naar het noordoosten van het perceel, grenzend aan het bosperceel. Hierbij gebruik makend van een zogenaamd koppelteken. Dit om reden van het behouden van het uitzicht over het achterliggende land, voor zowel de bewoners als voor het zicht vanaf de weg naar achteren. Tweede argument voor het plaatsen van het bouwvlak op voorgestelde plek is ten behoeve van het zonlicht. Derde argument is de ligging ten opzichte van het perceel in relatie tot de efficiëntie van werken. Bij de zienswijze is tekening gevoegd met het voorgestelde bouwvlak.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. De voorgestelde wijziging van het bouwvlak is akkoord.

Voorstel
Het bouwvlak op Hoofdstraat 6 te Schoonloo aanpassen conform de bij de zienswijze bijgevoegde tekening.

122	**Familie Vedder Zuidzijde 28 te Gasselternijveenschemond**	**154681**

Zienswijze
Zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop de gemeente de doorwerking van de Natuurbeschermingswet heeft geregeld. Artikel 87.1 onder g. laat zich niet anders lezen dan dat alleen het werkelijke aantal aanwezige (feitelijke) dieren op het moment van vaststelling telt. Het wordt niet juiste gevonden dat daardoor de al in het kader van de Natuurbeschermingswet vergunde/gemelde en dus bestaande rechten niet worden gerespecteerd. In 2015 heeft reclamant een Natuurbeschermingsvergunning met verdere groeimogelijkheden verkregen. Door de formulering van het begrip 'bestaand' lijkt het alsof deze Nb-vergunning niet gerespecteerd wordt. Om te groeien zou dan eerst een afwijkingsprocedure nodig zijn. Dit is een onjuiste en omslachtige werkwijze. De ammoniakemissie die is toegestaan op grond van een vergunning of een melding moet als 'bestaande ammoniakemissie' worden gezien.

Verder wordt opgemerkt dat het toch niet de bedoeling zal zijn dat op grond van artikel 87.2.1 bij toename van het aantal dieren een afwijking moet worden aangevraagd, terwijl het aantal dieren volgens de Nb-vergunning of melding al wel toegestaan is? Voorgesteld wordt om de vergunde/gemelde emissie onderdeel te laten uitmaken van het begrip 'bestaande ammoniakemissie'.

Secundair wordt nog opgemerkt dat de voorwaarden die in artikel 87.2.1.b staan geen verband houden met het aspect ammoniakemissie. Het is daarom niet redelijk deze aspecten daar aan te verbinden.

Reactie
In planregel 1.22 is bepaald wanneer sprake is van "bestaande ammoniakemissie". Daarbij is een koppeling aangebracht met de feitelijk bestaande situatie als referentiesituatie. In artikel 1.22 wordt dit tot uitdrukking gebracht door (onder meer) te wijzen op de "legaal aanwezig veestapel". Onder legaal aanwezige veestapel wordt begrepen de in overeenstemming met het planologische spoor en de in dat spoor benodigde en verleende vergunning(en) gerealiseerde dierplaatsen.
Volledigheidshalve merken wij op dat artikel 1.22 ziet op dierplaatsen die reeds feitelijk gerealiseerd zijn ten tijde van de vaststelling van het plan.
Op de hoofdregel dat bij plannen moet uit worden gegaan van de feitelijk bestaande (en dus gerealiseerde) situatie als referentiesituatie is door de Afdeling

echter één uitzondering in de jurisprudentie aanvaard (zie ABRS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3763). Van deze referentiesituatie mag alleen worden afgeweken, zo overweegt de Afdeling, als sprake is van een volledig onherroepelijk vergunde situatie die planologisch wordt ingepast. Daar is in ieder geval sprake van, in het geval ten tijde van de vaststelling beschikt wordt over een artikel 19d Nbw-vergunning. Uitsluitend een milieutoestemming is onvoldoende, zo volgt uit deze uitspraak.

De zienswijze geeft aanleiding, gelet op vorenstaande jurisprudentie, om de door de Afdeling bestuursrechtspraak verwoorde uitzondering te verankeren in artikel 1.22. Daarbij is verduidelijkt dat in het geval ten tijde van de vaststelling van het plan beschikt werd over een onherroepelijke artikel 19d Nbw-vergunning, sprake is van een volledig onherroepelijk vergunde situatie. In andere gevallen kan zo nodig een beroep worden gedaan op de bevoegdheid om af te wijken van het plan. Omdat reclamant alleen over een omgevingsvergunning beschikt, is de uitzondering niet op deze situatie van toepassing.

De gebruiksregel met het verbod op toename van ammoniakemissie vloeit voort uit de planMER. In de planMER is geconstateerd dat vanwege de geboden ontwikkelingen in het bestemmingsplan niet met zekerheid kan worden gesteld dat de kwaliteit van Natura 2000-gebieden niet verslechtert. De gebruiksregel is opgenomen om op planniveau die verslechtering te voorkomen. Met de gebruiksregel mag vervolgens worden begrepen dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat de mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van de Natura 2000-gebieden.
Tegelijkertijd is er op vergunningenniveau de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Op basis daarvan wordt op vergunningenniveau ontwikkelingsruimte toegekend voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot een toename van ammoniakemissie. In de toelichting op het bestemmingsplan is beschreven om welke redenen het juridisch vrijwel ondoenlijk, maar ook onwenselijk en risicovol is om het bestemmingsplan en de PAS naadloos op elkaar aan te laten sluiten. Alleen al het gegeven dat de PAS bedoeld is om op vergunningenniveau te functioneren, maakt een vertaling naar planniveau ondoenlijk.
Het zal binnen de huidige regelgeving zo zijn dat een agrariër op vergunningenniveau toestemming krijgt voor een ontwikkeling waarbij toename van ammoniakemissie plaatsheeft, maar waarbij op basis van de PAS geconcludeerd is dat geen sprake is van verslechtering van de kwaliteit van de Natura 2000-gebieden. Datzelfde doel dient het bestemmingsplan. Echter vanwege het gebruiksverbod moet vervolgens wel geconcludeerd worden dat de op vergunningenniveau verkregen toename in strijd is met het bestemmingsplan. Dat leidt tot de vreemde situatie dat de bevoegde instanties aangeven dat een toename aanvaardbaar is, terwijl vervolgens de gemeente stelt dat die toename niet mogelijk is. Omdat het bestemmingsplan en de PAS beide hetzelfde doel dienen, namelijk geen verdere verslechtering van de kwaliteit van de gebieden, is het voorstelbaar dat vervolgens in planologische zin aan de toename wordt meegewerkt. Om te voorkomen dat dat ‘buitenplans’ moet gebeuren en de agrariër vervolgens een procedure van een half jaar met alle bijbehorende kosten van dien moet doorlopen, terwijl op ver-

gunningenniveau alles is onderzocht en goed is bevonden, heeft de gemeente een 'binnenplanse' afwijkingsmogelijkheid opgenomen om dit verschil tussen vergunningenniveau en planniveau op te heffen. Daarmee kan snel en zonder al te veel problemen een toename worden toegestaan. De afwijking heeft daarmee alleen een instrumentele betekenis.
Daar komt bij dat de afwijking alleen maar toegepast kan en zal worden als op vergunningenniveau binnen de werking van de PAS toestemming wordt verkregen. Daarmee biedt de afwijkingsbevoegdheid nooit meer ontwikkelingsruimte dan die waarin de PAS en eventueel opvolgende regelgeving voorziet. Die ontwikkelingsruimte vervolgens is onderzocht en gebaseerd op de Passende Beoordeling die voor de PAS is gemaakt. Die Passende Beoordeling is daarmee ook de onderbouwing voor de afwijking die de daarin aangegeven grenzen nooit kan overschrijden.

De zienswijze van reclamant wordt gevolgd voor wat betreft de aanvullende toetsingscriteria. Deze waren in het ontwerp opgenomen om aan te geven dat de afwijking, op grond waarvan toename van emissie kan worden toegelaten, meer is dan alleen een toets aan de Natura 2000-gebieden. Een toename van emissie kan ook gevolgen hebben voor omwonenden of een ander natuurgebied. De zienswijze van reclamant wordt gedeeld dat de toelaatbaarheid van de ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven al in het kader van de wijze van bestemmen en het toekennen van bouwvlakken is onderzocht. Vanuit dat gegeven zijn de aanvullende toetsingscriteria binnen deze afwijkingsbevoegdheid overbodig. De afweging om wel of niet de afwijking toe te passen kan zich om die reden beperken tot enkel de aanvaardbaarheid van de toename van emissie. En die afweging beperkt zich enkel tot de instrumentele afstemming tussen plan- en vergunningenniveau.

Voorstel
Artikel 1, lid 1.22 aanpassen aan bestaande onherroepelijk verleende Natuurbeschermingswetvergunningen. 87.2.1. aanpassen door lid b te verwijderen.

123	**Fam. Topper e.a.**	**154682**

Zienswijze
Deze zienswijze is ingediend namens 4 reclamanten, die een veehouderij exploiteren. Zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop de gemeente de doorwerking van de Natuurbeschermingswet heeft geregeld. Inhoudelijk is de zienswijze gelijk aan die onder nummer 122.

Reactie
Reclamant pleit ervoor om de toename van de ammoniakemissie die op grond van een reeds verleende NB-vergunning of een melding als bedoeld in de Regeling Pas of een omgevingsvergunning is toegestaan aan te merken als bestaande ammoniakemissie. Indien de toegestane toename van het aantal dieren en ammoniakemissie dan pas na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd is in dat geval geen omgevingsvergunning vereist voor afwijking van strijdig gebruik.

Zie de reactie onder nummer 122.

Voorstel
Zie voorstel onder nummer 122.

124	**J.J. Topper Streek 17 te Gieterveen**	**154685**

Zienswijze
In een vroeg stadium is al overleg geweest over de uitbreidingplannen voor dit bedrijf. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld. Gesteld wordt dat daarom in dit geval al voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden om af te wijken van de regel dat bedrijfsgebouwen niet groter mogen worden van 500 m^2. Verzocht wordt het uitbreidingsverbod boven de 500 m^2 niet van toepassing te laten zijn voor dit bedrijf.

Reactie
Het college heeft op 19 september 2014 een positief principebesluit genomen ten aanzien van de uitbreiding van het vleeskuiken- en akkerbouwbedrijf van reclamant op het perceel Streek 17 in Gieterveen. De uitbreiding betreft de realisatie van een akkerbouwloods en vleeskuikenstal. De betreffende ontwikkeling is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwe bedrijfsgebouwen (met een oppervlakte groter dan 500 m^2) is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat aan de gemeentelijke randvoorwaarden voldoet. Dit plan is als bijlage opgenomen bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 8). De uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen is verankerd in het bestemmingsplan (via de bestemming ‘Groen - Afschermende beplanting’ en via artikel 9.5.2 van de regels).

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat in dit specifieke geval de afwijkende bouwregel op het perceel van toepassing wordt verklaard dat bij recht bedrijfsgebouwen kunnen worden gebouwd met een oppervlakte groter dan 500 m^2.

Voorstel
Het perceel voorzien van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – specifieke regeling’ op grond waarvan het perceel wordt uitgezonderd van de 500 m^2 regel. De regels hier ook op aanpassen.

125	**R.E.S. Reijers Tweede Dwarsdiep 25 te Gasselternijveenschemond**	**154688**

Zienswijze
Naast de woning van reclamant op Tweede Dwarsdiep 25 te Gasselternijveenschemond ligt een perceel met een agrarische bestemming. Een tekening is bij de

bijlage bijgevoegd. Het is de bedoeling om dit perceel binnenkort te beplanten. Men ziet graag zien dat het perceel in het bestemmingsplan een natuurbestemming krijgt. Op het perceel is nu al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijziging nu doorvoeren bespaart een in wezen onnodige procedure.

Reactie
Reclamant merkt terecht op dat in het ontwerp bestemmingsplan voor de betreffende gronden een wijzigingsbepaling is opgenomen naar de bestemming Natuur en dat een extra procedure voorkomen kan worden door deze bestemmingswijziging direct mee te nemen bij de vaststelling. Aan de wijzigingsbepalingen is echter een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden zal eerst voldaan moeten worden om de gevraagde wijziging direct bij de vaststelling mee te nemen.

Reclamant heeft in de zienswijze alleen de locatie aangegeven. Er is daarmee geen sprake van een inrichtingsplan zoals voorgeschreven. Ook is de voorgeschreven planschade overeenkomst niet ondertekend. Er is derhalve onvoldoende basis om de gevraagde wijziging in de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

126	**R.S.E.J. Kruit Tweede Dwarsdiep 27 te Gasselternijveenschemond**	**154691**

Zienswijze
De zienswijze betreft de volgende punten:
1. Achter het agrarische bedrijf op de Tweede Dwarsdiep 27 te Gasselternijveenschemond ligt een perceel van circa 1 ha met de bestemming natuur. In werkelijkheid is het in landbouwkundig gebruik. Een kaartje met de ligging van het perceel is toegevoegd bij de zienswijze. Omwille van de aanplant van bos is er enkele jaren geleden een aanlegvergunning verstrekt. Het stond ook toen al vast om het perceel in agrarisch gebruik te houden. Men ziet graag de agrarische bestemming behouden.
2. Reclamant heeft onderzocht of het perceel interessant is voor een zonnepanelenveld. Dat blijkt het geval. Verzocht wordt om planologische medewerking hiertoe.
3. De gronden die eerder de bestemming ‘Bos’ hadden hebben nu de bestemming ‘Natuur’ gekregen. De lading/beleving van ‘Natuur’ wordt echter als veel zwaarder gezien. Men stelt voor een gemengde bestemming te geven.

Reactie
1. Gebleken is dat de geldende bestemming van de door reclamant genoemde 1 ha Bos is. Op basis van de luchtfoto’s kan geconstateerd worden dat er ter plaatse van de 1 ha nu geen sprake is van bos en er ook nooit bos heeft gestaan. Wel is er door reclamant in 2008 en 2010 een verzoek ingediend om 30

ha te mogen bebossen, waar deze 1 ha deel vanuit maakt. Er is in verband hiermee ook een verzoek ingediend tot wijzigen van het provinciale Gebiedsplan met het oog op dit doel. Feitelijk betekent het dat het agrarische gebruik onder het overgangsrecht valt. Gelet op het verzoek van reclamant mag worden aangenomen dat bos dan wel natuur niet binnen deze planperiode gerealiseerd wordt. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat gronden een passende bestemming krijgen overeenkomstig het feitelijk gebruik, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken. Het perceel wordt alsnog agrarisch bestemd (Agrarisch – Veenontginningenlandschap).

2. Het bestemmingsplan heeft in beginsel een conserverend karakter. Grootschalige ontwikkelingen, buiten de gebruikelijke functiegebonden ontwikkelingen, worden niet toegestaan. De aanleg van zonnevelden heeft een dusdanig ruimtelijke impact, dat medewerking daaraan alleen binnen een aparte planprocedure wordt afgewogen. In de regels zal nog duidelijk worden aangegeven dat zonnevelden niet zijn toegestaan.
3. De bestemming Bos en Natuur verschillen niet van elkaar. Alleen vanwege de standaardisering is gekozen voor de hoofdgroep Natuur, maar de inhoud van de bestemming is op zowel bos als natuur gericht. De gemeente begrijpt de indruk die is ontstaan dat er nu sprake is van natuur, maar dat vloeit uit de standaardisering voort en in de praktijk zal dat niet tot problemen leiden.

Voorstel
Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen in die zin dat het genoemde perceel op de Tweede Dwarsdiep 27 te Gasselternijveenschemond agrarisch wordt bestemd (Agrarisch – Veenontginningenlandschap). In de gebruiksregels van artikel 87 aangeven dat zonnevelden niet zijn toegestaan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

128	**Maatschappij W.J.H. en R. Wagter en G.J. Wagter – Nijboer betreffende Eldersloo 2/2A te Eldersloo**	**154694**

Zienswijze
Zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. *Het bouwvlak verschuiven*
   Het ingetekende bouwvlak biedt onvoldoende ruimte om het bedrijf te kunnen ontwikkelen. Voorgesteld wordt het bouwvlak aan te passen. Het gaat om een wijziging van de vorm, niet om een vergroting. Een tekening is bijgevoegd.
2. *Het niet toestaan van toename oppervlakte bebouwing binnen het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen verwijderen uit regel 3.2.1. onder h.*
   Regel 3.4.6 geeft aan dat de oppervlakte van bedrijfsgebouwen meer dan 500 m^2 mag bedragen als met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Mocht het de bedoeling zijn dat ook bij toename van de oppervlakte ten opzichte van de bestaande oppervlakte een erfinrichtingsplan te eisen, dan is reclamant van mening dat het verbod voor verdere uitbreiding van de oppervlakte uit het bestemmingsplan moet worden verwijderd. Dit zou immers betekenen dat bij elke bouwactiviteit binnen een agrarisch bedrijf een erfinrichtingsplan nodig is. Verzocht

wordt de regel dat uitbreiding van de bestaande oppervlakte niet mogelijk is evenals de regel 3.2.1 onder h te verwijderen, zodat bouwen binnen het bouwvlak zonder een erfinrichtingsplan mogelijk is.

3. *De aanduiding 'karakteristiek' verwijderen*
   De oude boerderij Eldersloo 2 heeft de aanduiding 'karakteristiek'. Uit de omschrijving blijkt echter niet waarom deze boerderij nu juist zo karakteristiek is voor deze streek. Ook is niet vermeld wat het oorspronkelijke type boerderij zou moeten zijn. In de omschrijving staat zelfs dat er een baander is geplaatst waardoor de gewijzigde indeling niet past bij de karakteristiek van het gebouw. Er is sprake van een motiveringsgebrek.
   Voor gebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' biedt het bestemmingsplan enkele nadelen. Met artikel 3.7.4. sub a werkt de gemeente in de hand dat gebouwen met deze aanduiding niet meer worden onderhouden. Het onderhoud van oude boerderijen kost veel geld. Nergens is sprake van een voordeel voor de betrokken bewoners van dergelijke panden.
   In de bijlage 'motivering karakteristieke gebouwen' is voorts nog sprake van de concept-cultuurhistorische waardenkaart. Hierdoor is ook niet duidelijk wat die waardering nu precies inhoudt en welke gevolgen daar mogelijk uit voortvloeien. Stimuleringen in de vorm van subsidies zal veel meer resultaat opleveren als het gaat om het behoud van karakteristieke boerderijen dan het opnemen van beperkingen in het bestemmingsplan.
4. *De bestemming 'Waarde- Archeologie 5'verwijderen van de gebouwen*
   Op het bouwvlak zijn al de nodige gebouwen met mestkelders gebouwd. Tijdens de bouwwerkzaamheden zijn geen archeologische vondsten gedaan. Daar waar gebouwen zijn wordt verzocht deze dubbelbestemming te verwijderen.
5. *Wijzigen regel 79 en alleen bij een te bouwen bouwwerk groter dan 2.500m^2 bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' een archeologisch onderzoeksrapport eisen*.
   Door de bepalingen in artikel 79 zal voor veel normale agrarische werkzaamheden een archeologisch rapport vereist zijn. Verzocht wordt de oppervlakten waarbij archeologisch onderzoek nodig is, te verhogen tot 2.500m^2.

Reactie

1. Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. Met het verschuiven van het bouwvlak kan worden ingestemd.
2. Het is de bedoeling om bij nieuwbouw met een oppervlakte van meer dan 500 m² pas medewerking te verlenen na een afwijking op grond waarvan een afweging kan worden gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke kwaliteit. Zoals het nu is geformuleerd is er inderdaad sprake van een situatie waarbij iedere vergroting van bestaande gebouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² in strijd is met het plan. Dat is niet de bedoeling. De redactie van de regels zal hier op worden nagelopen en aangepast. Het is echter niet wenselijk om de regel te laten vallen. De gemeente acht het onwenselijk om pas de ruimtelijke kwaliteit af te dwingen vanaf een omvang van 1,5 hectare. Ook

binnen 1,5 hectare zijn bouwmogelijkheden en ontwikkelingen mogelijk die forse inbreuk op het landschap en de omgeving kunnen hebben. Vandaar dat de gemeente deze drempel heeft ingebouwd om een afwegingskader te hebben voor forse ingrepen. Deze regeling is inmiddels akkoord bevonden door de Raad van State in de zaak van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Leeuwarderadeel.

3. Het bestemmingsplan regelt alleen de bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke panden. Dit vloeit voort uit het behoud van cultuurhistorische waarden en de bouwhistorie van het buitengebied en de ruimtelijke relevantie daarvan. Het plan biedt niet veel voordelen en kan ook weinig stimulerend werken. Buitenplans zijn er wel mogelijkheden, maar dat valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De inventarisatie biedt geen aanleiding om de aanduiding te verwijderen.
4. Het is niet ongebruikelijk om de archeologische waarden ook op bebouwde locatie te handhaven. Bestaande bebouwing kan worden afgebroken en worden vervangen door nieuwe bebouwing, waarbij veel ingrijpende grondwerkzaamheden plaatshebben. In dat geval kan het zijn dat dieper gelegen waarden alsnog aan het licht komen.
5. De archeologische bestemmingen zijn gebaseerd op een archeologisch onderzoek en een archeologische beleidsadvieskaart. De daarbij gebruikte oppervlakten zijn passend binnen het beschermingsniveau dat met de bestemmingen wordt nagestreefd. Er is geen aanleiding om deze oppervlaktes aan te passen.

Voorstel
De verbeelding wordt aangepast in die zin dat het bouwvlak van Eldersloo 2/2A te Eldersloo wordt aangepast conform de bij de zienswijze toegevoegde tekening.
De regelingen ten aanzien van de 500 m² aanpassen, zodanig dat deze alleen op nieuwbouw ziet. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

129	**Stichting Landgoed Ubbinkbos**	**154696**

Zienswijze
In het bestemmingsplan zijn als basisfuncties aangemerkt landbouw, natuur en water. Reclamant is verbaasd dat ‘bos’ niet als basisfunctie is aangemerkt. Gepleit wordt dit wel te doen, daarbij aansluitend bij de definities en vormgeving van de nieuwe Wet natuurbescherming. Reclamant heeft 16 ha bos in beheer, gelegen naast Gasteren, en maakt bezwaar tegen de functietoekenning ‘Natuur’. Het betrokken bos is gerangschikt als landgoed onder de Natuurschoonwet. Aangedrongen wordt op het behoud van ruimte die nodig is om de meerwaarde van een landgoed in zelfstandigheid te kunnen blijven genereren. In een aparte categorie ‘bos’ als basisfunctie kunnen de rijke maatschappelijke wensen beter tot hun recht komen dan in de basisfunctie natuur.

Tevens wordt in de zienswijze aandacht gevraagd voor onrendabele landbouwgronden. Men is bereid dergelijke gronden te verwerven en dringt er op aan dat

het bestemmingsplan voorziet in een regeling die in voorkomende gevallen flexibel en voortvarend ruimte biedt voor de realisatie van de ambitieuze doelstellingen van het BIO-plan 2.0 en van het (ontwerp)Beheerplan Natura 2000 gebied Drentsche Aa t/m de nationale Nederlandse bijdrage aan het Europese Prioritised Framework (PAF) For Natura 2000.

Reactie
Bos is wel bedoeld als basisfunctie. In de toelichting zal dit nog expliciet aan de basisfuncties worden toegevoegd, zodat daarover geen discussie bestaat. De gemeente heeft vanwege de dynamische begrenzing van natuur- en bosgebieden er voor gekozen om niet met gescheiden bestemmingen voor Natuur en Bos te werken. Harde bestemmingsgrenzen lenen zich niet voor dergelijke natuurlijke dynamische begrenzingen. Vanwege de standaardisering van bestemmingsplannen heeft de gemeente de gemengde bestemming onder de hoofdgroep natuur of bos moeten brengen. Er is voor gekozen dit onder natuur te brengen. Dat laat onverlet dat de bosgebieden daaronder zijn begrepen en op die manier voldoende zijn bestemd. Het wordt niet noodzakelijk geacht daarvoor een aparte aanduiding op te nemen. De bestemming doet geen afbreuk aan de functie die het bos op grond van de Natuurschoonwet heeft.
Het plan biedt daarnaast voldoende mogelijkheden voor omzetten van agrarische gronden in natuur. Binnen de agrarische bestemmingen is natuurontwikkeling mogelijk met behoud van de agrarische functie. Als er een permanente omzetting naar natuur plaatsheeft, kan een wijziging worden toegepast. Daarvoor bestaat voorlopig geen ander instrumentarium.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

130	**H.J. Boontjes Hunzeweg 41 Nieuw Annerveen**	**154697**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:
1. Op de Hunzeweg 41 is een bouwvlak ingetekend aan de noordzijde is het bouwvlak kleiner geworden dan het was. Verzocht wordt het bouwvlak dusdanig aan te passen dat de eerste schuur (die haaks achter de boerderij staat) binnen het bestemmingsplan verlengd kan worden.
2. Aan de zuidkant van de boerderij staan twee pluimveestallen, De eerste stal is 20 m. korter dan de tweede stal. Deze 20 meter is van het bouwvlak afgehaald. Dit is nadelig als om logistieke redenen de stallen even groot moeten worden gemaakt. Verzocht wordt deze oppervlakte deel van het bouwvlak te laten uitmaken.
3. Verder staat er in het bestemmingsplan niets over de mogelijkheden voor zonne-energie. Verzocht wordt om het mogelijk te maken om 2 ha. zonneweide te realiseren buiten het bouwvlak. Dit voorstel is relatief klein en sluit aan op het bouwvlak waardoor het landschappelijk inpasbaar te maken is.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging.

Er wordt door reclamant aangegeven een tweetal kleine aanpassing van het bouwvlak mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De gewenste aanpassingen zijn een logische invulling gezien de ligging van het perceel en de ligging van de gebouwen. Hieraan kan tegemoet gekomen worden. Vanwege de maximale oppervlakte van een agrarisch bouwvlak zal de extra toegekende ruimte op een andere plaats weer van de verbeelding verkleind worden. Daardoor wordt de oppervlakte van het totale bouwvlak, zoals weergegeven in het ontwerp bestemmingsplan niet vergroot. Met de zienswijze betreffende de aanpassing van het bouwvlak (punt 1 en 2) kan akkoord worden gegaan.

In het vast te stellen bestemmingsplan “Buitengebied” worden bij recht geen mogelijkheden geboden voor het opwekken van duurzame energie in de vorm van zonne-akkers. De gemeente gaat met betrekking tot zonne-akkers een beleidskader opstellen. Indien blijkt uit toekomstig beleid dat voor reclamant alsnog mogelijkheden worden geboden zal hiervoor een separate planologische procedure worden doorlopen.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze deels gegrond, voor zover betrekking hebbende op aanpassing van het agrarische bouwvlak en deels ongegrond te verklaren voor zover betrekking hebbende op mogelijkheden voor ‘zonne-akkers’. Op basis hiervan wordt de verbeelding aangepast in de zin dat het bouwvlak Hunzeweg 41 Nieuw Annerveen aangepast wordt.

131	**W. Talens De Hullen 16A te Annen**	**154703**

Zienswijze
Reclamant wenst een aanpassing van het bouwvlak omdat de toekomstige uitbreiding van de ligboxenstal, voeropslag en mestopslag gerealiseerd moet worden in het bouwvlak. Een tekening van de gewenste situatie is als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd

Reactie
Voorgesteld wordt een kleine aanpassing van het bouwvlak mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De gewenste aanpassing is een logische invulling gezien de ligging van het perceel en de ligging van de gebouwen. Bovendien wordt door deze aanpassing de oppervlakte van het bouwvlak, zoals weergegeven in het ontwerp bestemmingsplan niet vergroot. Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het agrarische bouwvlak De Hullen 16A te Annen iets aangepast wordt. Een kaartje van de gewenste situatie is bijgevoegd.

133	**B. Eiten Veldweg 4 Nooitgedacht**	**154698**

Zienswijze
De omvang van het bedrijfsperceel aan de Veldweg 4 te Nooitgedacht bedraagt circa 1 ha. De bestaande mestsilo aan de achterzijde is buiten het bouwvlak geplaatst. Het voornemen bestaat enkele verouderde, gesaneerde sleufsilo's te vervangen door nieuwe. Ter plaatste van deze gesaneerde silo's is echter geen bouwvlak meer opgenomen. Het toekennen van een halve hectare ontwikkelingsruimte is in het geval van dit bedrijfsperceel niet toegepast. Het nieuwe bestemmingsplan biedt resumerend fors minder ontwikkelingsmogelijkheden. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten tot 1,5 ha. In de bijlage bij de zienswijze is een tekening opgenomen van het gewenste bouwvlak.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. Het bouwvlak kan binnen het beleid en conform het voorstel worden uitgebreid tot 1,5 ha. De zienswijze wordt gehonoreerd.

Voorstel
De verbeelding wordt aangepast. Het bouwvlak van Veldweg 4 Nooitgedacht wordt vergroot tot 1,5 ha. In de bijlage bij de zienswijze is een tekening opgenomen van het gewenste bouwvlak.

134	**Boerhaarshoeve Schoonloërstraat 49 Grolloo**	**154763**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:
1. Verzocht wordt kavel T2805 (voorheen T371) geheel recreatief te bestemmen. In 2012 is hiertoe een principepverzoek ingediend, waar destijds positief op is gereageerd.
2. Wat betekent de kartelrand in de omlijning van het bestemmingsvlak? Men vermoedt dat het hier gaat om een randbeplantingsrand. Verzocht wordt de kartelrand te verwijderen.
3. Hippisch toerisme is een belangrijke (toekomstige) pijler van het bedrijf. Hiervoor is naast de 'paardenbak' en 'dagrecreatief medegebruik' ook het bestemmen van de stalling en weidegang van paarden erg belangrijk. Verzocht wordt naast de recreatieve bestemming een aanduiding 'paardenhouderij' op te nemen.

4. In de NvU is vermeld dat voor terreinen waar periodiek terugkerende evenementen plaatsvinden, een aanduiding wordt opgenomen. Er is sprake van strijdigheid met hetgeen als antwoord is geformuleerd op de eerder ingediende inspraakreactie betreffende dit punt. Verzocht wordt een aanduiding op te nemen voor periodiek terugkerende kleinschalige evenementen voor de kavels T2805, T855 en T856.
5. Er is onduidelijkheid over artikel 5.2.4, tijdelijk kamperen. Waar kan dit worden toegepast? Verzocht wordt een specifieke regeling op te nemen voor tijdelijk kamperen op de kavels T855 en T856. Niet als 'nieuw' kampeerterrein, maar meer als 'overloopterrein', passend bij het recreatiebedrijf.

Reactie

1. Het college heeft zich inderdaad positief over een recreatieve ontwikkeling op het *hele* kadastrale perceel T2805 (langs de Boerhaarsweg) uitgesproken. Het college heeft zich daarbij alleen positief uitgesproken over plannen die al passen binnen het vigerende bestemmingsplan Rolde Buitengebied. Dat betekent dat de begrenzing van de 'Recreatie-1' bestemming zoals in het ontwerp bestemmingsplan correct is. Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid de bestaande bestemming 'Recreatie-1' uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding zal aan de voorwaarden moeten voldoen zoals bepaald bij die wijzigingsbevoegdheid (met name landschappelijke inpassing).
2. De 'kartelrand' is geen manier om randbeplanting aan te duiden. Het al dan niet mogen verwijderen van nu aanwezige beplanting wordt geregeld via een omgevingsvergunning. Er wordt niet op de verbeelding aangegeven waar zich beplanting bevindt die behouden zou moeten blijven. De 'kartelrand' is de begrenzing van de aanduidingen 'groepsaccommodatie' en 'kinderdagopvang' die voor dit bedrijf relevant zijn.
3. De weidegang van paarden is gewoon mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap' die voor de omliggende percelen is opgenomen. De Boerhaarshoeve is een groepsaccommodatie die zich veelal richt op het paardentoerisme. Het terrein is ook daarvoor ingericht met stalling, een buitenmanege en mogelijkheden voor weidegang. Ook de producten zijn gericht op de paardentoerist. Er komen vaak groepen met paardenmensen die (veelal) hun eigen paard meenemen. Maar ook wil men soms een paard huren. Daarvoor heeft reclamanten contacten met manege Gasselte. Zeker in het hoogseizoen staan er soms meer dan 15 paarden op het bedrijf. Eigen paarden zijn er ook op het bedrijf. Dat zijn er ongeveer 4 of 5. Die worden veelal gebruikt voor de sport (eigen gebruik). De Boerhaarshoeve heeft gediplomeerde instructeurs, die ingezet worden bij het geven van instructie aan de groepen tijdens de ruiterkampen. Wat de laatste tijd steeds meer plaatsvindt, zijn de zogenaamde bixiekampen. Tijdens deze bixiekampen krijgen kinderen op een speelse manier les in het omgaan met en het rijden van pony's. De paardenhouderij is onlosmakelijk verbonden aan de groepsaccommodatie en de daarbij behorende camping. Het is absoluut niet de bedoeling om (op termijn) een manegebedrijf of een paardenfokkerij te beginnen. Wel wordt het aantal paarden dat op het bedrijf verblijft steeds groter omdat er steeds meer

groepen komen. Soms meerdere per weekend. Bovendien staan over een langere periode meer paarden op het bedrijf. Aan het perceel zal de aanduiding 'paardenhouderij' worden toegevoegd en in de regels zal worden opgenomen dat dit ondergeschikt moet zijn aan de recreatie.

4. De wens bestaat om evenementen die niet langer dan 1 of 2 dagen duren via de APV te kunnen blijven regelen, om daarmee ook grip te houden op het soort evenement en hoe het verder geregeld wordt. De evenementen die hier in het verleden georganiseerd zijn, waren ook via de APV vergunbaar. Evenementen die langer duren, kunnen via een afwijking van het bestemmingsplan en de APV worden toegestaan. De gemeente wil dit niet generiek in het bestemmingsplan opnemen om goed grip te kunnen houden op de aard en omvang van de evenementen.
5. Tijdelijk kamperen wordt niet via het bestemmingsplan geregeld, omdat het daarvoor te incidenteel is en daarom niet planologisch relevant is. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) kan het gemeentebestuur medewerking verlenen aan tijdelijk kamperen.

Voorstel
Voor het perceel Schoonloërstraat 49 Grolloo op de verbeelding de aanduiding paardenhouderij opnemen en in regels ondergeschiktheid ten opzichte van de recreatie opnemen.

138	**J.M. Miellet namens H. Braams Verlengde Asserstraat 62a te Gieten**	**154702**

Zienswijze
Een deel van de gronden ter plaatse van het bouwvlak op de locatie Verlengde Asserstraat 62a te Gieten is niet in eigendom van reclamant. Verzocht wordt dit deel van circa 960 m^2 op een andere locatie te plaatsen. Verder is er geen halve hectare ontwikkelingsruimte toegekend. Verzocht wordt deze ontwikkelingsruimte toe te kennen. Aldus wordt een bouwvlak verkregen van 1,3 ha. In de bijlage bij de zienswijze is tekening opgenomen met het gewenste bouwvlak.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is aan het agrarisch perceel Verlengde Asserstraat 62a in Gieten een bouwvlak toegekend met een omvang van 1 hectare (100 bij 100 meter). De noordoostelijke punt van het bouwvlak is echter gelegen op gronden (kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie H, nummer 54) die niet in eigendom zijn van reclamant. Qua situering en omvang komt dit bouwvlak overeen met het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat in het vigerende bestemmingsplan de betreffende noordoostelijke punt niet in het bouwvlak is opgenomen. De zienswijze geeft aanleiding om het bouwvlak op dit punt aan te passen. Verder voorziet het bouwvlak, zoals door reclamant is aangevoerd, niet in uitbreidingsruimte van een halve hectare. Deze uitbreidingsruimte zal alsnog worden geboden door het bouwvlak in noordelijke en westelijke richting uit te breiden, zoals door reclamant is voorgesteld.

Voorstel
Voorgesteld wordt het bouwvlak perceel Verlengde Asserstraat 62a in Gieten aan te passen. Er zal alsnog uitbreidingsruimte worden geboden door het bouwvlak in noordelijke en westelijke richting uit te breiden, zoals door reclamant is voorgesteld.

139	**E. Nijenhuis Marwijksoord 15 te Marwijksoord**	**154708**

Zienswijze
Het bedrijfsperceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen – voormalig boerderijpand'. Reclamant geeft aan dat het hier echter een agrarisch bedrijf betreft. Het bedrijf beschikt over een geaccepteerde melding uit 2000 voor het houden van 25 stuks jongvee en 30 paarden. Bovendien zijn de stallen nog aanwezig. Verzocht wordt de locatie als agrarisch bedrijf te bestemmen, inclusief bijbehorend bouwvlak met een oppervlak van 3.000 m^2.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. De zienswijze kan worden gehonoreerd. Het bedrijf wordt als agrarisch bedrijf bestemd, met klein bouwvlak. Een en ander conform het vigerend bestemmingsplan en het vergunde gebruik. Het bouwvlak zoals aangegeven in de zienswijze bedraagt daarbij niet exact 3.000 m^2, maar 2.788 m^2.

Voorstel
De verbeelding wordt aangepast en de locatie Marwijksoord 15 te Marwijksoord wordt als agrarisch bedrijf bestemd, inclusief bijbehorend bouwvlak.

140	**F. Dijk Achterweg 8 te Gasselte**	**154709**

Zienswijze
De locatie Achterweg 8 betreft van oudsher een akkerbouwbedrijf. Tevens zijn sinds 1977 hovenierswerkzaamheden onderdeel gaan uitmaken van de bedrijfsvoering. Akkerbouw is nog de hoofdtak maar de hovenierswerkzaamheden kunnen niet meer als incidenteel worden beschouwd. Het is derhalve noodzakelijk om de functie hoveniersbedrijf als zodanig te bestemmen.

Het bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid om naast de agrarische hoofdtak een neventak te exploiteren. In de zienswijze wordt het verzoek getoetst aan de bijbehorende voorwaarden. Hieruit wordt geconcludeerd dat het hoveniersbedrijf voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 9.6.2. Verzocht wordt dan ook om het hoveniersbedrijf aan de Achterweg 8 te Gasselte door middel van een aanduiding op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Reactie
Gebleken is dat de hovenierswerkzaamheden al gedurende lange periode in combinatie met het agrarisch bedrijf worden uitgevoerd en in 1994 aangemeld bij de Kamer van Koophandel. Reclamant heeft laten weten voor zover noodzakelijk een melding te doen in het kader van de Wet milieubeheer. Voor het perceel kan derhalve een aanduiding 'hovenier' worden opgenomen.
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging.

Voorstel
Het perceel Achterweg 8 te Gasselte voorzien van de aanduiding 'hovenier'.

141	**Mts. Evenhuis-Sloots Hoofdstraat 1 te Schoonloo**	**154715**

Zienswijze
Aan de Hoofdstraat 1 te Schoonloo bevindt zich een agrarisch grondgebonden bedrijf. Een deel van de gronden van de thuiskavel zijn mede bestemd als 'Wijzigingsgebied – 4'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de gronden te herbestemmen naar 'Natuur'. Deze gronden zullen echter nooit bestemd worden naar 'Natuur'. In het vigerend plan zijn de gronden van reclamant hoofdzakelijk bestemd voor pure agrarische productiegronden zonder belemmeringen. Op basis van het vigerende plan is het wijzigen van de agrarische gronden naar gronden met landschapselementen (waaronder bos en natuur) derhalve expliciet uitgesloten.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zijn normale bewerkingen van de gronden niet meer toegestaan ter plaatste van de wetgevingszones wijzigingsgebied 3 en 4. Dit brengt planschade met zich mee. Bovendien wordt de waarde van de gronden verminderd als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur'.

Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de in eigendom zijnde gronden te verwijderen.

Reactie
De gronden zijn op basis van provinciaal beleid aangewezen voor afronding van bestaande natuurgebieden. De gemeente moet deze gebieden meenemen in het bestemmingsplan, waarbij aangegeven wordt dat het de bedoeling is om de agrarische gronden om te zetten naar natuur. Het is de intentie dat de waarde van de gronden niet onomkeerbaar wordt verslechterd zodat omzetting naar natuur minder voor de hand ligt. Vandaar dat aan een aantal onomkeerbare grondingrepen zijn verboden. Dat betekent inderdaad een planologische beperking ten opzichte van de gronden die niet zijn voorzien van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid. Of dat tot planschade leidt, moet anderszins worden onderzocht, nu deze wijzigingsbevoegdheid voorzienbaar was en gebaseerd is op vrijwilligheid. Tot slot leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een verplichting tot realisatie. De realisatie

is gebaseerd op basis van vrijwilligheid. Als reclamant niet bereid is mee te werken, vindt omzetting ook niet plaats.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

142	**Maatschap Brands-Weggemans Dongelsdijk 2 te Rolde**	**154721**

Zienswijze
Er wordt bezwaar gemaakt tegen de aanduidingszone wetgevingszone-wijzigingsgebied 4 die bijna de totale huiskavel van 28 ha beslaat. Deze gebiedsaanduiding was niet in het voorontwerp aangegeven. Zoals het nu is aangegeven is een normale bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling in de toekomst onmogelijk en zijn de verstrekte vergunningen en de gedane investeringen voor niets geweest. Verzocht wordt de aanduidingszone wetgevingszone-wijzigingsgebied 4 te verwijderen, of in ieder geval te wijzigen door deze op te schuiven tot aan de schouwsloot die door de huiskavel loopt, zodat er in ieder geval nog 17 ha direct achter het bouwvlak ligt waarvoor alleen de aanduiding landbouwgrond geldt. Concreet betekent dit het verwijderen van de aanduiding van de percelen kadastrale aanduiding gemeente Rolde sectie V en de kavelnummers 611, 6112, 6114, 615 en 1056.

Reactie
De gronden zijn op basis van provinciaal beleid aangewezen voor afronding van bestaande natuurgebieden. De gemeente moet deze gebieden meenemen in het bestemmingsplan, waarbij aangegeven wordt dat het de bedoeling is om de agrarische gronden om te zetten naar natuur. Het is de intentie dat de waarde van de gronden niet onomkeerbaar wordt verslechterd zodat omzetting naar natuur minder voor de hand ligt. Vandaar dat aan een aantal onomkeerbare grondingrepen zijn verboden. Dat betekent inderdaad een planologische beperking ten opzichte van de gronden die niet zijn voorzien van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid. Of dat tot planschade leidt, moet anderszins worden onderzocht, nu deze wijzigingsbevoegdheid voorzienbaar was en gebaseerd is op vrijwilligheid. Tot slot leidt de wijzigingsbevoegdheid niet tot een verplichting tot realisatie. De realisatie is gebaseerd op basis van vrijwilligheid. Als reclamant niet bereid is mee te werken, vindt omzetting ook niet plaats.

Voorstel
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

143	**F. en N. Smit Vijzelweg 12 Eext**	**154724**

Zienswijze
Gevraagd wordt voor de locatie Vijzelweg 12 te Eext het vlak ‘gemend 3’ te vergroten, zodat de paardrijbak en schuilschuurtjes daar ook binnen vallen. Ook wil men graag een dak realiseren boven de paardenrijbak. Dit wordt een open con-

structie zonder zijwanden. In de huidige plannen is uitgegaan van een overdekte paardrijbak in de kelder van de schuur. Dit brengt echter te hoge kosten met zich mee.

Reactie
Hoewel de achterliggende (financiële) gedachte bij deze zienswijze te begrijpen is, wordt aangegeven dat het perceel gelegen is in het buitengebied en een verdere vergroting van het bouwvlak vanuit ruimtelijke overwegingen niet wordt voorgestaan. Een derde schuur, in de vorm van een overkapping van de paardrijdbak zal op afstand van het hoofdgebouw komen te staan. Daarmee wordt het zicht vanaf de Vijzelweg naar de 'Vijzel Esch' verminderd. De bestaande gebouwen staan achter het hoofdgebouw, waardoor deze vanaf de weg niet te opvallend aanwezig zijn. Verbouwen en vergroten van deze schuren is wel mogelijk.

Informatief wordt opgemerkt dat ambtshalve de regels en verbeelding behorend bij dit perceel ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wel gewijzigd worden. Hierdoor ontstaat een consistent en plantechnisch correct bestemmingsplan waarmee geheel aangesloten wordt op het huidige en de toekomstige bouw- en gebruikssituatie van dit perceel.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

145	**L.E. Stolker Kopweg 7 Gieterveen**	**154740**

Zienswijze
Tot het jaar 2001 heeft reclamant op perceel Kopweg 7 te Gieterveen een agrarisch bedrijf gerund. De milieuvergunning is ingetrokken in april 2002. Op verzoek van reclamant is de agrarische bestemming toen gebleven.
In het ontwerp bestemmingsplan is voor het betreffende perceel de bestemming echter gewijzigd in wonen. Reclamant is een hobbyboerderij en is als zodanig ingeschreven bij het Ministerie van Economische Zaken. In de toekomst wil reclamant de agrarische activiteiten graag weer wat uitbreiden, in de richting van een kleinschalige boerderij met bijvoorbeeld de verkoop van streekproducten. Daarnaast is reclamant als zelfstandige werkzaam in de agrarische dienstverlening, en met deze onderneming ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Verzocht wordt de bestemming van het perceel niet te wijzigen.

Reactie
Conform de van toepassing zijnde wettelijke procedures is een ieder via kennisgevingen op de gemeentelijke website en in een huis-aan-huisblad (en voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan tevens in de Staatscourant en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl) in kennis gesteld van het feit dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied voorbereidt. Het is aan belanghebbenden zelf om na te gaan of het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor hen consequenties heeft. Het college heeft er niet voor gekozen

om in aanvulling op de wettelijke regeling alle grondeigenaren separaat te berichten over een wijziging van de bestemming.

Omdat op grond van bij de gemeente bekende gegevens op het perceel Kopweg 7 geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend (hetgeen door reclamant wordt bevestigd), is aan het perceel de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' toegekend. Nu er volgens reclamant echter sprake is van een hobbyboerderij, waarbij de wens bestaat om de agrarische activiteiten in de toekomst weer wat uit te breiden in de richting van een kleine boerderij met bijvoorbeeld de verkoop van streekproducten, is er voldoende aanleiding om de vigerende agrarische bestemming voor het betreffende perceel te handhaven.

De bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' met deels, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. De regels van het bestemmingsplan (art. 9.6.2) voorzien in de mogelijkheid om onder voorwaarden via omgevingsvergunning toe te staan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie, zoals bijvoorbeeld de verkoop van streekeigen producten

Voorstel
Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen in die zin dat voor perceel Kopweg 7 te Gieterveen de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' met deels, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'.

146	**H.A. Steenblik en I.E.G. Steenblik – Wicherink Amerweg 65 te Grolloo**	**154741**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:
1. *Ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven*

Reclamant is bezorgd over de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf (Amerweg 65 te Grolloo) in het zogenoemde "multifunctioneel gebied" zoals die in provinciaal beleid zijn beschreven. Het beekdalenlandschap leent zich goed voor de grondgebonden melkveehouderij. Zorgwekkend is dat bouwvlakken in multifunctionele gebieden andere condities hebben dan elders. Juist hier waar geen nieuwvestiging mogelijk is en elk jaar weer een melkveebedrijf zijn deuren zal sluiten.
2. *Bestaande mestopslagplaatsen*

Reclamant is van mening dat het mestbassin gelegen aan de Bosmaatsweg te Grolloo op de kaart aangeduid moet worden.
3. *Natuur*

Ook bezorgd is men dat productiebos 'natuur' mag heten. Er is zo'n 12 jaar geleden ter plaatse van Amerweg 69 te Grolloo van landbouwgrond een bos gemaakt.

Dit werd door reclamant toentertijd prima bevonden doordat er sprake was dat men hier als landbouwer geen last van kregen. Nu worden het ontwerpbestemmingsplan alle bossen (productiebossen alsmede landgoederen) onder één noemer geplaatst, namelijk “natuur”. Dit zal in de toekomst gevolgen kunnen hebben voor het agrarisch bedrijf van reclamant.

Reactie

1. In de oude provinciale Omgevingsvisie (voor 2015) werd het agrarisch gebied onderverdeeld in 1) gebied waar agrarisch gebruik het primaat had 2) multifunctioneel gebied. En in de Veenkoloniën was er zelfs een gebied dat als ‘Robuuste landbouw’ werd aangemerkt. Toen mocht in multifunctioneel tot max. 1,5 ha, gewoon agrarisch tot max. 2 ha en robuuste landbouw nog groter. In de huidige provinciale Omgevingsvisie (sinds 2015) is het agrarisch gebied anders onderverdeeld. In principe is nu overal vergroting naar max. 2 ha mogelijk is, mits wordt voldaan aan de provinciale kernkwaliteiten. Dus wel groter, maar dan maatwerk. En er zijn gebieden waar de bouwvlakken zelfs groter mogen groeien dan 2 ha, waarbij de gemeente mag bepalen wat het maximum is. Uiteraard moet er ook dan weer aan de provinciale kernkwaliteiten worden voldaan. De gemeente heeft er echter voor gekozen dat in de gebieden waar het bouwvlak groter mag groeien dan 2 ha, dat dan via een aparte bestemmingsplanherziening te regelen en niet via een wijzigingsbevoegdheid in het plan Buitengebied. In de regels is in beide gebiedsbestemmingen uitbreiding van agrarische bedrijven mogelijk tot 2 hectare. Verdere vergroting is mogelijk met een buitenplanse bestemmingsplanprocedure.
2. Op basis van de veelheid aan digitale gegevens die tegenwoordig beschikbaar is, is het voldoende rechtszeker om de bestaande locaties van de mestbassins te achterhalen. De gemeente is van mening dat de regel om die reden geen aanpassing behoeft en dat de bassins niet per se op de verbeelding aangegeven moeten worden.
3. Productiebos is een agrarisch gebruik van gronden. Productiebos is geen permanent aanwezig bos. Vandaar dat een agrarische bestemming meer voor de hand ligt. De bestemming zal worden gewijzigd naar agrarisch.

Voorstel

De verbeelding aanpassen in die in dat het productiebos ter plaatse van Amerweg 69 te Grolloo als agrarisch wordt bestemd. De zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

147	**N. ten Dam Heetweg 1 Gasselte**	**154746**

Zienswijze

In het bestemmingsplan wordt voorgesteld om het bouwvlak locatie Heetweg 1 te Gasselte te vergroten naar 1,5ha. De uitbreidingsrichting gaat naar de westkant van het bedrijf. Dit is echter niet logisch, omdat er vanuit het hart van het bedrijf, de nieuwe stal en de bestaande stal zal worden uitgebreid, i.v.m. de looplijnen en routing van het melkvee. De uitbreiding van het bouwvlak zal daarom naar de

oostkant moeten plaats vinden. Bij de zienswijze is een kaart met daarop de gewenste situatie bijgevoegd,

Langs de Heetweg liggen nu twee kleine sleufsilo`s. Gezien de ligging en de grootte van deze silo`s zijn deze niet efficiënt. Deze sleufsilo`s wil reclamant tussen nu en drie jaar opruimen en de ondergrond bij het bestaande grasland aantrekken. Als deze verwijderd zijn, wordt er tegelijkertijd een nieuwe sleufsilo gerealiseerd naast de twee grote bestaande sleufsilo`s aan de zuidkant van de stallen. Dit zijn dan drie identieke sleufsilo`s van 64 meter lang, 10 meter breed, en wanden van 1,75meter hoog. Het voorstel is om het bouwvlak aan te passen op deze toekomstige situatie.

Tevens is de situatie ontstaan dat er tussen het mestbassin en de grote sleufsilo`s een stuk grond blijft liggen. Dit stuk is vanuit het bedrijf bijna niet te bereiken, en dus ook niet interessant om in de toekomst te bebouwen. Dit stukje is afgelopen voorjaar, na het realiseren van de nieuwe werktuigenberging, ingezaaid met gras en zal ook dienst blijven doen als productiegrasland. Het voorstel is dan ook om deze uit het bouwvlak te laten.

Het woonhuis is aan de krappe kant, graag zou reclamant in de toekomst de mogelijkheid hebben om deze aan de oostkant met zes meter te vergroten, vanuit de bestaande gevel.

Alle overige ruimte die dan overblijft tot de 1,5 hectare, ziet reclamant dan graag ingetekend parallel aan de nieuwe stal, aan de oostkant van het bedrijf, in de richting van de op de plattegrond ingetekende pijlen. De bedoeling is om hier in de toekomst een nieuwe melkstal met wachtruimte te bouwen. Dit gebouw zal dezelfde lengte hebben als de bestaande stal.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging.
Met bovengenoemde voorstellen voor de aanpassing van het bouwvlak kan akkoord worden gegaan.

Voorstel
Het bouwvlak op de locatie Heetweg 1 te Gasselte aanpassen conform de bij de zienswijze bijgevoegde tekening.

148	A.F. Blommestein Hoofdstraat 37 Schoonloo	154768

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de volgden punten:

1. *Bouwregels*
   Aangezien het betreffende landgoed niet past binnen de aanduiding 'sba-1' wordt verzocht een nieuwe aanduiding 'sba – 8' op te nemen met de volgende criteria:

Aanduiding	Functie voor een gebouw	Aantal	Opp. in m^2 of m^3 per gebouw	goothoogte	bouwhoogte	dakhelling
sba-8	landhuis	1		7	11	30-60
	Bijbehorend bouwwerk	2	100 m^2	3,5	8	60

De bestaande voormalige agrarische schuur maakt daarbij geen onderdeel uit van bovenstaande tabel (en het landgoed). Dit bouwwerk heeft namelijk geen functionele binding met het landhuis en voldoet daarmee niet aan de begripsomschrijving voor bijbehorend bouwwerk in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Het is niet reëel on de voormalige agrarische schuur te bestemmen als bijbehorend bouwwerk gezien de hemelsbrede afstand en de oversteken over de N-weg. Voor de vitaliteit van het platteland is de bestemming 'Wonen' of een gemengde bestemming ('wonen+werken") wel kansrijk. Op deze wijze kan een schuurwoning worden gerealiseerd.

2. *Bestemming van de bosstrook tussen het landhuis en de voormalige agrarische schuur*
   De bosstrook tussen het perceel van de voormalige schuur en het perceel van het landhuis is bestemd als 'wonen-landgoed'. Dit suggereert dat deze bestemming ook binnen de komende 10 jaar kan worden gerealiseerd. Dit echter om verschillende redenen niet het geval. Verzocht wordt dan ook de genoemde bosstrook te bestemmen als 'Natuur'.
3. *Bestemming van de bebouwing*
   In de zienswijze wordt betoogd dat de voormalige agrarische schuur geen bijgebouw van het landhuis is of kan zijn. Argumenten zijn:
   1. De rol van de gemeente en de welstandscommissie.
   2. De sobere architectuur van de voormalige agrarische schuur past niet bij het karakter van bebouwing bij een landhuis.
   3. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 14 lid 12.

Verzocht wordt om een woon- c.q. gemengde bestemming (wonen-werken) aan de voormalige agrarische schuur toe te kennen.

Reactie

1. Een nieuwe aanduiding ‘sba-8’ is sowieso niet nodig, als de regels voor de aanduiding ‘sba-1’ moeten worden aangepast. Want de aanduiding ‘sba-1’ is alleen van toepassing op deze bestemming ‘Wonen – Landgoed’.
   Voor het landgoed geldt nu nog het ‘Wijzigingsplan Hoofdstraat 37 Schoonloo’ (vastgesteld 21-12-1999, goedgekeurd 11-1-2000). De opmerking over de bouwhoogte van het hoofdgebouw is terecht. Deze mag inderdaad 11 m bedragen i.p.v. 9 m.
   Op grond van het wijzigingsplan dat het landgoed mogelijk heeft gemaakt, is hier ten hoogste 1 woning (het gerealiseerde landhuis) toegestaan. De schuur aan de zuidzijde is altijd een op het landgoed aanwezig bijgebouw geweest. Op grond van het huidige wijzigingsplan mogen zich op het land goed 2 bijgebouwen bevinden van elk maximaal 100 m^2. Ook zijn in de aanduiding ‘sba-1’ de correcte maximale goot- en bouwhoogte van 3 resp. 7 m opgenomen.
2. De bedoelde bosstrook kan de bestemming ‘Natuur’ krijgen, wat aansluit bij het bestaande gebruik. Overigens is de bosstrook ook toegestaan binnen de bestemming ‘Wonen – Landgoed’. Het moet er echter niet toe leiden dat er ‘per ongeluk’ twee aparte bestemmingen ‘Wonen – Landgoed’ ontstaan, zodat er onbedoeld wel meerdere woningen moge lijk zijn. De bosstrook wordt dus niet tot de weg doorgetrokken zodat beide woonpercelen als één bestemmingsvlak in stand blijven.
3. Op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de voormalige gemeente Rolde kon er alleen medewerking worden verleend aan de aan leg van een landhuis met landgoed, wanneer het bestemmingsplan ter plaatse een agrarisch bedrijf of een woning (zoals bij dit perceel) toe stond. Het landhuis treedt bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in de plaats van de aanwezige (bedrijfs)woning en voegt dus geen extra woning toe. Het nu geldende wijzigingsplan staat daarom terecht maximaal 1 landhuis toe.
   Er is nu ook geen beleidsmatige reden om een extra woning op dit land goed toe te staan.

Voorstel

De regels aanpassen in die zin dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt verhoogd van 9 tot 11 m. Op de verbeelding wordt de bestemming van de aangegeven bosstrook gewijzigd in ‘Natuur’. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

149	**H.H.M. Olde Engberink Nieuwediep 32 te Nieuwdiep**	**154770**

Zienswijze

Met betrekking tot het bedrijf aan het Nieuwediep 32 te Nieuwediep zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Het bouwvlak is 1.5 ha. i.p.v. 2 ha. Met de aanvraag van de nieuwe melkveestal in 2011/2012 is dit 2 ha geworden.

- Het woonhuis staat omschreven als karakteristiek. Wat houdt dit in? Het huis is gebouwd omstreeks 1988.
- De kuilplaten tussen de 2 schuren zijn anders aangegeven. Wat is hiervan de bedoeling?
- Opgemerkt wordt dat er ten behoeve van de nieuwe melkveestal die gebouwd is in 2011/2012 wel degelijk een archeologisch onderzoek is geweest.

Reactie
Ten behoeve van de gerealiseerde nieuwe melkveestal op het Nieuwediep 32 te Nieuwediep heeft het college op 1 februari 2011 het wijzigingsplan Vergroten agrarisch bouwvlak vastgesteld. Voor de realisatie van de melkveestal heeft het college vervolgens op 12 april 2012 omgevingsvergunning verleend. Het vergrote bouwvlak is ten onrechte niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, waardoor de nieuwe melkveestal buiten het bouwvlak is gelegen. De zienswijze geeft aanleiding om deze omissie te herstellen.

Aan het perceel is de bouwaanduiding 'karakteristiek' toegekend. Dit betekent dat voor deze als 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' aangewezen gronden de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de boerderij wordt nagestreefd (artikel 9.1).

Met de aanduiding 'karakteristiek' wordt de karakteristiek van de door de gemeente geïnventariseerde karakteristieke gebouwen beschermd. Sloop van (delen van de) karakteristieke gebouwen is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de bouwtechnische kwaliteit van het karakteristieke gebouw dusdanig slecht is dat het gebouw niet meer (her)gebruikt kan worden of als het gaat om delen van het gebouw die niet waardevol zijn en bij sloop van die delen de karakteristiek van het gebouw niet wordt aangetast.

De lijst met karakteristieke gebouwen is als bijlage opgenomen bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 7). In deze lijst is voor het perceel Nieuwediep 32 in Nieuwediep de volgende omschrijving opgenomen: Boerderij, kophalsromptype, woonhuis (1959) met zadeldak en twee schoorstenen, schuur van eerdere datum met tweezijdig afgewolfd zadeldak en met pannen gedekt, inrijdeur in voorgevel.

Voor wat betreft het wel of niet aan het perceel toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als bron gehanteerd. Op deze beleidskaart is echter voor wat betreft het perceel Nieuwediep 32 in Nieuwediep de verkeerde begrenzing van het onderzochte gebied overgenomen. Op de plek van de nieuwe melkveestal is in 2010 archeologisch onderzoek uitgevoerd, zoals door reclamant aangevoerd. Binnen het gebied van de 6 boringen is de bodem geroerd. Aan deze gronden hoeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' niet te worden toegekend. De gronden waarop de kuilplaten zijn gesitueerd vallen buiten het booronderzoek. Aan deze gronden dient wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' te wor-

den toegekend. De zienswijze geeft aanleiding om het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Voorstel
Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen in die zin dat voor het perceel Nieuwediep 32 te Nieuwediep het bouwvlak wordt overgenomen conform het op 1 februari 2011 vastgestelde wijzigingsplan 'Vergroten agrarisch bouwvlak'.
Verder dient de verbeelding te worden aangepast m.b.t 'Waarde – Archeologie 5', zoals omschreven in de reactie op de zienswijze.

150	**H. Prins Zuidlaarderweg 22a Annen (betreffende landgoed de Voskampen te Schipborg)**	**154771**

Zienswijze
Reclamant verzoekt de volgende aanpassingen door te voeren:
- wijzigen van het perceel aansluitend aan het Strubben Kniphorstbosch en de geplante bosstrook, zoals reeds uitgevoerd, in soortenrijk gras- en akkerland (A-ES) in plaats van N;
- wijzigen van het perceel tussen de geplante bosstrook en de es, zoals reeds uitgevoerd, in soortenrijk gras- en akkerland (A-ES) in plaats van N;
- wijzigen van de bebouwingsblokken sba-4 en sba-5, zoals reeds uitgevoerd.

Bij de zienswijze is een tekening toegevoegd ter verduidelijking. Bovenstaande opmerkingen zijn reeds in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven.

Reactie
Deze reactie is akkoord. Bestemmingsvlakken en bestemmingen met betrekking tot landgoed de Voskampen te Schipborg moeten overeenkomen met het gewenste en geëigende gebruik. In verband met de digitalisering is van belang de grenzen van de betreffende bestemmingen in overeenstemming te brengen met de inrichting van het gebied. Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging.

Voorstel
Voorgesteld wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het terrein behorende bij landgoed De Voskampen een correcte bestemming verkrijgt. Een tekening ter verduidelijking is toegevoegd.

151	**A.G. Warringa Oostereind 3 te Grolloo**	**154778**

Zienswijze
Het bedrijf van reclamant is gelegen in de bebouwde kom van Grolloo (Oostereind 3). De gemeente heeft met het opnemen van het agrarisch bedrijf in het

bestemmingsplan Buitengebied beoogd meer ontwikkelingsruimte te bieden aan het betreffende agrarisch bedrijf. Het heeft daartoe een bouwvlak toegekend dat conform de regels van het bestemmingsplan ontwikkelingsruimte biedt. Bij het toekennen van het bouwvlak is echter geen rekening gehouden met de geurcontouren, met als gevolg dat de beoogde ontwikkelingsruimte teniet wordt gedaan. Verzocht wordt het bouwvlak van vorm te veranderen en verder vanaf de naastgelegen woning te leggen. In een bijlage bij de zienswijze is het gewenste bouwvlak weergegeven.

Reactie
Het bouwvlak zoals in het ontwerp bestemmingsplan is een bouwvlak dat past binnen de ruimte die de raad in de NvU geboden heeft en destijds de instemming had van reclamant. Nu wenst men op de wijze zoals op het kaartje aangegeven in de zienswijze de begrenzing van het bouwvlak te wijzigen, dit i.v.m. geurcontouren. Het betreft een grondgebonden veehouderij. Het perceel is binnen de bebouwde kom gelegen.

In de zienswijze wordt vermeld dat het bedrijf nu onder het vigerende bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo' zou vallen. Dat is onjuist. Het vigerende bestemmingsplan is een ouder bestemmingsplan 'Grolloo", dat alleen nog voor dit bedrijf geldt. Voor het overige geldt voor de bebouwde kom van Grolloo inderdaad het bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo' uit 2012. Het perceel was nog wel in het ontwerp bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo' opgenomen; echter op verzoek van dhr. Warringa is zijn bedrijf bij de vaststelling van het bestemmingsplan er juist weer buiten gelaten. Met de bedoeling het later op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied', waar het nu inderdaad ook in wordt opgenomen. Ook moet even worden aangestipt dat gebouwen bij recht weliswaar maar mogelijk zijn tot 500 m^2, maar dat voor grotere gebouwen binnenplans kan worden afgeweken. Dat gebouwen niet buiten het bouwvlak kunnen worden geplaatst klopt inderdaad.

Vanuit het aspect geur is het begrijpelijk dat men een aanpassing van het bouwvlak wenst. Op zich voldoet het bouwvlak ook aan de beleidsmatige uitgangspunten qua oppervlakte. Duidelijk voordeel is dat minder dicht op de bestaande woningen Oostereind 1 en 3a kan worden gebouwd.

Voorstel
De verbeelding aanpassen zodanig dat het bouwvlak achter 3a wordt verwijderd en het bouwvlak dieper wordt gemaakt.

152	**F. Bennema Nieuwediep 111 Nieuwediep**	**154779**

Zienswijze
Het bedrijf aan de Nieuwediep 111 te Nieuwediep is van bestemming veranderd. Voorheen had het een agrarische bestemming, nu in het ontwerp krijgt het een woonbestemming voormalig boerderijpand. Volgens reclamant is de agrarische bestemming beter op z'n plaats, omdat het hier gaat om een lopend bedrijf werk-

zaam in de sector. Met onder andere loonwerk, hovenierswerkzaamheden en een kas van 900 m^2. Verzocht wordt de agrarische bestemming te handhaven inclusief het daarbij behorende bouwvlak. Een tekening van de oude situatie is bijgevoegd.

Reactie
Gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel Nieuwediep 111 in Nieuwediep, zoals beschreven door reclamant, is er voldoende aanleiding om de vigerende agrarische bestemming te handhaven. Dit betekent dat de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' met de aanduidingen 'specifieke vorm agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf, 'hovenier' en 'agrarisch loonbedrijf'. Voor wat betreft het bouwvlak wordt aangesloten bij het vigerende bouwvlak, met dien verstande dat voor het grasland ten noordwesten van het perceel de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' wordt gehandhaafd (betreffende gronden zijn niet in eigendom van reclamant).

Voorstel
Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen in die zin dat voor perceel Nieuwediep 111 in Nieuwediep de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' met de aanduidingen 'specifieke vorm agrarisch –agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf, 'hovenier' en 'agrarisch loonbedrijf'. Voor wat betreft het bouwvlak wordt aangesloten bij het vigerende bouwvlak, met dien verstande dat voor het grasland ten noordwesten van het perceel de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' wordt gehandhaafd.

153	**J.J. Beerepoot Elperstraat 14 Schoonloo**	**154781**

Zienswijze
Om mogelijke uitbreiding in de toekomst te realiseren wil reclamant graag het bouwvlak Elperstraat 14 Schoonloo vergroten, 25 meter in noordelijke richting en 25 meter in westelijke richting. Een schets is als bijlage bij de zienswijze toegevoegd.

Reactie
Het huidige gebruik ter plaatse is paardenhouderij, waardoor de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' de passende bestemming is. Er is bij deze bestemming alleen sprake van een bestemmingsvlak, wat niet verder wordt beperkt door een bouwvlak. Bebouwing t.b.v. een paardenhouderij mag dus binnen het gehele bestemmingsvlak gebouwd worden; echter de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte van het bestemmingsvlak (artikel 6.2.1 sub c van de regels). De huidige bebouwing is nog geen 20% van het bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak sluit goed aan bij de gronden die nu voor dit bedrijf in gebruik zijn. Omliggende grond is weidegrond, waaraan terecht de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap' wordt toegekend.

Er wordt om een vergroting van het 'bouwvlak' gevraagd (zowel 25m in westelijke richting als 25m in noordelijke richting). Volgens de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied worden bij paardenhouderijen slechts die gronden bestemd die al voor het bedrijf in gebruik zijn. In het geval er *toch* voor een uitbreiding van het bestemmingsvlak gekozen wordt is een uitbreiding in westelijke richting lastig te motiveren. Hier bevindt zich op korte afstand het perceel Elperstraat 16. Vooral voor het aspect geurhinder is daarbij van belang. De huidige afstand tussen het bestemmingsvlak A-PH en dit perceel is ca. 55 m; de onderlinge afstand wordt slechts 30 m indien het bestemmingsvlak 25 m in westelijke richting zou worden vergroot. Gezien het vorenstaande wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

154	**M.Duintjer (betreffende Landgoed het Westersche veld te Rolde)**	**154783**

Zienswijze
Om landgoederen in stand te houden is ondernemerschap nodig. Er moet ruimte zijn voor ontwikkeling. Om snel en adequaat in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen is enige handelingsvrijheid en snelheid van procedures nodig. Het bestemmingsplan speelt hierin een wezenlijke rol. De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. *Herkenbaarheid van een landgoed in een bestemmingsplan*
   Het is belangrijk om ruimtelijke ontwikkelingen op een landgoed in een bredere context te plaatsen. Een ontwikkeling staat vaak niet op zichzelf, maar hangt samen met het (behoud van) andere onderdelen van het landgoed. Voorgesteld wordt het opnemen van een dubbelbestemming of gebiedsaanduiding voor landgoederen. Dit maakt het mogelijk om specifiek beleid te voeren voor landgoederen en bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken.
2. *Een landgoed is een (bijzondere!) onderneming*
   Een landgoed als geheel is ook een bedrijf, en wel een zonder winstoogmerk en met een grote maatschappelijke betekenis. Op landgoederen zouden onder voorwaarden (bijvoorbeeld het opstellen van een landgoedversterkingsplan) ruimere mogelijkheden kunnen worden geboden zoel qua functie als in oppervlakte. Voorgesteld wordt de beschrijving van landgoederen zijnde een bijzondere bedrijfsvorm en hun rol in het buitengebied toe te voegen aan de toelichting bij het bestemmingsplan.
3. *Landgoed definiëren*
   Landgoederen dienen als entiteit benoemd te worden. Voorgesteld wordt de volgende definitie te gebruiken:
   "Landgoed: multifunctioneel gedeelte van het landelijk gebied met meerdere functies als landbouw, bosbouw, natuur- en landschapsbeheer, wonen, werken en recreatie, bestaande uit enkele van de volgende elementen: hoofdhuis (kasteel of buitenplaats of landhuis met tuin en/of park) en/of boerderijen al dan niet met gebouwde aanhorigheden, lanen, bos- en landbouwgronden, na-

tuurterreinen en wateren, toebehorend aan één of meer natuurlijke rechtspersonen, het welk doorgaans als een economische eenheid wordt beheerd om het als zodanig duurzaam in stand te houden'.

4. *Toevoegen artikel: Gebiedsbestemming Landgoed*
   Om de eenheid van het landgoed te benadrukken, wordt voorgesteld het gehele landgoed de (gebieds-)aanduiding 'landgoed' te geven, conform het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt uitdrukking gegeven aan het integrale karakter van het landgoed en het feit dat het om een ruimtelijke eenheid gaat. De gebiedsbestemming moet het mogelijk maken maatwerk toe te passen en met minder ingrijpende, tijdrovende en kosten verslindende procedures wijzigingen door te voeren. Als voorwaarde zou gesteld kunnen worden dat de landgoederen gerangschikt zijn onder de Natuurschoonwet en dat de landgoederen een beleidsplan of landgoedversterkingsplan hebben. In de zienswijze worden voorbeelden gegeven van de toepassing van een dergelijke gebieds- of dubbelbestemming. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om (via wijziging) het landhuis en ook de andere gebouwen op het landgoed op een andere manier te kunnen gebruiken.
5. *Toevoegen artikel Bos*
   Men verzet zich tegen de keuze om geen onderscheid te maken tussen natuurgebieden en bosgebieden. Bosbouw is een economische activiteit gericht op het realiseren van door de eigenaar te bepalen doelstellingen. Ook in het natuurbeleid wordt er vanuit gegaan dat bos opbrengst genereerd. In de regel onder 48.4.1 is het verboden zonder omgevingsvergunning bomen te verwijderen, te kappen of te rooien, tenzij dit ten dienste is van normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming Natuur. Terwijl het volgend provinciaal beleid geen EHS betreft en hier geen natuurdoelen vanuit het beleid liggen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat voor normaal bosonderhoud elke keer een vergunning moet worden aangevraagd. De meerwaarde van de nieuwe wijze van bestemmen ontgaat reclamant volledig. Er wordt meer onzekerheid gecreëerd. De term houtoogst is een beperkte term: deze maakt de oogst ondergeschikt aan het natuurdoel, alsof hout een bijproduct is van het bos. Eigendomsrechten worden hierdoor geschaad, aangezien de waarde van bos hoger is dan de waarde van natuur. Verzocht wordt de bestemming bos op te nemen voor alle bospercelen in het buitengebied. Het uitsluiten van de bestemming bos betekent het verlies van een economische drager voor de landgoederen.

Reactie

1. Uitgangspunt voor elke lijn op een verbeelding is dat er een verschil in regels zo'n lijn noodzakelijk moet maken. Het moet m.a.w. in de regels terug te vinden zijn, dat aan de ene kant van de lijn andere regels gelden dan aan de andere kant van de lijn. Een aanduiding puur voor herkenbaarheid wordt niet mee ingestemd. In de toelichting bestaat wel ruimte om de diverse landgoederen in hun geheel middels kaartjes te illustreren. Daarbij moet worden bedacht dat het altijd een momentopname zal betreffen.
2. Het kan zijn dat in een landgoedversterkingsplan wordt aangetoond dat een bepaalde extra functie ruimtelijk inpasbaar en economisch uitvoer-

baar is binnen een landgoed. Te denken valt bijvoorbeeld aan een natuurbegraafplaats, zoals die op het landgoed De Heidehof bij Eext is gerealiseerd. Maar die extra functie is pas toelaatbaar gebleken na een bestemmingsplanprocedure, waarbij diverse onderzoeken dienden te worden uitgevoerd. Bij recht kunnen dergelijke functies niet zomaar mogelijk worden gemaakt. Via een latere herziening van het bestemmingsplan houdt de raad altijd de regie over het al dan niet toestaan van een dergelijke functie.

3. Dit is een manier om een landgoed te bestemmen. In het ontwerp bestemmingsplan is echter voor een andere wijze van bestemmen gekozen, waarbij beter wordt aangesloten op de daadwerkelijke functie van delen van het landgoed. Zo wordt aangegeven waar bebouwing mag worden gerealiseerd, welke delen als natuur bestemd worden, welke delen als natuurbegraafplaats, etc. Dat is niet zonder reden: de landgoederen binnen de gemeente hebben allen een andere ontstaansgeschiedenis. Per landgoed is destijds via planologische procedures afgewogen waaraan medewerking zou worden verleend, waarbij rekening is gehouden met de omgeving ter plaatse. Uitzondering daarop zijn natuurlijk de landgoederen die gerealiseerd zijn voordat de ruimtelijke ordening in Nederland überhaupt geregeld werd. Maar die zijn ook in vroegere bestemmingsplannen voor de eerste keer duidelijk bestemd. Een landgoed is juridisch een entiteit op het gebied van andere wetgeving, zoals de Natuurbeschermingswet. Deze wet geeft aan waaraan men minimaal moet voldoen om fiscale voordelen als ‘landgoed’ te mogen genieten. In een bestemmingsplan hoeft er geen sprake te zijn van een bestemming ‘Landgoed’.
4. Zie 3.
5. Bestemming Bos en Natuur: De bestemming Bos en Natuur verschillen niet van elkaar. Alleen vanwege de standaardisering is gekozen voor de hoofdgroep Natuur, maar de inhoud van de bestemming is op zowel bos als natuur gericht. De gemeente begrijpt de indruk die is ontstaan dat er nu sprake is van natuur, maar dat vloeit uit de standaardisering voort en in de praktijk zal dat niet tot problemen leiden.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

158	**G.J. Warringa Hoornse Bulten 4 Nooitgedacht**	**154820**

Zienswijze
Reclamant verzoekt om het bouwvlak te Hoornse Bulten 4 Nooitgedacht nog een klein beetje aanpassen in verband met een carport die al vergund is. Men ziet het bouwvlak tussen de huidige stal en de woning graag deels nog iets naar voren getrokken en dan over de breedte van de huidige stal, aangezien de stal zo gebouwd is dat deze makkelijk iets naar voren doorgetrokken kan worden (nu is het een soort open front stal). Zo blijft de mogelijkheid om hier in de toekomst bijvoorbeeld een ontvangstruimte bij het bedrijf te bouwen. Bijgevoegd is een kaart als bijlage bij de zienswijze ter verduidelijking.

Reactie
Uit beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat derden geen hinder ondervinden van de gevraagde wijziging en dat er evenmin vanuit milieuoogpunt en ruimtelijke kwaliteit bezwaren bestaan tegen de gevraagde wijziging. Met bovenstaande zienswijze kan worden ingestemd.

Voorstel
De verbeelding aanpassen en het bouwvlak te Hoornse Bulten 4 Nooitgedacht nog een klein beetje aanpassen conform bij de zienswijze bijgevoegde tekening.

160	**A.J. Venema Noordveensedijk 1 Gieten**	**154863**

Zienswijze
Verzocht wordt in het bestemmingsplan te regelen dat vervangende nieuwbouw van de bestaande mestsilo op een veldkavel aan de Noordveensedijk te Gieten (op termijn) mogelijk is, waarbij er enige ruimte wordt gecreëerd voor afwijkende (ruimere) mogelijkheden.

Reactie
In de regels wordt een mogelijkheid opgenomen om tot ten hoogste 10% af te wijken van de bestaande mogelijkheden. Daarmee wordt een kleine mate van flexibiliteit geboden om tot aanpassing van de bestaande situaties te komen

Voorstel
In de regels een afwijkingsmogelijkheid opnemen voor 10% afwijking.

163	**H. Vierhouten Oostereind Grolloo**	**154946**

Zienswijze
Verzocht wordt medewerking te verlenen aan het bouwen van een loods met bedrijfswoning op de kwekerij aan het Oostereind in Grolloo. Voor de bedrijfsvoering is noodzakelijk en veiliger om op de kwekerij te kunnen wonen. Bij de zienswijze is een kaart gevoegd met daarop het beoogde bouwvlak. Uiteraard zal een en ander landschappelijk ingepast worden.

Reactie
De gronden die als kwekerij in gebruik zijn hebben samen een oppervlakte van ca. 3,5 ha. Deze omvang leidt niet tot de bedrijfsmatige noodzaak voor bedrijfsbebouwing. Met het toevoegen van bebouwing in het buitengebied wordt terughoudend omgegaan. Voor de locatie geldt bovendien dat deze in het waardevolle beekdal van het Andersche Diep (de “Grolloër Koelanden”) is gelegen. Een nieuw agrarisch bouwvlak in het beekdal leidt tot strijd met het provinciale ruimtelijke beleid.

Voorstel
Gezien het vorenstaande wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

165	**L.J. Kruit Marwijksoord 8 te Marwijksoord**	**154378**

Zienswijze
In de schuur bij de woning is in het verleden vee gehouden met vergunning. Het pand heeft een agrarische historie. Reclamant is niet voornemens er bedrijfsmatig vee te gaan houden. De gewenste bestemming is 'Wonen- Voormalig boerderijpand ' in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'.

Reactie
Met de bestemmingswijziging naar is 'Wonen- Voormalig boerderijpand' kan worden ingestemd.

Voorstel
Het perceel Marwijksoord 8 te Marwijksoord de bestemming 'Wonen- Voormalig boerderijpand' geven en de verbeelding hierop aanpassen.

166	**Boelens Gieterstraat 55 te Rolde**	**154364**

Zienswijze
In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor Gieterstraat 55 de bestemming Wonen-Voormalig Boerderijpand voorgesteld. Er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Wel behoort er nog 5 ha grond bij dit adres en worden er paarden gehouden. Verzocht wordt voor de betreffende locatie de bestemming Agrarisch – Paardenhouderij toe te kennen.

Reactie
Met de zienswijze kan worden ingestemd. Wijziging van de bestemming in Agrarisch – Paardenhouderij is akkoord mede ook gezien de voormalige agrarische bedrijfsbestemming.

Voorstel
De verbeelding aanpassen en op de locatie Gieterweg 55 te Rolde de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' aanbrengen.

167	**H. Stoffers (betreffende de ijsbaan aan de Oal Diek te Ekehaar)**	**154609**

Zienswijze
Zienswijze heeft betrekking op de ijsbaan aan de Oal Diek te Ekehaar. Verzocht wordt het aanwezige gebouw t.b.v. de ijsbaan positief te bestemmen en niet onder het overgangsrecht te plaatsen.

Reactie
Met bovenstaande zienswijze wordt ingestemd. Het aanwezige gebouw wordt op de verbeelding aangegeven en in de regels opgenomen.

Voorstel
Het aanwezige gebouw ten behoeve van de ijsbaan aan de Oal Diek te Ekehaar wordt op de verbeelding en in de regels (bestemming Agrarisch – Esdorpenlanschap) opgenomen. Binnen de aanduiding ijsbaan wordt hiertoe een bouwvlak opgenomen.

169	**Beheermaatschappij J.N.E. Bergervoet B.V. (betreffende Recreatiepark De Tien Heugten en bijbehorende terreinen, Westdorperstraat 29 te Schoonloo)**	**155180**

Zienswijze
Gezien de recente ontwikkelingen in de zorg vanaf begin 2015 wordt opgemerkt dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen notitie is opgenomen dat zorg en recreatie een nauwere verbinding (kunnen) krijgen. Het wordt daarom wenselijk geacht de gebruiksregels te verruimen met de mogelijkheid van zorg met woonfunctie. Ook voor de locatie De Tien Heugten bestaat het voornemen om de combinatie van zorg en recreatie verder uit te bouwen. (Reeds bekend als de ontwikkeling ‘Vitaness’). Als bijlage bij de zienswijze is toegevoegd een toelichting op zorgintegratie binnen Sussesparken en op Recreatiepark ‘De Tien Heugten’ in het bijzonder.

Reactie
In de zienswijze wordt bevestigd dat de opgenomen bestemming ‘Recreatie – 3’ goed aansluit bij de huidige planologische mogelijkheden die er voor dit recreatiepark worden geboden. De zienswijze richt zich echter op een nieuwe gewenste ontwikkeling. De integratie van recreatie met zorg wordt gemist. De wens is om cliënten ter plaatse zorg aan te bieden in de vorm van begeleid wonen. Zij zouden een dagbesteding kunnen hebben in het beheer van het park. Daarbij wordt gedacht aan verblijf van personen tot maximaal een jaar aaneen.

Permanente bewoning is alleen volgens het ontwerp bestemmingsplan mogelijk wanneer dit plaatsvindt in één van de hier toegestane bedrijfswoningen, waarbij tenminste 1 van de bewoners van een bedrijfswoning daadwerkelijk bij de exploitatie van het bedrijf betrokken moet zijn. Verder is permanente bewoning verboden. Hoewel het verblijf maximaal één jaar aaneen zou plaatsvinden, betekent dit wel dat er al in planologisch-juridische zin sprake is van permanente bewoning. Een verblijf van die duur valt zeker niet meer aan te merken als verblijfsrecreatie.

Voorstel
Gezien het vorenstaande wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. 3. Zienswijzen permanente bewoning recreatiewoningen

5	**B. Snoijink (Eexterkoele 4 Eext)**	**152790**

Zienswijze
Reclamant maakt opnieuw bewaar tegen het bestemmingsplan en geeft aan dat de bewoners van nummer 33 en 7 op oneigenlijke gronden in 2003 een bewonersstatus hebben gekregen. Andere bewoners kunnen daardoor volgens de wet fatsoenlijk bestuur ook recht doen gelden op een bewonersstatus.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen.

De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo" / "Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming').

Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen

waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark ‘Eexterkoele’ en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch ‘woon’recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” en de Beheerverordening “Buitengebied”) versus anderzijds de financiële gevolgen voor het ‘wegbestemmen’ van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na één jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een ‘objectgebonden toestemming’ voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park ‘Eexterkoele’ van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken.

Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark ‘Eexterkoele’,

maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken 'Mooi Schipborg' en 'Gemeentelijk huisjesterrein') in Schipborg speelt hetzelfde.

Het toekennen van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' op de manier die reclamant voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan "Buitengebied"- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6	**H.Guldenaar (Eexterkoele 6 Eext)**	**152792**

Zienswijze
Reclamant is het niet eens met het feit dat de Eexterkoele nog steeds verdeeld is in twee categorieën, te weten permanent en recreatie. Er is sprake van rechtsongelijkheid. Verzocht wordt alle woningen dezelfde status te geven.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen.

De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo" / "Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark 'Eexterkoele' en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch 'woon'recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" en de Beheerverordening "Buitengebied") versus anderzijds de financiële gevolgen voor het 'wegbestemmen' van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voor-

waarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een 'objectgebonden toestemming' voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park 'Eexterkoele' van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken.
Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark 'Eexterkoele', maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken 'Mooi Schipborg' en 'Zomerhuizenterrein') in Schipborg speelt hetzelfde.

Het toekennen van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan "Buitengebied"- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

18	**S. Guldenaar Eexterkoele 43 Eext**	**153555**

Zienswijze
Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de Eexterkoele nog steeds verdeeld is in twee categorieën, te weten permanent en recreatie. Hier is sprake van

rechtsongelijkheid. Verzocht wordt alle woningen een objectgebonden permanente status te geven.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven.
In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo" / "Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming').

Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark 'Eexterkoele' en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch 'woon'recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen. De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" en de Beheerverordening "Buitengebied") versus anderzijds de financiële gevolgen voor het 'wegbestemmen' van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft

als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een ‘objectgebonden toestemming’ voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park ‘Eexterkoele’ van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark ‘Eexterkoele’, maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken ‘Mooi Schipborg’ en ‘Gemeentelijk huisjesterrein’) in Schipborg speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan’ op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan "Buitengebied"- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19	**H.J. Siebring (eigenaar nr. 16 Eexterkoele)**	**153584**

Zienswijze
Voorgesteld wordt het bungalowpark de Eexterkoele te Eext te voorzien van de dubbelbestemming 'recreëren en wonen'. Als bijlage is een lijst opgenomen van gemeentes waar legalisatie of functieuitbreiding van recreatieparken heeft plaatsgevonden. Als argumenten voor de dubbelbestemming worden aangevoerd:

- Op dit bungalowpark worden momenteel 20 van de 47 recreatiebungalows legaal bewoond. Vrijwel alle bungalows zijn in gebruik door de eigenaren.
- Het bungalowpark 'Eexterkoele' fungeert als een Vereniging van Eigenaars. Des te vreemder is de opstelling van de gemeente om zonder raadpleging van bestuur en leden van de vereniging, aan individuele eigenaars/leden van de VvE afzonderlijke, verschillende woonrechten toe te kennen. Er is sprake van rechtsongelijkheid.
- Gewezen wordt op de bij de zienswijze toegevoegde bijlage waarin een opsomming is gemaakt van 40 gemeenten of plaatsen die de aanwezige recreatieparken hebben gelegaliseerd, of daar mee bezig zijn. Veel gemeenten kiezen voor een tussenoplossing inde vorm van de dubbelbestemming 'wonen en recreëren'. In geval van permanente bewoning zal de woning moeten voldoen aan het bouwbesluit niveau bestaande bouw.
- Een dergelijke bestemmingswijziging biedt een aantal voordelen: langlopende probleemsituaties kunnen worden opgelost, de handhavingslast wordt verminderd en de rechtsongelijkheid wordt opgeheven.
- Gelet op het vigerend overgangsrecht dat van toepassing is op 18 van de 47 bungalows, zal deze situatie zonder gewijzigd bestemmingsplan zeker de komende 10 jaren blijven voortbestaan, met alle gevolgen van dien.
- Het bungalowpark ligt buiten de EHS. Het ligt in een gebied dan aangeduid wordt als bufferzone, ooit bedoeld om te voorkomen dat twee of meer stedelijke kernen aan elkaar groeien. Feit is dat in deze bufferzone al meerdere precedenten zijn geschapen door woonbestemmingen toe te kennen aan diverse alleenstaande woningen in deze zone.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke

bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven.
In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen.

De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo" / "Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark 'Eexterkoele' en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch 'woon'recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen. De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" en de Beheerverordening "Buitengebied") versus anderzijds de financiële gevolgen voor het 'wegbestemmen' van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een ‘objectgebonden toestemming’ voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park ‘Eexterkoele’ van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark ‘Eexterkoele’, maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken ‘Mooi Schipborg’ en ‘Gemeentelijk huisjesterrein’) in Schipborg speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan’ op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan “Buitengebied”- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de

beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22	**D. Drewes (Eexterkoele)**	**153769**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op het recreatiepark Eexterkoele en het feit dat er onderscheid gemaakt wordt tussen een permanente status en die van recreatieve status. Aangegeven wordt dat er op geen enkele manier iets is gedaan met de reacties van meerdere eigenaren, zoals terug te vinden in de reactienota overleg en inspraak. Er is sprake van willekeur en rechtsongelijkheid. Reclamant sluit zich daarnaast aan bij de zienswijze van de vereniging van Eigenaars Eexterkoele.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo" / "Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd ge-

plaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark 'Eexterkoele' en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch 'woon'recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.
De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" en de Beheerverordening "Buitengebied") versus anderzijds de financiële gevolgen voor het 'wegbestemmen' van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een 'objectgebonden toestemming' voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park 'Eexterkoele' van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de per-

manente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark 'Eexterkoele', maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken 'Mooi Schipborg' en 'Gemeentelijk huisjesterrein') in Schipborg speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan "Buitengebied"- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

29	**B.H.M. Breij e.a. (betreffende bungalow 26, 18 en 32 op bungalowpark 'Ravijnzicht')**	**153963**

Zienswijze
Verwezen wordt naar een uitspraak van de RvS in 2008 in de zaak 'Partiele herziening bestemmingsplan Recreatiegebied Gieterweg 1'. Geconstateerd is toen dat het vigerende bestemmingsplan (uit 1972) voor het park Ravijnzicht geen gebruiksregels waren opgenomen, waardoor er op het park legaal permanent gewoond kon worden. Dit recht is in tact gebleven. De eigenaren van Ravijnzicht konden zich vanaf 1992 legaal permanent vestigen. Reclamanten zijn sinds 1988/1989 eigenaars en hebben ook het recht om op legale wijze te wonen en/of te verkopen voor permanente bewoning. Gepleit wordt voor het op gelijke wijze behandelen van alle bezitters van woningen op dit park.

De bungalows op Ravijnzicht worden ook verhuurd aan mensen die tijdelijk behoefte hebben aan woonruimte. Heel vaak is dit gebeurd op verzoek van de gemeente. Van recreatieve verhuur is op het park al helemaal geen sprake meer. De term recreatie is niet meer van toepassing. Dat maakt de verkoop van de bungalows voor recreatieve doeleinden bijna onmogelijk.

Reclamanten wijzen er op dat het bestemmingsplan moeilijk leesbaar is. Gerichte informatie over het specifieke park hebben zij niet kunnen vinden. Bezwaar wordt gemaakt tegen de regeling die het hervatten van het gebruik ten behoeve van permanente bewoning verbiedt indien dit gebruik voor een periode langer dan een jaar is onderbroken. Hiermee wordt een gebruiksverbod op termijn opgelegd, waardoor de verkoopbaarheid zeer wordt geschaad. Het is ondenkbaar dat de bungalows weer als recreatiebungalows gaan functioneren.

Vermeld wordt dat er de afgelopen jaren slecht tot niet is gecommuniceerd met de eigenaren. Reclamanten voeren aan dat er na bestudering van de WRO wel degelijk ruimte is om tot een acceptabele oplossing te komen, bijvoorbeeld door een deel van het bestemmingsplan buiten werking te stellen, door het opnemen van voorlopige bestemmingen of door het opnemen van ontheffingen of wijzigingen. Resumerend is de wens van reclamanten dat alle eigenaren op het Parkravijnzicht op dezelfde wijze worden behandeld.

Reactie
Reclamant verzoekt om voor alle eigenaren op het park Ravijnzicht dezelfde regeling op te nemen. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is hier ook sprake van. Hieronder wordt deze regeling toegelicht en wordt gemotiveerd waarom deze regeling bij de vaststelling wordt gewijzigd. Deze gewijzigde regeling geldt ook voor alle eigenaren van recreatiewoningen op Ravijnzicht.

In artikel 55.4 onder a. is bepaald dat tot een strijdig gebruik werd gezien het gebruik van gebouwen, met uitzondering van recreatiewoningen die beschikken over de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent bewoning toegestaan’, voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dat gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is op het betreffende adres dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is bepaald dat het behoud van een verblijfsrecreatieve bestemming voor alle recreatiewoningen in het buitengebied geldt Over dit onderwerp werd vandaar in onze regels behorende bij de onderhavige functieaanduiding ook aangegeven dat het recht van permanent wonen zou vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning zou worden gebruikt. Rekening houdende met het feitelijke gebruik en actuele jurisprudentie over dit onderwerp is in het ontwerp bestemmingsplan bovenstaande regeling opgenomen.

Uit ingewonnen advies is gebleken dat in bepaalde situaties de conclusie kan worden getrokken dat deze regel leidt tot een beperking ten opzichte van de geldende planologische situatie. Aan de belangen van belanghebbenden willen wij geen tekort doen. Wij hebben dan ook besloten bovengenoemde regel (genoemd in artikel 55.4 onder a.) te laten vervallen.

In plaats daarvan nemen we, gelet op het beleid en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, een wijzigingsbevoegdheid op. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt. Dit betekent dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' komt te vervallen. In dat geval moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden, waarbij betrokkenen worden geïnformeerd.

In die zin worden de gebruiksmogelijkheden bij recht ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling niet beperkt.

Voorstel
Het schrappen van de regel genoemd in artikel 55.4 onder a. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt.

30	**J. Nieuwpoort Gieterweg 6a Gasselte (betreffende permanente bewoning Ravijnzicht**	**153969**

Zienswijze
Reclamant kan zich niet vinden in de regeling van 12 maanden waarbinnen het recht op permanente bewoning kan worden doorgegeven aan de volgende koper. Reclamant heeft gezien zijn persoonlijke situatie ernstig nadeel van de passage 'waarbij het gebruik als wonen niet als strijdig gebruik is aangemerkt en waarbij op datum in werking treden bestemmingsplan Buitengebied sprake is van gebruik als woning'. Reclamant heeft in november (2015) een andere woning gekocht, waar hij vanaf 1 maart 2016 gaat wonen, dus niet meer op het huisadres op Ravijnzicht. Dan is per inwerking treden van het bestemmingsplan niemand permanent wonend in de betreffende woning en wordt de woning per die datum al minder waard. Reclamant was graag eerder op de hoogte gesteld van de betreffende regeling. Reclamant verzoek om hem uit te zonderen van de betreffende regeling.

Reactie
In artikel 55.4 onder a. is bepaald dat tot een strijdig gebruik werd gezien het gebruik van gebouwen, met uitzondering van recreatiewoningen die beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent bewoning toegestaan', voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dat gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is op het betreffende adres dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is bepaald dat het behoud van een verblijfsrecreatieve bestemming voor alle recreatiewoningen

in het buitengebied geldt. Over dit onderwerp werd vandaar in onze regels behorende bij de onderhavige functieaanduiding ook aangegeven dat het recht van permanent wonen zou vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning zou worden gebruikt. Rekening houdende met het feitelijke gebruik en actuele jurisprudentie over dit onderwerp is in het ontwerp bestemmingsplan bovenstaande regeling opgenomen.

Uit ingewonnen advies is gebleken dat in bepaalde situaties de conclusie kan worden getrokken dat deze regel leidt tot een beperking ten opzichte van de geldende planologische situatie. Aan de belangen van belanghebbenden willen wij geen tekort doen. Wij hebben dan ook besloten bovengenoemde regel (genoemd in artikel 55.4 onder a.) te laten vervallen.

In plaats daarvan nemen we, gelet op het beleid en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, een wijzigingsbevoegdheid op. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt. Dit betekent dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' komt te vervallen. In dat geval moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden, waarbij betrokkenen worden geïnformeerd.

In die zin worden de gebruiksmogelijkheden bij recht ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling niet beperkt.

Voorstel
Het schrappen van de regel genoemd in artikel 55.4 onder a. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt.

34	**M. van der Ark betreffende recreatiewoning Warmenbossenweg 3012 Schoonloo**	**154060**

Zienswijze
Reclamant is eigenaar van een recreatiewoning op bungalowpark Boerhaarsveld en beschikt over een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking t.b.v. permanente bewoning. Reclamant ontvangt graag een bevestiging dan deze rechten gerespecteerd blijven.

Verder wordt bezwaar aangetekend tegen de uitbreiding van dit bungalowpark in zuidelijke richting met 22 recreatiewoningen. Gevreesd wordt voor aantasting van rust en privacy. Gewezen wordt verder op de eerder gevoerde juridische procedure en het feit dat er toen een streep gezet is door de RvS. Ook nu ontbreekt wee een onderbouwing van het voornemen. Door het ontbreken van een onderbouwing kan niet worden beoordeeld of het plan past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en of het voornemen voldoet aan de POV. Tevens zal de

ontwikkeling moeten worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit is niet gebeurd. In en rondom het park zijn overigens nog voldoende recreatiebungalows te koop, zodat aan een actuele regionale behoefte kan worden getwijfeld. Resumerend ontbreekt een gedegen motivering voor deze uitbreiding.

Reactie
Er zijn meerdere zienswijzen met betrekking tot deze uitbreiding ingediend. De Raad van State heeft een eerder wijzigingsplan, dat voor dezelfde uitbreiding in procedure is gebracht, vernietigd. Dat had echter te maken met de economische uitvoerbaarheid, niet met overige afwegingen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde is specifiek voor dit gebiedje aangegeven dat de bestemming kon worden gewijzigd van agrarisch gebied naar verblijfsrecreatie. Die ruimtelijke keuze is in feite al in 1997 bij de vaststelling van dat bestemmingsplan gemaakt. Aan Bungalowpark Boerhaarsveld is meermaals verzocht alsnog een onderbouwing aan te leveren dat de uitbreiding economisch uitvoerbaar is. Met het vertrouwen dat deze onderbouwing zou worden aangeleverd maakt de uitbreiding deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Nu er zienswijzen zijn ingediend is het van belang dat deze onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid er alsnog komt, voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe wordt het 'Kwaliteitsteam' ingeschakeld. Totdat zij advies hebben uitgebracht kan er voorlopig geen definitief antwoord op deze zienswijzen worden gegeven.

Het advies van het kwaliteitsteam is echter nog niet ontvangen. Wanneer dit advies in de komende periode, voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog wordt ontvangen dan zal het college u daarover afzonderlijk adviseren.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

40	**Vereniging Mooi Schipborg**	**154260**

Zienswijze
De zienswijze betreft het verzoek tot permanente bewoning van alle recreatiewoningen op Mooi Schipborg. Reclamant is van mening dat met de regeling zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, te weinig rekening is gehouden met het feit dat de Provincie de mogelijkheden voor permanente bewoning eind 2015 heeft versoepeld. In de zienswijze wordt toegelicht waarom een verruiming naar permanente bewoning bijdraagt aan een verbeterde ruimtelijke kwaliteit. Het aantal recreatieve overnachtingen op het terrein is zeer beperkt. Op enkele gedeelten is helemaal geen recreatief verhuur meer van toepassing. De woningen worden ook verhuurd aan mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben. Geconstateerd is dat de gemeente loyaal meewerkt aan deze tijdelijke, maar soms langdurige huisvesting. Dit botst met het feit dat de eigenaren niet zelf in hun woning mogen wonen.

De vereniging van eigenaren is al een paar jaar bezig om het terrein een beter aanzien en voorzieningen te geven. De mogelijkheid van permanente bewoning zou zeer wenselijk zijn en de basisvoorwaarden creëren voor een grotere investeringsbereidheid. Voorgesteld wordt het toekennen van een dubbelbestemming. Voorbeelden hiervan zijn opgenomen in een bijlage. Toestaan van permanente bewoning zal voorts de druk op gemeentelijke handhaving doen verminderen. Er komen betaalbare woonplekken met een groen karakter voor starters op de markt. Daarnaast moet ruimte zijn voor recreatief verhuur, met name voor families van de eigenaren. Als bijlage bij de zienswijze is onder meer een huidige lijst recreatiewoningen met overgangsrecht/permanente bewoning toegevoegd.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven ook te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn/haar perceel. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Mooi Schipborg' te Schipborg 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Mooi Schipborg:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo" / "Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 2-tal gelegen op recreatiepark 'Mooi Schipborg' en deze percelen hebben dan

ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch 'woon'recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" en de Beheerverordening "Buitengebied") versus anderzijds de financiële gevolgen voor het 'wegbestemmen' van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' hebben verkregen en de overige percelen op 'Mooi Schipborg' dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een 'objectgebonden toestemming' voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park 'Mooi Schipborg' van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Het enkel toestaan van permanente bewoning op dit park wat wellicht een positieve impuls kan geven aan de kwaliteit van het park, is op dit moment onvoldoende reden om alle percelen op Mooi Schipborg te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan'. Daarbij komt dat deze situatie zich

niet alleen voordoet op recreatiepark 'Mooi Schipborg', maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Onder andere ook op (een deel van) de 'Eexterkoele' in Eext speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Gedeputeerde Staten van Drenthe (GS) hebben in de vastgestelde Provinciale Omgevingsverordening (POV) bepaald dat een ruimtelijk plan geen gebruiksbepalingen kent die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaat. GS kunnen ontheffing verlenen van het hiervoor gestelde wanneer:

a. is voldaan aan de voorwaarden die de VROM-inspectie stelt in de brochure 'Onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven, handreiking voor gemeenten';
b. de legalisatie betrekking heeft op complexen en niet op losse recreatieverblijven;
c. het recreatiecomplex aansluit op bestaand stedelijk gebied;
d. de legalisatie past binnen het woonplan van de desbetreffende gemeente en;
e. de integratie met het naastgelegen bestaand stedelijk gebied blijkens het ruimtelijk plan een blijvende ruimtelijke kwaliteitsslag oplevert.

Bovenstaande ontheffingsmogelijkheid lijkt ruimte te bieden voor de parken 'Mooi Schipborg' en 'Zomerhuisjesterrein', beide te Schipborg, aangezien deze recreatieparken als enige in onze gemeente direct aansluiten aan bestaand stedelijk gebied. Echter, om gebruik te kunnen maken van deze ontheffing zal uit een herinrichtingsplan moeten blijken dat voldaan kan worden aan de eisen die voor stedelijk gebied van toepassing zijn, zoals:

- de infrastructuur voldoet;
- er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd;
- de woningen voldoen aan het bouwbesluit;
- civieltechnische maatregelen (wellicht) zijn genomen om te voldoen aan eisen;
- er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare herinrichting;
- de kosten voor wijziging, planschade, onderzoeken etc. voor rekening van initiatiefnemers komen.

Er is op dit moment geen sprake van een totaal herinrichtingsplan voor Mooi Schipborg, waardoor dit park vooralsnog als regulier recreatiepark bestemd moet worden. Mocht hiervoor te zijner tijd ten behoeve van een ontheffing wel een totaalplan worden ingediend zal hiervoor een separate planologische procedure moeten worden gevolgd.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil het college graag –los van het bestemmingsplan "Buitengebied"- met de gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. Gedacht wordt daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

41	**K.M. Ritsema-Wouters (betreffende Mooi Schipborg)**	**154263**

Zienswijze
Het verzoek tot herstel van 37 huisjes op Mooi Schipborg is gehonoreerd. Het verzoek met betrekking tot huisje 20 en 66 is echter niet gehonoreerd. Reclamant is van mening dat ook huisje 20 en 66 weer op de plankaart gesitueerd moeten worden, zodat bij een aanvraag voor verbetering of herbouw duidelijk is dat deze twee woningen ook op mooi Schipborg zijn gesitueerd.

Reactie
Reclamant verzoekt het bestaande aantal 'huisjes' (37) op recreatiepark 'Mooi Schipborg' ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan te herstellen. Hierover wordt opgemerkt dat in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" op de verbeelding een (maximum) aantal van 37 recreatiewoningen staat aangegeven. Dit is inclusief de door reclamant genoemde huisjes nrs. 20 en 66. Daarmee wordt reeds voorzien aan de zienswijze van reclamant. De zienswijze dient dan ook formeel ongegrond verklaard te worden, omdat bij de vaststelling geen wijziging doorgevoerd behoeft te worden.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

43	**A.K. Tjapkes (Mooi Schipborg)**	**154268**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op het standpunt van het College met betrekking tot de permanente bewoning van de recreatiewoningen op Mooi Schipborg, en dan in het bijzonder met betrekking tot de percelen Holle Drift 80 en 78. Reclamant tekent bezwaar aan tegen het feit dat het recht op permanente bewoning komt te vervallen indien de woning een jaar niet permanent bewoond wordt. In de beschikking 'overgangsrechtelijke bescherming 'uit 2008 is hier met geen woord over gerept. Gevraagd wordt deze passage te schrappen. Voor wat betreft het perceel Holle Drift nr. 21 heeft de gemeente in 2014 bevestigd dat de woning als permanente bewoning mocht worden verkocht. Ook toen is met geen woord gerept over het vervallen van dit recht indien de woning een jaar niet permanent

wordt bewoond. Er wordt tenslotte op gewezen dat de betreffende regel waarschijnlijk voor een grote groep van toepassing is, terwijl de betrokkenen hiervan niet op de hoogte zijn.

Reactie
Reclamant geeft aan dat er een verslechtering van zijn situatie optreedt nu artikel 55.4 onder a. in het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” is opgenomen.

In artikel 55.4 onder a. is bepaald dat tot een strijdig gebruik werd gezien het gebruik van gebouwen, met uitzondering van recreatiewoningen die beschikken over de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent bewoning toegestaan’, voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dat gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is op het betreffende adres dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is bepaald dat het behoud van een verblijfsrecreatieve bestemming voor alle recreatiewoningen in het buitengebied geldt. Over dit onderwerp werd in onze regels behorende bij de onderhavige functieaanduiding ook aangegeven dat het recht van permanent wonen zou vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning zou worden gebruikt. Rekening houdende met het feitelijke gebruik en actuele jurisprudentie over dit onderwerp is in het ontwerp bestemmingsplan bovenstaande regeling opgenomen.

Uit ingewonnen advies is gebleken dat in bepaalde situaties de conclusie kan worden getrokken dat deze regel leidt tot een beperking ten opzichte van de geldende planologische situatie. Aan de belangen van belanghebbenden willen wij geen tekort doen. Wij hebben dan ook besloten bovengenoemde regel (genoemd in artikel 55.4 onder a.) te laten vervallen.

In plaats daarvan nemen we, gelet op het beleid en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, een wijzigingsbevoegdheid op. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt. Dit betekent dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ komt te vervallen. In dat geval moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden, waarbij betrokkenen worden geïnformeerd.

In die zin worden de gebruiksmogelijkheden bij recht ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling niet beperkt.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan artikel 55.4, onder a. te laten vervallen. Daarvoor in de plaats een wijzigingsbevoegd-

heid opnemen waardoor B&W het plan kunnen wijzigen in die zij de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ van de verbeelding kan worden gehaald indien een recreatiewoning (met deze aanduiding) voor een periode langer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt.

66	**J.R. de Boer (betreffende permanente bewoning Eexterkoele)**	**154456**

Zienswijze
Reclamant is teleurgesteld in het feit dat niet voor alle woningen op Eexterkoele een permanente woonbestemming is gelegd, en in het bijzonder voor de woning Eexterkoele 39. Eexterkoele is grotendeels al een woonwijk geworden. Er is met de regeling zoals nu opgenomen in bestemmingsplan sprake van rechtstongelijkheid. Verzocht wordt voor alle woningen en in het bijzonder voor woning nr. 39 de bestemming te wijzigingen in ‘wonen ’dan wel het perceel te voorzien van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark ‘Eexterkoele’ te Eext ‘gelijke rechten en plichten’ te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan “Buitengebied” voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan “Buitengebied” dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming ‘Recreatie – 4’ (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming ‘R-4’, tevens de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan (“Buitengebied Anloo” / “Beheersverordening Buitengebied”) een ‘recreatieve’ bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook on-

der het overgangsrecht van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning (‘objectgebonden toestemming’).
Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening “Buitengebied” (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark ‘Eexterkoele’ en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch ‘woon’recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” en de Beheerverordening “Buitengebied”) versus anderzijds de financiële gevolgen voor het ‘wegbestemmen’ van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een ‘objectgebonden toestemming’ voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park ‘Eexterkoele’ van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vast-

gestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen.
Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark 'Eexterkoele', maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken 'Mooi Schipborg' en 'Gemeentelijk huisjesterrein') in Schipborg speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan "Buitengebied"- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

74	**B. Torenbos (betreffende permanente bewoning Eexterkoele 20)**	**154488**

Zienswijze
Een aantal woningen op Eexterkoele hebben een permanente woonbestemming. Veel eigenaren van recreatiewoningen willen ook een permanente woonbestemming op hun recreatiewoning. Reclamant verzoek op het adres nr. 20 i.p.v. een recreatiewoning ook een permanente woonbestemming.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd

geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo" / "Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark 'Eexterkoele' en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch 'woon'recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" en de Beheerverordening "Buitengebied") versus anderzijds de financiële gevolgen voor het 'wegbestemmen' van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een ‘objectgebonden toestemming’ voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park ‘Eexterkoele’ van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark ‘Eexterkoele’, maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken ‘Mooi Schipborg’ en ‘Gemeentelijk huisjesterrein’) in Schipborg speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan’ op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan “Buitengebied”- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen ‘permante bewoning recreatiewoningen – beleid’ goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

81	L.A. Bos (betreft permanente bewoning Eexterkoele)	154510

Zienswijze
Verzocht wordt het perceel Eexterkoele 26 een overgangsrechtsituatie te verlenen, omdat de woning voor 15 mei 1999 als hoofdverblijf in gebruik was en daarna verhuurd werd. Tevens wordt verzocht iedereen een definitieve woonvergunning of het overgangsrecht te geven.

Reclamant merkt op dat er diverse punten in het ontwerpbestemmingsplan staan die met elkaar in tegenspraak zijn. Voorst is er onduidelijkheid over de maximale oppervlaktemaat van de recreatiewoningen. Aangegeven wordt dat het sinds juli 2008 niet meer mogelijk is meer dan 80 m^2 te bouwen. In het bestemmingsplan wordt gesproken over 100 m^2.

Op Eexterkoele kan niet meer gesproken worden van een recreatiepark, de enkele recreanten recreëren grotendeels in een woonwijk, dat kan niet de bedoeling zijn.

In de zienswijze wordt vermeld dat de gemeente uitspraken geeft gedaan die elkaar tegenspeken en beloftes heeft gedaan niet waar konden worden gemaakt. Een en ander wordt toegelicht met voorbeelden. Verder is reclamant van mening dat burgerlijke ongehoorzaamheid wordt beloond. Ook hiervan worden voorbeelden gegeven.

Reclamant verwacht van de gemeente dat iedereen op de Eexterkoele gelijke rechten krijgt om de volgeden redenen:
1. Woningen zijn niet meer verkoopbaar (en haast onverhuurbaar) als recreatiewoning.
2. Hypotheekverstrekking op de recreatiewoning is haast onmogelijk.
3. Ongelijkheid tussen bewoners en recreanten.
4. Het ontstaan van sociale spanningen tussen permanente bewoners en recreanten.
5. “Gelijke monniken gelijke kappen” dient ook te gelden voor de Eexterkoele.

Reactie
Reclamant heeft aangetoond dat vanaf 15 mei 1999 (datum inwerkingtreding bestemmingsplan “Buitengebied Anloo”) de recreatiewoning op het perceel Eexterkoele 26 te Eext ononderbroken bewoond is geweest. Daarmee voldoet reclamant aan de eisen zoals verwoord in paragraaf 5.10 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor het gerechtvaardigd is de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan’ op de verbeelding aan te brengen. Deze zienswijze zal aldus gehonoreerd worden.

Het deel van de zienswijze, betrekking hebbende op het verzoek om de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan’ op alle percelen die gelegen zijn op recreatiepark ‘Eexterkoele’ te geven wordt niet gehonoreerd, omdat niet aangetoond kan worden dat alle percelen voldoen aan de eisen die daartoe gesteld worden.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze deels gegrond te verklaren en op basis hiervan de verbeelding aan te passen in de zin dat het perceel Eexterkoele 26 te Eext tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' dient te verkrijgen en voor het overige ongegrond te verklaren.

92	**B.A. Stubbe (betreffende woning nr. 29 op de Eexterkoele)**	**154601**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de rechtsongelijkheid die is ontstaan door het verstrekken van permanente woonvergunningen. In de zienswijze wordt inzicht gegeven in de cultuuromslag van de Eexterkoele, invloed en betrokkenheid van de vroegere gemeente Anloo en de gemeente Aa en Hunze, en een opsomming van feiten en besluitvorming van de gemeentelijke politiek. Feitelijk is de Eexterkoele een woonwijk geworden. Reclamant hoop dat voor alle bewoners/eigenaren van het park een bevredigende oplossing kan worden gevonden en alle rechten en plichten van eigenaren gelijk getrokken worden.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmings-

plan (“Buitengebied Anloo” / “Beheersverordening Buitengebied”) een ‘recreatieve’ bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning (‘objectgebonden toestemming’).
Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening “Buitengebied” (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark ‘Eexterkoele’ en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch ‘woon’recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” en de Beheerverordening “Buitengebied”) versus anderzijds de financiële gevolgen voor het ‘wegbestemmen’ van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een ‘objectgebonden toestemming’ voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park ‘Eexterkoele’ van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor

de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen.
Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark 'Eexterkoele', maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken 'Mooi Schipborg' en 'Gemeentelijk huisjesterrein') in Schipborg speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan "Buitengebied"- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

97	**H. Hanenburg (betreffende Eexterkoele, eigenaar woning nr. 21)**	**154570**

Zienswijze
Reclamant ziet graag dat alle woningen op de Eexterkoele een permanente woonbestemming krijgen. Er is sprake van discriminatie en het park verloedert.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd

geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan “Buitengebied” dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming ‘Recreatie – 4’ (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming ‘R-4’, tevens de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan (“Buitengebied Anloo” / “Beheersverordening Buitengebied”) een ‘recreatieve’ bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning (‘objectgebonden toestemming’). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening “Buitengebied” (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark ‘Eexterkoele’ en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch ‘woon’recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” en de Beheerverordening “Buitengebied”) versus anderzijds de financiële gevolgen voor het ‘wegbestemmen’ van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een ‘objectgebonden toestemming’ voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park ‘Eexterkoele’ van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark ‘Eexterkoele’, maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken ‘Mooi Schipborg’ en ‘Gemeentelijk huisjesterrein’) in Schipborg speelt hetzelfde.
Het toekennen van een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan’ op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is uw zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan “Buitengebied”- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen ‘permante bewoning recreatiewoningen – beleid’ goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

114	L. Pijpker (betreffende de Eexterkoele)	154629

Zienswijze
Het bestemmingsplan biedt geen oplossing voor de schrijnende situatie in recreatiepark de Eexterkoele. De Eexterkoele is zo onderhand een woonwijk geworden. Een recreatiewoning is daardoor niet meer als zodanig te verkopen. Voor reclamant betekent de ontstane situatie: niet meer kunnen recreëren maar ook niet kunnen verkopen. Voorgesteld wordt ofwel het park weer een recreatiepark te laten worden, ofwel iedereen de mogelijkheid te bieden de Eexterkoele permanent te bewonen. Anders blijft de ongelijkheide tussen recreanten en vaste bewoners voor de komende 10 jaar bestaan**.**

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' te Eext 'gelijke rechten en plichten' te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming 'Recreatie – 4' (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo" / "Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn

een 20-tal gelegen op recreatiepark ‘Eexterkoele’ en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch ‘woon’recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” en de Beheerverordening “Buitengebied”) versus anderzijds de financiële gevolgen voor het ‘wegbestemmen’ van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een ‘objectgebonden toestemming’ voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park ‘Eexterkoele’ van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark ‘Eexterkoele’, maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken ‘Mooi Schipborg’ en ‘Gemeentelijk huisjester-

rein') in Schipborg speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan' op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de zienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan "Buitengebied"- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen 'permante bewoning recreatiewoningen – beleid' goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

127	**H.F.C. Rulo (eigenaren van Zeegserweg, 1, 3, 7, 9, 11 te Schipborg)**	**154692**

Zienswijze
In januari 2015 hebben de eigenaren van enkele zelfstandige recreatiewoningen aan de Zeegserweg te Schipborg een schriftelijk verzoek om permanente woonbestemming gestuurd aan de gemeente. Hierover is met belanghebbende geen communicatie geweest. De eigenaren zijn nog steeds van mening dat zij voldoende argumenten hebben om een serieus, gefundeerd verzoek neer te leggen om de woonbestemming van de betreffende woningen (Zeegserweg, 1, 3, 7, 9, 11 te Schipborg) om te zetten van recreatieve naar permanente woonbestemming.
Als argumenten worden aangedragen:

1. Rechtsongelijkheid: Aan het einde van het doodlopende laantje hebben 2 woningen (nrs. 19 en 21) reeds een permanente woonbestemming gekregen.
2. Precedentwerking: Naast de precedentwerking die uitgaat van voornoemde situatie, zijn recent ook meerdere recreatiewoningen aan de Holle Drift en Ruiterweg te Schipborg omgezet naar permanente woonbestemming.
3. Bebouwde kom: Gezien het feit dat het bord "einde bebouwde kom" vanaf Schipborg gezien ruimschoots voorbij het laantje en de betreffende percelen staat, vallen de woningen in principe binnen de bebouwde kom. Zelfs beduidend evidenter dan de 2 eerder genoemde woningen.
4. Geen ligging in kwetsbaar natuurgebied: Betreffende woningen zijn juist *niet* gelegen in een kwetsbaar natuurgebied of gebied van specifieke cultuurhistorische waarde, maar tegen eenvoudige weilanden.
5. Geen recreatieve verhuur mogelijk: Vanwege de zelfstandige ligging (geen recreatiepark setting), zonder faciliteiten én de ligging pal tegen de

N34 zijn de betreffende woningen van generlei recreatieve waarde en dus ook niet of nauwelijks als zodanig te verhuren. Er zou bij omzetting naar permanente woonbestemming dus een volstrekt te verwaarlozen effect zijn op de voorraad recreatieve woningen in dit gebied.

6. Continuïteit van wonen bevordert de veiligheid en sociale cohesie (noaberschap) ter plekke.
7. De betreffende woningen voldoen aan het bouwbesluit en zijn onder welstandstoezicht gebouwd.
8. Betreffende woningen hebben zelfstandige, afzonderlijke, bij het kadaster geregistreerde adressen.
9. Verbindingsweg: Het laantje betreft een eigen weg, opgebouwd uit stukken grond van de desbetreffende eigenaren van de afzonderlijke woningen. Via recht van overpad is het gaan van en naar de woningen in de diverse aktes van levering vastgelegd. De curieuze situatie doet zich nu voor, dat de 2 woningen mét permanente woonbestemming, die dus achterin tegen de heide zijn gelokaliseerd, aldus feitelijk via de recreatieve privéterreinen van en naar hun woningen moeten gaan.

De ongelijkwaardige woonpositie zal tot slot zeker een positieve bijdrage zal kunnen leveren aan de leefbaarheid en dus ook veiligheid ter plekke. Al met al wegen de voordelen van permanente woonbestemming voor alle betrokkenen ruimschoots op tegen de mogelijke nadelen.

Reactie
Reclamanten hebben aangegeven alle solitair gelegen recreatiewoningen aan de Zeegserweg (nrs. 1 t/m 17) te Schipborg te laten beschikken over de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ dan wel een soortgelijke bestemming. Dit met als doel deze percelen ‘gelijke rechten en plichten’ te geven als de twee percelen (Zeegserweg nrs. 19 en 21) die aan het einde van de verbindingsweg sinds jaren reeds beschikken over een formele woonbestemming.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan “Buitengebied” voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven.
In het kader van het bestemmingsplan “Buitengebied” dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het bestemmingsplan “Buitengebied”. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming, tevens de functie-

aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan (“Buitengebied Anloo”/“Beheersverordening Buitengebied”) een ‘recreatieve’ bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning (‘objectgebonden toestemming’). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening “Buitengebied” (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. De recreatiewoningen aan de Zeegserweg te Schipborg vallen hier echter niet onder.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen aan de Zeegserweg:
De solitair gelegen recreatiewoningen aan de Zeegserweg hebben allen de bestemming ‘Recreatie – Recreatiewoning’ (R-R) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan.

De percelen Zeegserweg 19 en 21 te Schipborg hebben ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” (15 mei 1999) al de bestemming ‘Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden’ met aanduiding ‘Wonen’ verkregen. Reden hiertoe was destijds dat deze woningen al reeds vanaf de bouw ervan het predicaat ‘woning’ hebben verkregen. De betreffende bouwvergunning(en) is ook als zodanig verleend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” (15 mei 1999) zijn deze dan ook overeenkomstig bestemd.

Door reclamanten wordt een vergelijking gemaakt met een aantal percelen aan de Holle Drift en de Ruiterweg te Schipborg. Ten tijde van de herziening van het bestemmingsplan “Schipborg” (is een bebouwde kom) is besloten dat de specifieke locaties waar deze (toenmalige) recreatiewoningen zijn gelegen locatiebepalende beleidsafwegingen noodzakelijk maakt. In het kader van de planologische procedure voor de herziening van Schipborg is een beleidskeuze gemaakt over hoe deze percelen bestemd moeten gaan worden. Voor de bepalingen ten aanzien van het al dan niet omzetten van een recreatiebestemming naar een reguliere woonbestemming en daarbij behorende toegestane bebouwing is onderscheid gemaakt tussen of deze gelegen zijn in de bebouwde kom of buitengebied.

Het onderscheid is van belang, omdat in de bebouwde kom het niet wenselijk is solitair gelegen recreatiewoningen te hebben dan wel te behouden.

Een bebouwde kom heeft overwegend een woonfunctie. Solitair gelegen recreatiewoningen hebben hiervoor geen meerwaarde en nut en noodzaak ontbreken ook hiervoor. De solitair gelegen recreatiewoningen (in de bebouwde kom van Schipborg) verkrijgen dan ook een reguliere woonbestemming. Dit is ook in lijn met het provinciaal beleid die mogelijkheden biedt voor het omzetten van solitair gelegen recreatiewoningen naar reguliere woningen in een bebouwde kom.

Hoewel de door reclamanten bedoelde recreatiewoningen aan de Zeegserweg gelegen zijn binnen het gebied van de bebouwde kom ("zijn gelegen binnen de 'grens' van het bebouwde kom-bord") op grond van de Wegenverkeerswet, liggen deze bestemmingsplan technisch in het buitengebied. Bij de interpretatie van het begrip 'bebouwde kom' moet de gemeente zelf bepalen wat zij onder bebouwde kom verstaat. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State wordt de grens van de bebouwde kom bepaald door de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt. In het kader van de ruimtelijke ordening hoeft echter geen doorslaggevende betekenis toe te kennen aan de verkeerstechnische regeling uit de Wegenverkeerswet.

Gezien de feitelijke situatie en de aard van de omgeving maakt het onderhavige gebied deel uit van het buitengebied. Beleidsmatig wordt dit ook altijd als zodanig geïnterpreteerd, wat blijkt dat het gelegen is in bestemmingsplannen voor het buitengebied (ook al vanuit voormalige gemeente Anloo).

Door reclamanten genoemde woningen zijn tot heden altijd in gebruik geweest (dan wel zouden dat moeten zijn) als recreatieverblijf. De stelling dat nu geen recreatieve verhuur meer mogelijk is, kunnen wij niet toetsen. Immers: een recreant bepaalt op basis van eigen (persoonlijke) criteria of men gebruik wil maken van (huur van) een recreatiewoning. Juist om de kwaliteit van recreatiewoningen (en daarmee de verhuurmogelijkheden te vergroten) zijn in de afgelopen jaren de bouwmogelijkheden voor vergroting van recreatiewoningen toegenomen. Hierdoor mogen deze een grotere oppervlakte bevatten dan jaren daarvoor. Dit is mede ingegeven om daarmee te kunnen voldoen aan de veranderende kwaliteitsvraag van recreanten.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

132	**F.W. Postma en J. Stevens (betreffende recreatiewoningen Zeegserweg 5,11 en 13 te Schipborg)**	**154707**

Zienswijze
De recreatiewoningen aan de Zeegserweg 19 en 21 te Schipborg hebben een permanente woonbestemming gekregen. Recent zijn bouwvergunningen verleend waardoor deze voormalige recreatiewoningen meerdere malen groter zijn geworden als de nrs. 5, 11 en 13. Door de omzetting naar een permanente woonbestemming van nrs. 19 en 21 wil de gemeente eigenlijk een nieuw beleid voor deze strook recreatiewoningen. Ook de woningen 5, 11 en 13 alsmede de overige woningen aan de Zeegserweg dienen een permanente woonbestemming te krijgen. Dit op grond van het gelijkheidsbeginsel. Een gedoogbeschikking voor het tijdelijk permanent bewonen wordt overigens ook niet gezien als een structurele oplossing. De recreatiewoningen aan de Zeegserweg liggen binnen de bebouwde kom van Schipborg. Het zijn zelfstandige kavels en de volledige gemeentelijke belastingen worden betaald. Er is sprake van volstrekte willekeur zonder goede onder-

bouwing en zonder duidelijke visie voor de toekomst. Verzocht wordt een motivering waarom nr. 19 en 21 wel een permanente woonbestemming krijgen en de overige woningen aan de Zeegseweg in het nieuwe bestemmingsplan een recreatiebestemming krijgen.

Reactie
Reclamanten hebben aangegeven de solitair gelegen recreatiewoningen op de percelen Zeegserweg 5, 11 en 13 te Schipborg (maar feitelijk alle recreatiewoningen aan de Zeegserweg, de nrs. 1 t/m 17 te Schipborg) te laten beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming. Dit met als doel deze percelen 'gelijke rechten en plichten' te geven als de twee percelen (Zeegserweg nrs. 19 en 21) die aan het einde van de verbindingsweg sinds jaren reeds beschikken over een formele woonbestemming.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven.
In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het bestemmingsplan "Buitengebied". Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming, tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo"/"Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. De recreatiewoningen aan de Zeegserweg te Schipborg vallen hier echter niet onder.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen aan de Zeegserweg:
De solitair gelegen recreatiewoningen aan de Zeegserweg hebben allen de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning' (R-R) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan.

De percelen Zeegserweg 19 en 21 te Schipborg hebben ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” (15 mei 1999) al de bestemming ‘Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden’ met aanduiding ‘Wonen’ verkregen. Reden hiertoe was destijds dat deze woningen al reeds vanaf de bouw ervan het predicaat ‘woning’ hebben verkregen. De betreffende bouwvergunning(en) is ook als zodanig verleend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Anloo” (15 mei 1999) zijn deze dan ook overeenkomstig bestemd.

Door reclamanten wordt een vergelijking gemaakt met een aantal percelen aan de Holle Drift en de Ruiterweg te Schipborg. Ten tijde van de herziening van het bestemmingsplan “Schipborg” (is een bebouwde kom) is besloten dat de specifieke locaties waar deze (toenmalige) recreatiewoningen zijn gelegen locatiebepalende beleidsafwegingen noodzakelijk maakt. In het kader van de planologische procedure voor de herziening van Schipborg is een beleidskeuze gemaakt over hoe deze percelen bestemd moeten gaan worden. Voor de bepalingen ten aanzien van het al dan niet omzetten van een recreatiebestemming naar een reguliere woonbestemming en daarbij behorende toegestane bebouwing is onderscheid gemaakt tussen of deze gelegen zijn in de bebouwde kom of buitengebied.

Het onderscheid is van belang, omdat in de bebouwde kom het niet wenselijk is solitair gelegen recreatiewoningen te hebben dan wel te behouden.

Een bebouwde kom heeft overwegend een woonfunctie. Solitair gelegen recreatiewoningen hebben hiervoor geen meerwaarde en nut en noodzaak ontbreken ook hiervoor. De solitair gelegen recreatiewoningen (in de bebouwde kom van Schipborg) verkrijgen dan ook een reguliere woonbestemming. Dit is ook in lijn met het provinciaal beleid die mogelijkheden biedt voor het omzetten van solitair gelegen recreatiewoningen naar reguliere woningen in een bebouwde kom.

Hoewel de door reclamanten bedoelde recreatiewoningen aan de Zeegserweg gelegen zijn binnen het gebied van de bebouwde kom (“zijn gelegen binnen de ‘grens’ van het bebouwde kom-bord”) op grond van de Wegenverkeerswet, liggen deze bestemmingsplantechnisch in het buitengebied. Bij de interpretatie van het begrip ‘bebouwde kom’ moet de gemeente zelf bepalen wat zij onder bebouwde kom verstaat. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State wordt de grens van de bebouwde kom bepaald door de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt. In het kader van de ruimtelijke ordening hoeft echter geen doorslaggevende betekenis toe te kennen aan de verkeerstechnische regeling uit de Wegenverkeerswet.

Gezien de feitelijke situatie en de aard van de omgeving maakt het onderhavige gebied deel uit van het buitengebied. Beleidsmatig wordt dit ook altijd als zodanig geïnterpreteerd, wat blijkt dat het gelegen is in bestemmingsplannen voor het buitengebied (ook al vanuit voormalige gemeente Anloo).

Door reclamanten genoemde woningen zijn tot heden altijd in gebruik geweest (dan wel zouden dat moeten zijn) als recreatieverblijf. De stelling dat nu geen recreatieve verhuur meer mogelijk is, kunnen wij niet toetsen. Immers: een recreant bepaalt op basis van eigen (persoonlijke) criteria of men gebruik wil maken van (huur van) een recreatiewoning. Juist om de kwaliteit van recreatiewoningen (en daarmee de verhuurmogelijkheden te vergroten) zijn in de afgelopen jaren de bouwmogelijkheden voor vergroting van recreatiewoningen toegenomen. Hierdoor mogen deze een grotere oppervlakte bevatten dan jaren daarvoor. Dit is mede ingegeven om daarmee te kunnen voldoen aan de veranderende kwaliteitsvraag van recreanten.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

136	**J.A. Winkel (eigenaar van bungalow nr. 4 op bungalowpark 'Ravijnzicht' te Gasselte**	**154693**

Zienswijze
'Ravijnzicht' is een bungalowpark zonder gebruiksbeperkingen, zoals bevestigd door de RvS in hun uitspraak van 26 november 2008. Met de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor 'Ravijnzicht' worden de bestaande rechten van de eigenaren om de bungalow permanent te bewonen beknot, terwijl er een ongelijkheid optreedt voor eigenaren wiens bungalow niet permanent bewoond wordt op het moment van inwerkingtreding van het plan. Een en ander zal een aanzienlijke waardedaling betekenen. Bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ziet reclamant zich genoodzaakt een planschadeprocedure op te starten.

Reactie
Reclamant geeft aan dat er een verslechtering van zijn/haar situatie optreedt nu artikel 55.4 onder a. in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen.

In artikel 55.4 onder a. is bepaald dat tot een strijdig gebruik werd gezien het gebruik van gebouwen, met uitzondering van recreatiewoningen die beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent bewoning toegestaan', voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dat gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is op het betreffende adres dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is bepaald dat het behoud van een verblijfsrecreatieve bestemming voor alle recreatiewoningen in het buitengebied geldt. Over dit onderwerp werd vandaar in onze regels behorende bij de onderhavige functieaanduiding ook aangegeven dat het recht van permanent wonen zou vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning zou worden gebruikt. Rekening houdende met

het feitelijke gebruik en actuele jurisprudentie over dit onderwerp is in het ontwerp bestemmingsplan bovenstaande regeling opgenomen.

Uit ingewonnen advies is gebleken dat in bepaalde situaties de conclusie kan worden getrokken dat deze regel leidt tot een beperking ten opzichte van de geldende planologische situatie. Aan de belangen van belanghebbenden willen wij geen tekort doen. Wij hebben dan ook besloten bovengenoemde regel (genoemd in artikel 55.4 onder a.) te laten vervallen. In plaats daarvan nemen we, gelet op het beleid en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, een wijzigingsbevoegdheid op. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt. Dit betekent dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' komt te vervallen. In dat geval moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden, waarbij betrokkenen worden geïnformeerd.

In die zin worden de gebruiksmogelijkheden bij recht ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling niet beperkt.

De Wet ruimtelijke ordening bepaald in artikel 6.1, in welke situaties een verzoek om een tegemoetkoming in waardevermindering kan worden gedaan. Dit is een op zich zelf staande procedure.

Voorstel
Het schrappen van de regel genoemd in artikel 55.4 onder a. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt.

156	**W.H. Overkamp (eigenaar bungalow nr. 25 Bungalowpark 'Ravijnzicht' te Gasselte)**	**154799**

Zienswijze
Bungalowpark 'Ravijnzicht' is een recreatiepark met bungalows zonder gebruiksbeperking, zoals bevestigd door de Raad van State in hun uitspraak van 26 november 2008, no. 2007 08557/1.Het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aa en Hunze classificeert de bungalows als bestemd voor recreatief gebruik met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanent wonen toegestaan'. Met de proviso dat op de datum van het in werking treden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Aa en Hunze' er sprake is van gebruik als permanente bewoning. Verder dat het recht op permanente bewoning vervalt wanneer de bungalow langer dan één jaar niet voor permanente bewoning is gebruikt.
Hierbij worden de bestaande rechten van de eigenaren om de bungalow permanent te bewonen beknot, terwijl er een ongelijkheid optreedt voor eigenaren wiens bungalow niet permanent bewoond wordt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Aa en Hunze'. Aangezien de

waarde van de bungalows en de gezamenlijke eigendommen zoals beheerd door de VVE voornamelijk wordt bepaald door het recht er permanent in te mogen wonen, zal deze beperking een aanzienlijke waardedaling betekenen. Mocht het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Aa en Hunze' ongewijzigd worden aangenomen dan ziet reclamant zich genoodzaakt een planschadeprocedure op te starten.

Reactie
Reclamant geeft aan dat er een verslechtering van zijn/haar situatie optreedt nu artikel 55.4 onder a. in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen.

In artikel 55.4 onder a. is bepaald dat tot een strijdig gebruik werd gezien het gebruik van gebouwen, met uitzondering van recreatiewoningen die beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent bewoning toegestaan', voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dat gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is op het betreffende adres dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is bepaald dat het behoud van een verblijfsrecreatieve bestemming voor alle recreatiewoningen in het buitengebied geldt. Over dit onderwerp werd vandaar in onze regels behorende bij de onderhavige functieaanduiding ook aangegeven dat het recht van permanent wonen zou vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning zou worden gebruikt. Rekening houdende met het feitelijke gebruik en actuele jurisprudentie over dit onderwerp is in het ontwerp bestemmingsplan bovenstaande regeling opgenomen.

Uit ingewonnen advies is gebleken dat in bepaalde situaties de conclusie kan worden getrokken dat deze regel leidt tot een beperking ten opzichte van de geldende planologische situatie. Aan de belangen van belanghebbenden willen wij geen tekort doen. Wij hebben dan ook besloten bovengenoemde regel (genoemd in artikel 55.4 onder a.) te laten vervallen.
In plaats daarvan nemen we, gelet op het beleid en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, een wijzigingsbevoegdheid op. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt. Dit betekent dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' komt te vervallen. In dat geval moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden, waarbij betrokkenen worden geïnformeerd.

In die zin worden de gebruiksmogelijkheden bij recht ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling niet beperkt.

De Wet ruimtelijke ordening bepaald in artikel 6.1, in welke situaties een verzoek om een tegemoetkoming in waardevermindering kan worden gedaan. Dit is een op zich zelf staande procedure.

Voorstel
Het schrappen van de regel genoemd in artikel 55.4 onder a. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt.

157	**J.H. Choufoer (eigenaar bungalow nr. 30 Bungalowpark 'Ravijnzicht' te Gasselte)**	**154806**

Zienswijze
'Ravijnzicht' is een bungalowpark zonder gebruiksbeperkingen, zoals bevestigd door de RvS in hun uitspraak van 26 november 2008. Met de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor 'Ravijnzicht' worden de bestaande rechten van de eigenaren om de bungalow permanent te bewonen beknot, terwijl er een ongelijkheid optreedt voor eigenaren wiens bungalow niet permanent bewoond wordt op het moment van inwerkingtreding van het plan. Een en ander zal een aanzienlijke waardedaling betekenen. Bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ziet reclamant zich genoodzaakt een planschadeprocedure op te starten.

Door de in het bestemmingsplan opgenomen classificering ontstaan er verschillende soorten bungalows met verschillende rechten voor de eigenaren. Recreatief verhuren is nauwelijks nog mogelijk, er kunnen spanningen ontstaan tussen permanente bewoners en recreanten, voornamelijk door het verschil in leefpatronen en gewoontes. Het permanent wonen in een bungalow verdraagt zich niet goed met een recreatief gebruik van een naastgelegen bungalow. Dit kan leiden tot het ontstaan van leefbaarheidproblemen. De kans is aanzienlijk dat recreanten wegblijven aangezien het recreatieve aspect geweld is aangedaan. Derhalve is de bungalow niet meer recreatief te verhuren en ook verkoop zonder de mogelijkheid tot permanente bewoning is om o.a. voorgaande redenen nauwelijks nog mogelijk. De eigenaren die hun bungalow niet zelf permanent bewonen of permanent verhuren kunnen de bungalow alleen nog voor eigen recreatief gebruik gebruiken. Dit is volgens reclamant in strijd met artikel 8 van het EVRM (Europees verdrag van de rechten van de mens).

Reactie
Reclamant geeft aan dat er een verslechtering van zijn/haar situatie optreedt nu artikel 55.4 onder a. in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen.

In artikel 55.4 onder a. is bepaald dat tot een strijdig gebruik werd gezien het gebruik van gebouwen, met uitzondering van recreatiewoningen die beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent bewoning toegestaan', voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dat gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is op het betreffende adres dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is bepaald dat het behoud van een verblijfsrecreatieve bestemming voor alle recreatiewoningen in het buitengebied geldt. Over dit onderwerp werd vandaar in onze regels behorende bij de onderhavige functieaanduiding ook aangegeven dat het recht van permanent wonen zou vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning zou worden gebruikt. Rekening houdende met het feitelijke gebruik en actuele jurisprudentie over dit onderwerp is in het ontwerp bestemmingsplan bovenstaande regeling opgenomen.

Uit ingewonnen advies is gebleken dat in bepaalde situaties de conclusie kan worden getrokken dat deze regel leidt tot een beperking ten opzichte van de geldende planologische situatie. Aan de belangen van belanghebbenden willen wij geen tekort doen. Wij hebben dan ook besloten bovengenoemde regel (genoemd in artikel 55.4 onder a.) te laten vervallen. In plaats daarvan nemen we, gelet op het beleid en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, een wijzigingsbevoegdheid op. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt. Dit betekent dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ komt te vervallen. In dat geval moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden, waarbij betrokkenen worden geïnformeerd.

In die zin worden de gebruiksmogelijkheden bij recht ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling niet beperkt.

De Wet ruimtelijke ordening bepaald in artikel 6.1, in welke situaties een verzoek om een tegemoetkoming in waardevermindering kan worden gedaan. Dit is een op zich zelf staande procedure.

Voorstel
Het schrappen van de regel genoemd in artikel 55.4 onder a. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt.

168	**J. Eijzenga (eigenaar bungalow 9 op bungalowpark 'Ravijnzicht'**	**155161**

De zienswijze is buiten de termijn ingediend.

Zienswijze
'Ravijnzicht ' is een bungalowpark zonder gebruiksbeperkingen, zoals bevestigd door de RvS in hun uitspraak van 26 november 2008. Met de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor 'Ravijnzicht' worden de bestaande rechten van de eigenaren om de bungalow permanent te bewonen beknot, terwijl er een ongelijkheid optreedt voor eigenaren wiens bungalow niet permanent bewoond wordt op het moment van inwerkingtreding van het plan. Een en ander zal een aanzienlijke waardedaling betekenen. Bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ziet reclamant zich genoodzaakt een planschadeprocedure op te starten.

Reactie
Reclamant geeft aan dat er een verslechtering van zijn/haar situatie optreedt nu artikel 55.4 onder a. in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen.

In artikel 55.4 onder a. is bepaald dat tot een strijdig gebruik werd gezien het gebruik van gebouwen, met uitzondering van recreatiewoningen die beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent bewoning toegestaan', voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dat gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is op het betreffende adres dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is bepaald dat het behoud van een verblijfsrecreatieve bestemming voor alle recreatiewoningen in het buitengebied geldt. Over dit onderwerp werd vandaar in onze regels behorende bij de onderhavige functieaanduiding ook aangegeven dat het recht van permanent wonen zou vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning zou worden gebruikt. Rekening houdende met het feitelijke gebruik en actuele jurisprudentie over dit onderwerp is in het ontwerp bestemmingsplan bovenstaande regeling opgenomen.

Uit ingewonnen advies is gebleken dat in bepaalde situaties de conclusie kan worden getrokken dat deze regel leidt tot een beperking ten opzichte van de geldende planologische situatie. Aan de belangen van belanghebbenden willen wij geen tekort doen. Wij hebben dan ook besloten bovengenoemde regel (genoemd in artikel 55.4 onder a.) te laten vervallen. In plaats daarvan nemen we, gelet op het beleid en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, een wijzigingsbevoegdheid op. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt. Dit betekent dat het college het

bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan’ komt te vervallen. In dat geval moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden, waarbij betrokkenen worden geïnformeerd.

In die zin worden de gebruiksmogelijkheden bij recht ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling niet beperkt.

De Wet ruimtelijke ordening bepaald in artikel 6.1, in welke situaties een verzoek om een tegemoetkoming in waardevermindering kan worden gedaan. Dit is een op zich zelf staande procedure.

Voorstel
Het schrappen van de regel genoemd in artikel 55.4 onder a. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt.

170	**S. Boering (eigenaar bungalow nr. 22 Eexterkoele)**	**154791**

Reclamant geeft aan graag een permanente woonbestemming te willen. Op bungalow nr. 22 Eexterkoele. Dat maakt het mogelijk op termijn hier permanent te gaan wonen. Bovendien denkt reclamant dat wat meer eenheid op het terrein geen kwaad kan.

Reactie
Reclamant heeft aangegeven te willen beschikken over de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan’ dan wel een soortgelijke bestemming op zijn / haar perceel en/of op alle recreatiewoningen op Eexterkoele. Dit met als doel zijn / haar specifieke perceel en/of alle recreatiewoningen op recreatiepark ‘Eexterkoele’ te Eext ‘gelijke rechten en plichten’ te geven.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan “Buitengebied” voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven. In het kader van het bestemmingsplan “Buitengebied” dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen op Eexterkoele:
Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals hierboven omschreven. Het recreatiepark heeft in zijn geheel de bestemming ‘Recreatie – 4’ (R-4) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan. In afwijking van het

algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming 'R-4', tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo"/"Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. Van deze percelen zijn een 20-tal gelegen op recreatiepark 'Eexterkoele' en deze percelen hebben dan ook (vanaf 15 mei 1999 tot heden) een juridisch 'woon'recht verworven, wat we op dit moment niet zonder meer naast ons neer kunnen leggen.

De afweging tussen enerzijds de juridische mogelijkheden die zijn geschapen (op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" en de Beheerverordening "Buitengebied") versus anderzijds de financiële gevolgen voor het 'wegbestemmen' van deze verworven rechten heeft geleid tot deze afweging. Dit is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan en heeft als gevolg dat voornoemde percelen, in afwijking van het algemene beleidsuitgangspunt, dus een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' hebben verkregen en de overige percelen op de Eexterkoele dus niet. Bij de toekenning van de recreatiewoningen die de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' is dan ook geen sprake van willekeur.

Het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar niet voor bewoning is gebruikt. Daarvoor is in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor behoudt het college zich het recht om na 1 jaar onafgebroken leegstand van een betreffende recreatiewoning het plan te kunnen wijzingen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' kan komen te vervallen.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat wanneer er sprake is van recreatiewoningen waarvoor aan de eigenaar een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, deze persoonsgebonden beschikking ook onder het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht blijft, onder de daarbij genoemde voorwaarden. Deze persoonsgebonden beschikkingen zijn gegeven aan de bewoners van de recreatiewoningen die op 31 oktober 2003 woonachtig waren in de recreatiewoningen en niet woonachtig waren op een perceel waar een 'objectgebonden toestemming' voor gold.

Reclamant geeft in overweging om alle recreatiewoningen op het park 'Eexterkoele' van deze functieaanduiding te voorzien. Dit zou tegemoetkomen aan de wens

van uniformiteit op het park, waardoor tevens de - door velen - gevoelde rechtsongelijkheid opgelost wordt. Hierover merken wij op dat bij het totstandkomen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wij dit ook hebben overwogen. Ook het provinciaal standpunt is daarin betrokken. Echter, voor de recreatiewoningen waar de objectgebonden toestemming niet geldt, is die aanpassing niet voldoende te motiveren en wordt in dat geval ook tegen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Buitengebied ingegaan. Bovendien is voor ons van belang dat deze wijze van bestemmen haaks staat op alle beslissingen die onze raad door de jaren heen over het bestemmingsplan en over de permanente bewoning van recreatiewoningen heeft genomen. Daarbij komt dat deze situatie zich niet alleen voordoet op recreatiepark ‘Eexterkoele’, maar op de recreatieparken gelegen in het gebied van de voormalige gemeente Anloo. Vooral aan de Holle Drift (recreatieparken ‘Mooi Schipborg’ en ‘Gemeentelijk huisjesterrein’) in Schipborg speelt hetzelfde. Het toekennen van een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan’ op de manier die u voorstelt, zou voor alle ca. 1300 recreatiewoningen (ook die zijn gelegen in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen) in onze gemeente een precedent kunnen scheppen, waarvan de gevolgen op dit moment nog niet overzienbaar zijn. Voor dit moment hebben we dan ook bestemd in lijn met eerdere besluitvorming.

Op grond van bovenstaande is de Gemeentelijk huisjesterreinzienswijze ongegrond verklaard.

Wel wil ons college graag –los van het bestemmingsplan “Buitengebied”- met onze gemeenteraad van gedachten wisselen over dit onderwerp, ook gezien de recent veranderende gedachten over dit onderwerp op provinciaal niveau. We denken daarbij aan een opiniërende raadscommissie, waarbij wij van te voren ook de beleidsruimte die de provincie zal bieden in kaart zullen brengen. Daarbij is van belang dat de voor- en nadelen van een te wijzigen ‘permante bewoning recreatiewoningen – beleid’ goed in beeld moet worden gebracht.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

171	**R. van der Veen (namens camping Anloo)**	**155502**

Verzocht wordt om de bestemming R-1 te verruimen naar de bestemming R-3 (recreatiepark Anloo). Dit verzoek betreft het gehele terrein, dus inclusief parkeerterrein.

Reactie
Volgens de zienswijze is deze gedateerd op 19 februari 2016. De zienswijze is bij de gemeente echter pas ingekomen op 29 februari 2016. De datum van poststempel is gedateerd op 26 februari 2016. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot en met 17 februari 2016. Daarmee is deze zienswijze (ruim) buiten

de termijn van terinzagelegging binnengekomen en dient vandaar niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Informatief wordt opgemerkt dat reclamant in 2015 ook ons heeft verzocht de bestemming van recreatiepark Anloo (R-1), zoals opgenomen in voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied in het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” op te nemen als Recreatie – 3’ (R-3). Destijds is geantwoord dat de toenmalige doeleindeomschrijving van de bestemming R-1 geheel past bij het onderhavige gebruik op recreatiepark Anloo. Dat is op dit moment nog net zo.

Ook destijds en op dit moment zijn er geen concrete mogelijkheden om in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” de bestemming R-3 direct op dit terrein te leggen. Hoewel er in het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” wel een wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming R-1 is opgenomen om deze bestemming te wijzigen naar R-3 kan van een dergelijke wijziging op dit moment nog geen sprake zijn. Als voorwaarde voor het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid geldt namelijk dat de bestemming 'Recreatie - 1' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Recreatie - 3' (ten behoeve van wijziging naar recreatiewoningen), mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 54 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. de economische uitvoerbaarheid van de omschakeling wordt aangetoond;
c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
d. het nieuwe terrein complexmatig wordt beheerd en geëxploiteerd;
e. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Op dit moment is er geen duidelijkheid of het recreatieterrein in een nieuwe situatie complexmatig beheerd en geëxploiteerd gaat worden. Daarnaast is er geen goedgekeurd (her)inrichtingsplan en erfinrichtingsplan aanwezig en is er ook nog geen bedrijfsplan aanwezig op basis waaruit zou blijken dat aan de (nieuwe) eis van economische uitvoerbaarheid kan worden voldaan.

Op grond van vorenstaande kan dan ook nu niet direct de bestemming van onderhavig recreatiepark gewijzigd meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Wellicht ten overvloede merken wij dus op dat de gevraagde wijziging van bestemming bij concrete plannen en de betreffende onderbouwing, rapporten en herinrichtingsplannen e.d. (en als deze door ons positief zijn beoordeeld) te zijner tijd wel mogelijk zou kunnen zijn.

Voorstel
Voorgesteld wordt de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

172	Fa. Ritsema/Sluisman Holle Drift 78 Schipborg	156490

Verzocht wordt de zin te schrappen over vervallen beschikking indien recreatiewoning een jaar niet wordt bewoond, omdat dit een verslechtering betekent van de bestaande situatie. Holle Drift 78 en 80 zijn beiden onafgebroken bewoond voor de datum van 15 mei 1999 en vallen onder uitzondering nr. 1, zoals genoemd in de beantwoording van de inspraakreactie van het bestuur van Mooi Schipborg op het voorontwerpbestemmingsplan. In de beschikking 'overgangsrechtelijke bescherming' van 16 september 2008 is met geen woord gerept over het vervallen van het permanent recht op wonen indien recreatiewoning een jaar niet wordt bewoond.

Reactie
Reclamanten geven aan dat er een verslechtering van hun situatie optreedt nu artikel 55.4 onder a. in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen.

In artikel 55.4 onder a. is bepaald dat tot een strijdig gebruik werd gezien het gebruik van gebouwen, met uitzondering van recreatiewoningen die beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent bewoning toegestaan', voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dat gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is op het betreffende adres dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is bepaald dat het behoud van een verblijfsrecreatieve bestemming voor alle recreatiewoningen in het buitengebied. Over dit onderwerp werd vandaar in onze regels behorende bij de onderhavige functieaanduiding ook aangegeven dat het recht van permanent wonen zou vervallen wanneer de recreatiewoning meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning zou worden gebruikt. Rekening houdende met het feitelijke gebruik en actuele jurisprudentie over dit onderwerp is in het ontwerp bestemmingsplan bovenstaande regeling opgenomen.

Uit ingewonnen advies is gebleken dat in bepaalde situaties de conclusie kan worden getrokken dat deze regel leidt tot een beperking ten opzichte van de geldende planologische situatie. Aan de belangen van belanghebbenden willen wij geen tekort doen. Wij hebben dan ook besloten bovengenoemde regel (genoemd in artikel 55.4 onder a.) te laten vervallen. In plaats daarvan nemen we, gelet op het beleid en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, een wijzigingsbevoegdheid op. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het recht op permanente bewoning kan komen te vervallen wanneer de recreatiewoning gedurende meer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt. Dit betekent dat het college het bestemmingsplan kan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' komt te vervallen. In dat geval moet

een wijzigingsprocedure doorlopen worden, waarbij betrokkenen worden geïnformeerd.

In die zin worden de gebruiksmogelijkheden bij recht ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling niet beperkt.

Voorstel
Geadviseerd wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan artikel 55.4, onder a. te laten vervallen. Daarvoor in de plaats een wijzigingsbevoegdheid opnemen waardoor B&W het plan kunnen wijzigen in die zij de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanent wonen toegestaan' van de verbeelding kan worden gehaald indien een recreatiewoning (met deze aanduiding) voor een periode langer dan één jaar onafgebroken niet voor bewoning is gebruikt.

2. 4. Zienswijzen windenergie

39	**C.K. Koekkoek – Gasselternijveenschemond**	**154210**
44	**J.H. Oldenburger – Gieterveen**	**154272**
47	**S. Hofstede – Gieterveen**	**154292**
48	**K.N. Fandrei – Gasselternijveenschemond**	**154330**
53	**P.M.M Brandwijk – van der Voort – Gieterveen**	**154373**
54	**R.P. Sikkens – Gieterveen**	**154375**
56	**A. Berrelkamp – Nieuwediep**	**154382**
67	**T. Drenth – Stadskanaal**	**154461**
68	**M. de Boer – Stadskanaal**	**154464**
71	**H. Norbart – Nieuwediep**	**154471**
75	**A.H. Haverkamp – Joosten – Gasselterboerveenschemond**	**154494**
76	**G. Haverkamp – Gasselterboerveenschemond**	**154497**
77	**B. van Goor – Nieuwediep**	**154499**
78	**J. Lourens – Nieuwediep**	**154501**
79	**F. Kwekel & S. Kwekel – Gasselternijveen**	**154502**
80	**R.J. Hoiting – Nieuwediep**	**154507**
84	**A.P. Kieczewski- Schoon – Gieterveen**	**154520**
85	**S. Kieczewski – Gieterveen**	**154522**
86	**S.G.J. Dekker – Gasselternijveenschemond**	**154525**
87	**A. Dekker – Hekman – Gasselternijveenschemond**	**154527**
88	**L.J. Dekker - Gasselternijveenschemond**	**154528**
89	**R.J.B. Dekker – Gasselternijveenschemond**	**154529**
91	**J. Smit – Gieterveen**	**154537**
93	**F. Smit – Gieterveen**	**154541**
99	**J. Hoekman – Annerveenschekanaal**	**154573**
100	**T. Husen – Nieuwediep**	**154575**
101	**H.J. Husen – Nieuwediep**	**154579**
102	**J. van Dijk – Spijk – Gasselternijveenschemond**	**154581**
103	**E. van Dijk – Gasselternijveenschemond**	**154583**
104	**D. Scheuneman – Stadskanaal**	**154586**

105	**K. Scheuneman – Stadskanaal**	**154590**
106	**M. Drenth – Annerveenschekanaal**	**154592**
110	**R.H. Trip – Stadskanaal**	**154603**
115	**J. Scholtze – Gieterveen**	**154643**
116	**A. Kalsbeek – Poelman – Gieterveen**	**154644**
118	**D. Brink – Gieterveen**	**154650**
144	**E.L. Betist - Nieuwediep**	**154726**

Zienswijze
Alle bovengenoemde reclamanten hebben een vergelijkbare zienswijze ingediend. Grote afwijkingen van de 'standaard' zienswijze zijn onder de samenvatting uitgelicht. Reclamanten zijn zich er van bewust dat in het bestemmingsplan buitengebied geen mogelijkheden opgenomen zijn voor het realiseren van windturbines. Onderstaande opmerkingen van de reclamanten hebben betrekking op het *Rijks Inpassingsplan(RIP)* i.c.m. het *Ontwerp bestemmingsplan buitengebied Aa & Hunze en PlanMER buitengebied Aa en Hunze*.

1. Reclamant is van mening dat Gasselteboerveen te klein is van omvang voor de realisatie van een grootschalig windturbinepark.
2. Reclamant merkt op dat in het advies van het College van Rijksadviseurs aan Min. EZ, inzake het aspect landschap, staat dat ten noorden van Bos van Kruit geen enkele verankering in het gebied is voor grootschalige windturbines.
3. Reclamant is van mening dat een goede ruimtelijke inpassing voor de plannen op basis van het RIP (400 – 600 MW) absoluut onmogelijk is.
4. Reclamant is van mening dat de turbines die thans in het gebied Gasselterboerveen zijn voorzien, alleen kunnen worden geplaatst indien mitigerende maatregelen t.a.v. geluid en slagschaduw worden genomen. De reclamant is daarnaast van mening dat het leefklimaat, naar toetsing in de MER, verslechterd in Nieuwediep van 'Redelijk' naar 'Slecht' en in Gasselternijveen van 'Redelijk' naar 'Goed' en is hierbij van menig dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
5. Reclamant bepleit een herijking van ruimtelijk beleid t.a.v. de locaties van windenergie, in de provincie Drenthe en gemeente Aa en Hunze in bijzonder. Ook is reclamant van mening dat het gebied Gasselterboerveen ongeschikt is voor grootschalige windenergie.
6. Reclamant bepleit dat er een 'pas op de plaats' dient te worden gemaakt met het vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied, zodat toekomstige ontwikkelingen ingepast kunnen worden.
7. Reclamant merkt op dat het begrip 'goede ruimtelijke ordening' niet letterlijk wordt omschreven in de wet, maar dat een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond in een ruimtelijke onderbouwing.
8. Reclamant merkt op dat in het document 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG als richtlijn staat voor windturbines met een rotordiameter van 50 meter: een minimale afstand tot de woonbebouwing van 300 meter. Een dergelijke turbine heeft een capaciteit van circa 0,75 MW opgesteld vermogen.

9. Reclamant merkt op dat in het RIP wordt uitgegaan van turbines van min. 3 MW met rotordiameter 119 en 145 m. Daarbij stelt de reclamant dat indien omgerekend naar turbines uit de VNG-publicatie wordt gekomen tot minimale afstand tot woonbebouwing van 1200 m.
10. Reclamant merkt op dat de afstand tussen woonbebouwing van de Veenakkers in Gieterveen en woonbebouwing in Nieuwediep ca. 1.600 m is en de afstand tussen woonbebouwing van Gasselterboerveenschemond en woonbebouwing in Gasselternijveenschemond ca. 1.300 m. De reclamant merkt hierbij op dat wanneer de turbines tussen de woonbebouwingen geplaatst wordt, de afstand van de woonbebouwing van beide locaties tot de turbine 800 m en 650 m is. Reclamant is van mening dat van een goede ordening zou getuigen, indien ook rekening gehouden wordt met afstandscriterium van de gemeente Emmen voor het windpark Emmen, hierbij geld een afstand van 11.000 m tot woongebieden en 500 m tot individuele woningen.
11. Reclamant merkt op dat het criterium 'goede ruimtelijke ordening', in artikel 4.1 WRO, de mogelijkheid biedt om ter bescherming van een goed woon-en leefklimaat strengere eisen te stellen dan milieunormen in algemeen, de in 2011 voor Windturbines aangepaste Wet geluidshinder in bijzonder. De reclamant stelt dat in artikel 3.14a van het Activiteitenbesluit milieubeheer gehanteerde norm niet altijd goed woon-en leefklimaat borgt. Ook stelt de reclamant dat aangezien de norm uitgaat van jaargemiddelde niet uit te sluiten is dat windturbines een aantal maanden per jaar de geluidsnorm overschrijdt.
12. Reclamant bepleit voor een minimale afstand van 12.000 m van windturbine tot woonbebouwing.
13. Reclamant bepleit: Voor de CO2 reductie doelstelling voor de periode 2020-2030 dient een duidelijke visie opgesteld te worden op grond van ruimtelijke ordening.
14. Reclamant is van mening dat het zoekgebied voor grootschalige windenergie in de Veenkoloniën in algemeen en in bijzonder Gasselterboerveen op oneigenlijke gronden in bovengenoemde documenten zijn vastgesteld.
15. Reclamant bepleit dat er een herijking van het zoekgebied van windenergie moet plaatsvinden.
16. Reclamant is van mening dat op geen enkele wijze aan de beleidsuitgangspunten t.a.v. draagvlak is voldaan en uit recent onderzoek blijkt dat er geen draagvlak is voor een grootschalig windturbinepark in het gebied Gasselteboerveen, genoemd in de Gebiedsvisie en plannen van het Rijk. In het ontwerp Bestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt waarom geen halt wordt geroepen aan de doorzettingsmacht van de rijksoverheid. Reclamant stelt voor dat er een bottom-up proces tot stand komt, het energierapport 2016 'een transitie naar Duurzaamheid' biedt hier ruimte toe.

Reclamant **J.H. Oldenburger (154272)** wijkt af van de hierboven samengevatte standaardbrief bij punt 10 en noemt hier: De afstand tussen woonbebouwing aan de Langestraat en Bosje in Gieterveen en in Nieuwediep is ca. 900 m, wanneer hiertussen turbines geplaatst worden dan is de afstand tot woonbebouwing 450 m. Reclamant is van mening dat, naar goede ruimtelijke ordening, er rekening gehouden dient te worden met een afstand van min. 1200 m tot de woongebieden.

In voorlopige plaatsing van de turbines staan 2 turbines ingetekend binnen 500 m van reclamants woning aan de Langestraat in Gieterveen.

Reclamanten **S. Hofstede (154292) en K.N. Fandrei (154330)** wijken af van de hierboven samengevatte standaardbrief bij punt 10 en noemen hier: De afstand tussen de woonbebouwing van de Veenakkers Gieterveen en de woonbebouwing in Nieuwediep is ca. 1600 m en de afstand van de Zwarteweg in Gierveen en de woonbebouwing in Gasselternijveen ca. 1800 m, wanneer de turbines tussen de woonbebouwingen geplaatst wordt, dan is de afstand van de woonbebouwing van beide locaties tot de windturbine 800 en 900 m. De reclamanten zijn van mening dat van een goede ordening zou getuigen, indien ook rekening gehouden wordt met afstandscriterium van de gemeente Emmen voor het windpark Emmen, hierbij geld een afstand van 11.000 m tot woongebieden en 500 m tot individuele woningen.

Reclamant **A. Berrelkamp (154382)** voegt bij punt 16 toe dat er een zeer groot draagvlak bestaat voor zonne-energie, waarvoor ook al initiatieven zijn opgestart. Reclamant ziet zonne-energie als een 'betere keuze' dan windenergie, vooral op het gebied van leefbaarheid.
Reclamanten **S.G.J. Dekker (154525), A. Dekker – Hekman (154527), L.J. Dekker (154528) en R.J.B. Dekker (154529)** voegen aan toe aan de hierboven samengevatte zienswijze: '*De windmolens komen op 500 meter van ons huis te staan. Dit geeft zeer veel overlast.'*

M. Drenth (154592) noemt in een aanvulling op de hierboven samengevatte zienswijze dat het akkervogelbeleid van de provincie Drenthe niet rijmt met het bestemmingsplan en plaatsing van de windmolens.

Reclamanten **J. Smit (154537) en F. Smit (154541)** hebben naast de hierboven samengevatte zienswijze nog een zienswijze ingediend, die betrekking heeft op: *Het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied* en *ontwerp PlanMER* en *ontwerp Structuurvisie Buitengebied van gemeente Aa en Hunze*. De reclamanten stellen in de zienswijze dat er geen draagvlak is voor windturbines onder de bevolking en krijgen het gevoel dat de bevolking wordt afgeschreven door de windmolenplannen. Des te meer omdat Drenthe en haar bevolking voorlopers zijn op het gebied van zonne-energie. De reclamanten zijn van mening dat door de realisatie van het 'opgelegde' windmolenpark de motivatie van de bewoners op zich in te zetten voor de omgeving te niet worden gedaan. Verder zetten de reclamanten twijfels bij het handelen van de NAM en andere energieleveranciers en de veiligheid en kosten en baten van windturbines. Ook vragen zij zich af of de infrastructuur in de gemeente is berekend op het vervoer van de windturbines.

Reactie
Met deze zienswijze pleit reclamant tegen de realisatie van het windpark De Drentse Monden en Oostermoer waarvoor nu een ontwerp rijksinpassingsplan ter inzage ligt. De gemeente Aa en Hunze is zelf niet voornemens om op enige wijze medewerking te verlenen aan de realisatie van het geplande windpark. Daarom

wordt hiervoor in het Bestemmingplan Buitengebied Aa en Hunze ook bewust geen planologische mogelijkheid geboden. Het bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van een zogenaamde toelatingsplanologie. Het niet opnemen van een bestemming voor windenergie in het bestemminsplan betekent dan dat deze functie in strijd is met het plan en daarom ook niet gerealiseerd kan worden.

Hoewel het college het met een heel aantal van de door reclamant genoemde zienswijzen eens zijn, verkeert het college helaas in een omstandigheid dat het ministerie van Economische Zaken het gemeentelijk bestemmingsplan overruled met een rijksinpassingsplan voor de windparken De Drentse Monden en Oostermoer. Zolang het Rijk is toegestaan om met toepassing van de rijkscoördinatieregeling deze windparken te realiseren heeft de gemeente geen mogelijkheid om een alternatief plan te ontwikkelen.

Omdat het Bestemmingsplan Buitengebied geen enkele mogelijkheid biedt om een windpark te realiseren van welke omvang dan ook, heeft het college de zienswijze opgevat als gericht tegen het rijksinpassingsplan voor het windpark De Drentse Monden en Oostermoer. Om die reden is de zienswijze op grond van de wettelijke doorzendplicht doorgezonden aan het ministerie van Economische Zaken die verantwoordelijk is voor het opgestelde rijksinpassingsplan

Voorstel
De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied.

57	**L.R. Theuvenet – Annerveenschekanaal**	**154386**

Zienswijze
Reclamant geeft aan dat de zienswijze betrekking heeft op het smalle gebied gelegens tussen de lijn Eexterveenschekanaal-Annerveenschekanaal en Eexterveen-Spijkerboor, dat nog steeds deel uit maakt van het zoekgebied voor grootschalige windenergie-productie. Plaatsing van industriële windturbines, in cluster van 5, in het bovengenoemde gebied is volgens de reclamant in hoge mate strijdig met de maat en de schaal van het landschap. Een mogelijke realisatie van windturbines (windpark Oostermoer) heeft volgens de reclamant negatieve effecten op het gebied. Reclamant heeft de negatieve effecten puntsgewijs uitgewerkt:

- *Landschap:* Reclamant stelt dat de Gemeente Aa en Hunze waardevolle cultuurlandschappen heeft, daarbij zijn de dorpen Eexterveenschekanaal en Annerveenschekanaal aangewezen als 'Beschermd Dorpsgezicht'. De dorpen staan niet op zichzelf maar maken onderdeel uit van een uniek landschap met de kernkwaliteiten openheid, rust en ruimte. De plannen voor een grootschalig windturbinepark betekenen volgens reclamant een ernstige aantasting c.q. vernietiging van dit unieke landschap en de motieven die ten grondslag lagen aan de aanwijzing 'Beschermd Dorpsgezicht' van bovengenoemde dorpen.
- *Gebouwde omgeving en Monumenten:* In de directe omgeving van een eventueel te realiseren windturbinepark bevindt zich een aantal Rijks- en Provinciale monumenten. Realisatie van een grootschalig windturbinepark in de directe omgeving van de monumenten heeft als gevolgd dat de monumenten 'ver-

vreemden' van hun veranderende omgeving, hiermee gaat de cultuurhistorische waarde geheel verloren. De afstand van het windturbinepark met gebouwde omgeving van Eexterveenschekanaal en Annerveenschekanaal bedraagt slechts enkele honderden meters, waardoor er een visueel totale onbalans ontstaat tussen de grootschalige windturbines en de kleinschalige bebouwing. De status 'Beschermd Dorpsgezicht' verliest daarmee haar cultuurhistorische betekenis en functie.

- *Samenhang met andere windturbineparken:* De drie te realiseren parken Oostermoer, Drentsche Monden en N33 zullen een concentratie van grootschalige windturbines tot gevolg hebben. Reclamant is van mening dat de opnamecapaciteit van het landschap zwaar overschreden en de bevolking blootgesteld wordt aan onbekende risico's. Deze risico's dienen volgens de reclamant onderzocht te worden aan de hand van vergelijkbare situaties.
- *Geluid:* De mogelijke geluidsoverlast van het realiseren windpark dient onderzocht te worden. De reclamant is van mening dat er sprake zal zijn van gezondheidsbedreigende geluidsoverlast en verwijst hiervoor naar het onderzoek van het project *WINDFARMperception*. Bij de beoordeling van geluidsoverlast dient geen algemeen theoretisch model gehanteerd te worden, maar er dient in de MER ook aandacht besteed te worden aan de milieubelasting(hier geluidsoverlast) onder wettelijke norm. Onderzocht dient te worden welke waarborgen de bevolking krijgt om de windturbines tijdelijk stil te leggen bij een daadwerkelijke overschrijding van de geluidsnormen, bijvoorbeeld bij incidentele overschrijdingen van geluidsnormen.
- *Schaduwwerking en lichterschittering:* Reclamant is van menig dat de schaduwwerking en lichtschittering een onrustig beeld in het landschap geeft. Volgens de reclamant veroorzaakt dit een aantasting van het leefklimaat en voor een onbekend aantal omwonenden gezondheidsklachten.
- *Waardedaling eigen woning:* Reclamant is van mening dat de komst van een windturbinepark een aanzienlijke waardedaling van de eigen woning betekent.
- *Proportionaliteit:* Reclamant is van mening dat de realisatie van een grootschalig windturbinepark in directe nabijheid van bebouwing t.b.v. het halen van algemene milieudoelstellingen voor de bewoner een niet te rechtvaardigen onevenredig groot nadeel betekent.

Reactie

Met deze zienswijze pleit reclamant tegen de realisatie van het windpark De Drentse Monden en Oostermoer waarvoor nu een ontwerp rijksinpassingsplan ter inzage ligt. De gemeente Aa en Hunze is zelf niet voornemens om op enige wijze medewerking te verlenen aan de realisatie van het geplande windpark. Daarom wordt hiervoor in het Bestemmingplan Buitengebied Aa en Hunze ook bewust geen planologische mogelijkheid geboden. Het bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van een zogenaamde toelatingsplanologie. Het niet opnemen van een bestemming voor windenergie in het bestemminsplan betekent dan dat deze functie in strijd is met het plan en daarom ook niet gerealiseerd kan worden.

Hoewel het college het met een heel aantal van de door reclamant genoemde zienswijzen eens zijn, verkeert het college helaas in een omstandigheid dat het ministerie van Economische Zaken het gemeentelijk bestemmingsplan overruled met een rijksinpassingsplan voor de windparken De Drentse Monden en Oostermoer. Zolang het Rijk is toegestaan om met toepassing van de rijkscoördinatieregeling deze windparken te realiseren heeft de gemeente geen mogelijkheid om een alternatief plan te ontwikkelen.

Omdat het Bestemmingsplan Buitengebied geen enkele mogelijkheid biedt om een windpark te realiseren van welke omvang dan ook, heeft het college de zienswijze opgevat als gericht tegen het rijksinpassingsplan voor het windpark De Drentse Monden en Oostermoer. Om die reden is de zienswijze op grond van de wettelijke doorzendplicht doorgezonden aan het ministerie van Economische Zaken die verantwoordelijk is voor het opgestelde rijksinpassingsplan.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

83	**H.R.M. Durenkamp – Gieterveen**	**154518**

Zienswijze
Reclamant is van mening dat er onvoldoende regels ter bescherming van het burgers zijn opgenomen en wijst de gemeente op haar zorgplicht tegen nadelige invloeden van buitenaf. De reclamant wil dat een beschermingszone van 1500 m moet worden opgenomen zowel binnen als buiten de plangrens gemeten vanuit het hart van welke woonbebouwing, waarin de realisatie van windturbines niet is toegestaan. De reclamant noemt de regel nodig om de bewoners te beschermen tegen nadelige gevolgen van windturbines en toekomstige ontwikkelingen te reguleren. De beschermingsregeling sluit volgens reclamant aan bij het criterium ‘goede ruimtelijke ordening’ zoals bedoeld in artikel 4.1 WRO biedt, ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat, de mogelijkheid om strengere eisen te stellen dan de milieunormen in het algemeen en de in 2011 speciaal voor Windturbines aangepaste Wet geluidshinder in het bijzonder.

Reactie
Met deze zienswijze pleit reclamant tegen de realisatie van het windpark De Drentse Monden en Oostermoer waarvoor nu een ontwerp rijksinpassingsplan ter inzage ligt. De gemeente Aa en Hunze is zelf niet voornemens om op enige wijze medewerking te verlenen aan de realisatie van het geplande windpark. Daarom wordt hiervoor in het Bestemmingplan Buitengebied Aa en Hunze ook bewust geen planologische mogelijkheid geboden. Het bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van een zogenaamde toelatingsplanologie. Het niet opnemen van een bestemming voor windenergie in het bestemminsplan betekent dan dat deze functie in strijd is met het plan en daarom ook niet gerealiseerd kan worden.

Hoewel het college het met een heel aantal van de door reclamant genoemde zienswijzen eens zijn, verkeert het college helaas in een omstandigheid dat het

ministerie van Economische Zaken het gemeentelijk bestemmingsplan overruled met een rijksinpassingsplan voor de windparken De Drentse Monden en Oostermoer. Zolang het Rijk is toegestaan om met toepassing van de rijkscoördinatieregeling deze windparken te realiseren heeft de gemeente geen mogelijkheid om een alternatief plan te ontwikkelen.
Omdat het Bestemmingsplan Buitengebied geen enkele mogelijkheid biedt om een windpark te realiseren van welke omvang dan ook, heeft het college de zienswijze opgevat als gericht tegen het rijksinpassingsplan voor het windpark De Drentse Monden en Oostermoer. Om die reden is de zienswijze op grond van de wettelijke doorzendplicht doorgezonden aan het ministerie van Economische Zaken die verantwoordelijk is voor het opgestelde rijksinpassingsplan.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied.

90	**H.A. Pol - Gasselternijveen**	**154530**

Zienswijze
De reclamant is van mening dat:

1. Het gebied Gasselterboerveen te klein van omvang is voor de realisatie van een grootschalig windturbinepark.
2. Het College van Rijksadviseurs heeft het ministerie van Economische Zaken geadviseerd inzake het aspect Landschap met als doel dat de opstellers van het RIP rekening zouden houden met dit advies. In dit advies staat dat ten noorden van het Bos van Kruit er geen enkele verankering in het gebied is voor grootschalige windturbines.
3. Door grootschalige landbouw en de komst van windturbines verslechtert het woon- en leefklimaat in de veenkoloniën en zal de krimp versterken.
4. Huizen raken onverkoopbaar en zullen meer in waarde dalen dan in andere omringende gebieden.
5. Voor windturbines is geen draagvlak. Zoek hierbij naar alternatieven, zoals zonnepanelen op landbouwgrond.
6. Geen veestallen, mestopslag en windturbines in het UNESCO geopark gebied. Verruim de mogelijkheid tot woningbouw en bedrijfsuitoefening van andere dan landbouw.
7. Reclamant pleit voor een herschrijving van het bestemmingsplan, waarin wordt uitgegaan van de bevolking van het gebied en niet van de functies van het landschap/gebied.
8. Reclamant is van mening dat er gestreefd moet worden naar biotoopverbetering en het beperken van vergif en doden van dieren.
9. Reclamant is van menig dat de toegang tot de veenkoloniën verbeterd dient te worden, door onder andere meer paden, minder verbodsbordjes en het aanleggen van een ATB route.
10. Reclamant pleit voor een verkleining van de bouwvlakken van de landbouw en het behouden van hoofd- en nevenfunctie met behoud van een kleine nevenfunctie.

Reactie
Met deze zienswijze pleit reclamant onder andere tegen de realisatie van het windpark De Drentse Monden en Oostermoer waarvoor nu een ontwerp rijksinpassingsplan ter inzage ligt. De gemeente Aa en Hunze is zelf niet voornemens om op enige wijze medewerking te verlenen aan de realisatie van het geplande windpark. Daarom wordt hiervoor in het Bestemmingplan Buitengebied Aa en Hunze ook bewust geen planologische mogelijkheid geboden. Het bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van een zogenaamde toelatingsplanologie. Het niet opnemen van een bestemming voor windenergie in het bestemminsplan betekent dan dat deze functie in strijd is met het plan en daarom ook niet gerealiseerd kan worden.

Hoewel het college het met een heel aantal van de door reclamant genoemde zienswijzen eens zijn, verkeert het college helaas in een omstandigheid dat het ministerie van Economische Zaken het gemeentelijk bestemmingsplan overruled met een rijksinpassingsplan voor de windparken De Drentse Monden en Oostermoer. Zolang het Rijk is toegestaan om met toepassing van de rijkscoördinatieregeling deze windparken te realiseren heeft de gemeente geen mogelijkheid om een alternatief plan te ontwikkelen.

Omdat het Bestemmingsplan Buitengebied geen enkele mogelijkheid biedt om een windpark te realiseren van welke omvang dan ook, heeft het college de zienswijze opgevat als gericht tegen het rijksinpassingsplan voor het windpark De Drentse Monden en Oostermoer. Om die reden is de zienswijze op grond van de wettelijke doorzendplicht doorgezonden aan het ministerie van Economische Zaken die verantwoordelijk is voor het opgestelde rijksinpassingsplan.

De overige vragen 6 t/m 10 hebben betrekking op het bestemmingsplan:
- Geopark de Hondsrug heeft tot doel de ontstaansgeschiedenis en de cultuurhistorie van het Hondsruggebied onder de aandacht te brengen. De realisatie van een Geopark Hondsrug betekent een stimulans voor toerisme en recreatie in dit gebied. De aanwijzing betekent niet dat het gebied ‘op slot’ gaat: de landbouw moet ook binnen het Geopark kunnen functioneren. Het bestemmingsplan buitengebied bevat geen regeling voor de realisatie van windturbines.
- Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. In een bestemmingsplan staat of en hoe er gebouwd mag worden. Daarom wordt er in het bestemmingsplan uitgegaan van de functies en wordt het bestaande gebruik vastgelegd.
- De opmerking betreffende biotoopverbetering en het beperken van vergif en doden van dieren valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.
- Met betrekking tot het verbeteren van de toegang tot het veenkoloniale gebied wordt opgemerkt dat in het plan de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarnaast biedt het plan in planologisch opzicht ruimte voor kleinschalige perceel gebonden ontwikkelingen. Andere planvormen zoals een TROP lenen zich meer voor voorstellen ten behoeve van de recreatieve ontsluiting.

- verkleining van de bouwvlakken van de landbouw en het behouden van hoofd- en nevenfunctie met behoud van een kleine nevenfunctie: Het bestemmingsplan is gebaseerd op de nota van uitgangspunten die in 2013 is vastgesteld. Hierin is verwoord dat de gemeente de landbouw ontwikkelingsmogelijkheden wil bieden. Verkleining van de bouwvlakken past niet in dat uitgangspunt. Het bestemmingsplan biedt, aansluitend op het streven naar plattelandsvernieuwing, ruimte voor verbreding van de agrarische bedrijven met nevenactiviteiten.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

117	**Stichting WindNEE - Gieterveen**	**154647**

Zienswijze
1. *Zienswijze op Ontwerp Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze.* Reclamant vindt het opmerkelijk dat het ontwerp Structuurvisie Buitengebied gelijktijdig met het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied en PlanMER ter inzage ligt. - Reclamant richt zich in hoofdzaak op het thema Duurzame Energie, in het speciaal op de plannen voor De Drentse Monden en Oostermoer (DDMenOM). Binnen de Structuurvisie is opgenomen dat de gemeente Aa en Hunze in het gebied Gasselterboerveen een ruimtelijke inpassing van 30 MW opgesteld vermogen mogelijk acht. De reclamant trekt de volgende conclusies t.a.v. de bovengenoemde documenten:
1. Stichting WindNEE vraagt haar af waarom de stukken voor de Structuurvisie en het Bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage zijn gelegd?
2. Stichting WindNEE baseert haar zienswijzen op de stukken voor het Rijks Inpassingplan (RIP) c.a.
3. Stichting WindNEE concludeert dat windturbines op basis van Structuurvisie en Bestemmingsplan in Gasselterboerveen zijn uitgesloten.
4. Stichting WindNEE concludeert dat het RIP, nadat is vastgesteld, het planologische en juridische document is dat windturbines in Gasselterboerveen mogelijk maakt.
5. Stichting WindNEE is van mening dat plaatsing van de voorgestelde windturbines in Gasselterboerveen niet mogelijk is indien er reële afstandscriteria worden aangehouden.
6. Vervolgens pleit Stichting WindNEE voor een pas op de plaats in de procesgang door de onderhavige Structuurvisie nog niet vast te stellen.
7. Daarna stelt Stichting WindNEE een bottom-up aanpak voor een alternatief plan waarbij ook andere geschikte gebieden in de gemeenten niet zijn uitgesloten.

2. *Zienswijze op Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Aa en Hunze en Plan-MER bestemmingsplan Aa en Hunze*
   Reclamant begint met dezelfde inleiding als in de bovengenoemde zienswijze op Ontwerp Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze.

Opmerkingen betreffende Bestemmingsplan Buitengebied Aa en Hunze:
De reclamant zegt er van bewust te zijn dat het Bestemmingsplan Buitgebied met de Regels, na vaststelling, het juridische document is voor het ontwikkelen van het Buitengebied van de gemeente Aa en Hunze en dat dit het door reclamant gewraakte windturbinepark in Gasselterboerveen niet mogelijk maakt.

Reclamant constateert uit meerdere documenten dat de gemeente geen rol ziet in de realisatie van windparken, maar dat dit zelfstandige planprocedures (van het Rijk) zijn. Men vindt het daarom niet consistent en verwarrend dat er geen mogelijkheden in het bestemmingsplan opgestelde regels voor de realisatie van (grote) windturbines op te richten. Reclamant noemt hier voor de regel 'geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie zullen worden gebouwd', zoals genoemd in artikelen 3-6, 9-12, 15, 17-20, 23, 27-30, 33, 35-43, 45-47, 52-71. Ook bepalen de artikelen 63 en 72 dat er geen windmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken worden gebouwd. In de artikelen constateert de reclamant dat 7, 8, 13, 14, 21, 22, 25, 31, 32, 34, 44, 48, 50, 72 de maximale bouwhoogten dusdanig gering dat daarmee (grote) windturbines uitgesloten zijn en dat in de artikelen 24, 26, 49 en 51, gebouwen en andere bouwwerken. Reclamant noemt ook dat Artikelen 73.3, 74.2 en 75.2 impliciet winmolens uitsluiten.

Reclamant zegt te hebben begrepen dat de plannen voor het Windturbinepark De Drentse Monden en Oostermoer een aparte procedure zal worden gevolgd. Geconcludeerd wordt dat het gebied Gasselterboerveen veel te klein van omvang is voor het realiseren van een grootschalig windenergiepark. In de zienswijze wordt vervolgens ingegaan op de motivering waarmee wordt aangetoond dat het gebied Gasselterboerveen te klein is. De motivering spitst zich toe op de aspecten: Landschap, draagvlak, aard naar schaal, geluidshinder, aantasting stilte en duisternis en op provinciale beleidskaders.

Reclamant sluit af met de conclusie:

1. Stichting WindNEE vraag zich af waarom de stukken voor de Structuurvisie en het Bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage zijn gelegd?
2. Stichting WindNEE baseert haar zienswijzen op de stukken voor het voorontwerp Rijks Inpassingplan (RIP) c.a.
3. Stichting WindNEE concludeert dat windturbines op basis van Structuurvisie en Bestemmingsplan in Gasselterboerveen zijn uitgesloten.
4. Stichting WindNEE concludeert dat het RIP, nadat het is vastgesteld, het planologische en juridische document is dat windturbines in Gasselterboerveen mogelijk maakt.
5. Stichting WindNEE is van mening dat plaatsing van de voorgestelde windturbines in Gasselterboerveen niet mogelijk is indien er een reële afstandscriteria wordt aangehouden.
6. Stichting WindNEE motiveert en onderbouwt haar zienswijze zoals onder punt 5 bedoeld.

7. Vervolgens pleit Stichting WindNEE voor een pas op de plaats in de procesgang door het onderhavige Bestemmingsplan nog niet vast te stellen.
8. Daarna stelt Stichting WindNEE een bottom-up aanpak voor een alternatief plan waarbij ook andere geschikte gebieden in de gemeenten niet zijn uitgesloten.

Reactie
Het platform WindNEE heeft een zienswijze ingediend op het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied en het PlanMER Buitengebied Aa en Hunze. Met de zienswijze wordt hoofdzakelijk gepleit tegen de realisatie van het windpark De Drentse Monden en Oostermoer waarvoor nu een ontwerp rijksinpassingsplan ter inzage ligt. De gemeente Aa en Hunze is zelf niet voornemens om op enige wijze medewerking te verlenen aan de realisatie van het geplande windpark. Daarom wordt hiervoor in het Bestemmingplan Buitengebied Aa en Hunze ook bewust geen planologische mogelijkheid geboden. Het bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van een zogenaamde toelatingsplanologie. Het niet opnemen van een bestemming voor windenergie in het bestemminsplan betekent dan dat deze functie in strijd is met het plan en daarom ook niet gerealiseerd kan worden.

Hoewel het college het met een heel aantal van de door reclamant genoemde zienswijzen eens zijn, verkeert het college helaas in een omstandigheid dat het ministerie van Economische Zaken het gemeentelijk bestemmingsplan overruled met een rijksinpassingsplan voor de windparken De Drentse Monden en Oostermoer. Zolang het Rijk is toegestaan om met toepassing van de rijkscoördinatieregeling deze windparken te realiseren heeft de gemeente geen mogelijkheid om een alternatief plan te ontwikkelen.

De conclusie dat windturbines op basis van het Bestemmingsplan Buitengebied en de Structuurvisie Buitengebied zijn uitgesloten is ten dele juist. De Structuurvisie biedt hiervoor onder de nodige voorwaarden wel ruimte in het gebied rond Gasselterboerveen met een maximum van 30 megawatt. Deze omvang is op basis van de gemeentelijke Duurzaamheidsvisie vooralsnog richtinggevend. Uitgangspunt is dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag optreden. Of en hoe het genoemde maximum van 30 Megawatt daadwerkelijk gerealiseerd kan worden zal vanuit dit perspectief nader onderzocht moeten worden, mede in het licht van het feit dat er geen draagvlak te vinden is voor grootschalige windenergie. Het advies van het College van Rijksadviseurs voor het Landschap zal het college, als de gemeente hierover enig zeggenschap krijgt zeker meewegen. Dat geldt evenzeer voor een toe te passen afstandscriterium.

In de Provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat een windpark tenminste moet bestaan uit 5 windturbines van 3 megawatt en dat deze moeten worden gerealiseerd binnen het daarvoor aangewezen zoekgebied. Tegelijk bepaalt de Electriciteitswet dat de provincie bevoegd is om windparken te realiseren met een omvang tussen de 5 en 100 Megawatt. Dit betekent in de praktijk dat gemeenten geen bevoegdheid toekomt om zelfstandig windparken te realiseren. Om die re-

den heeft het college daarvoor geen zowel in de structuurvisie als in het bestemmingsplan buiten het zoekgebied geen planologische mogelijkheid geboden.

De reden waarom de stukken voor de Structuurvisie Buitengebied en het Bestemmingsplan Buitengebied gelijktijdig ter inzage zijn gelegd is dat deze documenten inhoudelijk en beleidsmatig in elkaars verlengde liggen. De aanvang van het besluitvormingsproces voor het Bestemmingsplan Buitengebied en de wettelijke verplichting voor de gemeente om een structuurvisie vast te stellen vielen destijds samen. Omdat de Structuurvisie Buitengebied een kader is voor de uitwerking van het Bestemmingsplan Buitengebied is besloten om deze twee documenten in het besluitvormingsproces ook gelijktijdig te laten oplopen.

Omdat het Bestemmingsplan Buitengebied geen enkele mogelijkheid biedt om een windpark te realiseren van welke omvang dan ook, heeft het college de zienswijze voor het grootste deel opgevat als gericht tegen het rijksinpassingsplan voor het windpark De Drentse Monden en Oostermoer. Om die reden is de zienswijze op grond van de wettelijke doorzendplicht doorgezonden aan het ministerie van Economische Zaken die verantwoordelijk is voor het opgestelde rijksinpassingsplan.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied.

121	**Gezamenlijke initiatiefnemers windenergie; Raedthuys Windenergie B.V., Stichting Duurzame Energieproductie Exloërmond en Windpark Oostermoer Exploitatie B.V. Ondertekend door J.A.M. Mentink, A. Vermeulen en H. ten Have.**	**154669**

Zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de 16 windturbines van het plan voor windmolenpark Drentse Monden en Oostermoer die in het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze zich bevinden.

Zienswijze op Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Aa en Hunze
Reclamant merkt op dat bij een groot aantal bestemmingen 'bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie' is uitgesloten zonder dat onderbouwd is welke ruimtelijke aanleiding hiervoor is. Daarbij is het onduidelijk wat allemaal kan worden verstaan onder 'bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie'. De reclamant is van mening dat niet te overzien is welke consequenties het plan heeft op de ontwikkeling en exploitatie voor het windpark. Reclamant is van mening dat de gemeente geen bestemmingsplan kan vaststellen dat beperkingen oplegt aan het initiatief voor het windpark, wat hiermee in strijd is met het voorbereidingsbesluit van 1 mei 2015 van de minister van EZ.

Zienswijze op Ontwerp Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze.
Reclamant merkt op dat op pagina 49 gesteld wordt dat het streven is om 3% van

de energie die binnen Aa en Hunze wordt gebruikt duurzaam op te wekken, maar dit streven niet vertaald wordt naar de ruimtelijke inpasbaarheid hiervoor. Wel wordt op pagina 51 aangegeven dat de gemeente heeft vastgesteld dat in het gebied Gasselterboerveen ruimte kan zijn voor max. 30 MW opgesteld vermogen aan windenergie. Reclamant noemt dit gegeven strijdig met het Bestemmingsplan dat elke mogelijkheid voor de realisatie van windenergie op voorhand heeft uitgesloten en vraag hierbij om nader in te gaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de realisatie van de doelstellingen van de gemeente en dit af te stemmen met het Bestemmingsplan Buitengebied.

Reclamant merkt verder op dat op pagina 50 gesteld wordt: "… het Rijk voor een aantal bij elkaar opgetelde windparken.." een inpassingplan opstelt. Volgends reclamant is niet correct verwoord en merkt hierbij op dat het Windpark De Drentse Monden en Oostermoer één initiatief is binnen een samenwerking tussen de drie initiatiefnemers(reclamant). Onder verwijzing naar de voorzieningenrechter te Den Haag (d.d. 3 februari 2016) in het kort geding van gemeenten Aa en Hunze en Borger Odoorn tegen de Staat, vraagt de reclamant een de woordkeuze in de structuurvisie te herzien.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de gemeente op pag. 51 heeft vastgesteld dat in het gebied Gasselterboerveen ruimte kan zijn voor max. 30 MW opgesteld vermogen aan windenergie. Het gegeven wordt volgens reclamant tegengesproken door het op pagina 20 vastgestelde proefgebied voor landbouwinnovaties op het gebied van duurzame energie, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor grootschalige windenergie.

Reactie

1. In elke bestemming wordt kleinschalige vormen van duurzame energiewinning mogelijk gemaakt. Het gaat hier om vormen die geen grote ruimtelijke impact hebben. Om te voorkomen dat er bijvoorbeeld windmolens van 10 meter hoogte op percelen verschijnen, is in de bouwregels opgenomen dat er geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie mogen worden gebouwd.
2. Het Rijksinpassingsplan wat wordt opgesteld zal het bestemmingsplan Buitengebied 'overrulen' voor wat betreft de windparken. Het RIP staat de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied niet in de weg.

Met betrekking tot de Structuurvisie:

1. de doelstelling uit de Duurzaamheidsvisie: De genoemde max. 30 MW is richtinggevend en ontleent aan de Duurzaamheidsvisie. Het gebied Gasselterboerveen is als voorkeurslocatie met ruimtelijke onderbouwing ontleend aan de Gebiedsvisie Windenergie die is vastgesteld door PS-Drenthe.
2. De opvatting van de gemeente is dat het hier gaat om meerder windparken die voor de rijkscoördinatieregeling om procedurele reden zijn samengevoegd. De gemeente acht het Rijk daarom niet bevoegd om en rijksinpassingsplan te maken omdat de parken afzonderlijk kleiner zijn dan 100 MW. Hiervoor hebben de gemeenten Aa en Hunze en Borger-Odoorn gezamenlijk

een kort geding aangespannen bij de rechtbank dat bij het Hof in hoger beroep is verloren. Ongeacht de uitspraak van het Hof blijft de gemeente van oordeel dat het hier in ruimtelijke zin gaat om meerdere windparken.

3. De gemeente Aa en Hunze is niet tegen de toepassing windenergie als dit ruimtelijk verantwoord kan worden ingepast. Om te voorkomen dat een eventueel windpark niet onevenredig veel afbreuk doet aan het landschap en de woon- en leefomgeving moet de schaal beperkt blijven. De omvang is daarom beperkt tot maximaal 30 megawatt.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

155	**E. Niepoth – Gieterveen**	**154786**

Zienswijze
Reclamant merkt op dat er geen draagvlak is voor een windturbinepark, wat blijkt uit een draagvlakonderzoek waar de gemeente aan mee heeft gewerkt. Reclamant vindt het opmerkelijk dat de gemeente dit naast zich heeft gelegd in de gebiedsvisie door het mogelijk te maken on 30 MW in te passen bij Gasselterboerveen en merkt hierbij op dat de windturbines het woon en leefklimaat van de omwonenden aantast en een afstotende werking voor nieuwe bewoners en toeristen heeft.

De reclamant pleit voor een minimale afstand van 1200-1500 m van een windturbine tot woonbebouwing.

Reclamant pleit voor een maximale dakhoogte van mestsilo's, naast de bestaande regeling van een max. hoogte van 5 m en dat de realisatie van mestsilo's per geval beschouwd zou moeten worden. Ook pleit de reclamant voor een groene kleur van de mestsilo's ten behoeve van een beter inpassing in het landschap.

Reclamant is ook van mening dat de uitbreiding van veeteelt zal leiden tot een achteruitgang van het milieu, waterkwaliteit, landschap en schuilplekken/foerageplekken en nestmogelijkheden voor dieren. Reclamant pleit ervoor dat de uitbreiding van veeteelt niet zorgt voor een achteruitgang van deze aspecten. Ten slotte pleit de reclamant voor een goede landschappelijke inpassing van schuilstallen in het buitengebied.

Reactie
Met deze zienswijze pleit reclamant onder andere tegen de realisatie van het windpark De Drentse Monden en Oostermoer waarvoor nu een ontwerp rijksinpassingsplan ter inzage ligt. De gemeente Aa en Hunze is zelf niet voornemens om op enige wijze medewerking te verlenen aan de realisatie van het geplande windpark. Daarom wordt hiervoor in het Bestemmingplan Buitengebied Aa en Hunze ook bewust geen planologische mogelijkheid geboden. Het bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van een zogenaamde toelatingsplanologie. Het niet opnemen van een bestemming voor windenergie in het bestemminsplan betekent

dan dat deze functie in strijd is met het plan en daarom ook niet gerealiseerd kan worden.

Hoewel het college het met een heel aantal van de door reclamant genoemde zienswijzen eens zijn, verkeert het college helaas in een omstandigheid dat het ministerie van Economische Zaken het gemeentelijk bestemmingsplan overruled met een rijksinpassingsplan voor de windparken De Drentse Monden en Oostermoer. Zolang het Rijk is toegestaan om met toepassing van de rijkscoördinatieregeling deze windparken te realiseren heeft de gemeente geen mogelijkheid om een alternatief plan te ontwikkelen.

De Structuurvisie biedt onder de nodige voorwaarden wel ruimte in het gebied rond Gasselterboerveen met een maximum van 30 megawatt. Deze omvang is op basis van de gemeentelijke Duurzaamheidsvisie vooralsnog richtinggevend. Uitgangspunt is dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag optreden. Of en hoe het genoemde maximum van 30 Megawatt daadwerkelijk gerealiseerd kan worden zal vanuit dit perspectief nader onderzocht moeten worden, mede in het licht van het feit dat er geen draagvlak te vinden is voor grootschalige windenergie. Het advies van het College van Rijksadviseurs voor het Landschap zal het college, als de gemeente hierover enig zeggenschap krijgt zeker meewegen. Dat geldt evenzeer voor een toe te passen afstandscriterium.

Omdat het Bestemmingsplan Buitengebied geen enkele mogelijkheid biedt om een windpark te realiseren van welke omvang dan ook, heeft het college de zienswijze deels opgevat als gericht tegen het rijksinpassingsplan voor het windpark De Drentse Monden en Oostermoer. Om die reden is de zienswijze op grond van de wettelijke doorzendplicht doorgezonden aan het ministerie van Economische Zaken die verantwoordelijk is voor het opgestelde rijksinpassingsplan.

Overige vragen zijn gericht op Bestemmingsplan Buitengebied:

- Opmerkingen betreffende mestsilo's: de hoogte van de mestsilo's zijn afgestemd op de reguliere / gangbare bouwhoogte. De gemeente ziet geen aanleiding om hier vanaf te wijken. Mede omdat ze op het bouwvlak moeten worden gesitueerd. Bedrijfsgebouwen mogen hierbinnen al 12 meter hoog zijn. Mestsilo's zijn bij recht binnen het bouwvlak toegestaan. Het per geval beschouwen van de realisatie van een mestsilo is niet wenselijk. De kleur van de mestsilo's is een welstandsaspect en valt daarmee buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan valt.
- Uitbreiding veeteelt: er zijn diverse is regels van toepassing op de uitbreiding van veeteelt. Het bestemmingsplan is daar slechts één van. In een bestemmingsplan worden in ruimtelijke zin op het niveau van het bouwvlak regels gesteld. Wetgeving op het gebied van milieu, water en natuur ziet toe op overige aspecten. Voor zo ver ruimtelijk relevant worden regels daartoe opgenomen in het bestemmingsplan.
- Schuilstallen: nieuwe schuilstallen zijn niet bij recht toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Een van de voorwaarde is dat er geen on-

evenredige afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3. 1. Algemeen

1. Structuurvisie buisleidingen

Reserveringsstrook buisleidingen op verbeelding opnemen i.v.m. Structuurvisie Buisleidingen. Hiervoor zijn files toegezonden. Toelichting aanpassen op basis van de brief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aan de gemeenten (d.d. februari 2013) en de Folder Structuurvisie buisleidingen. De reserveringsstrook onder een daartoe geëigende bestemming brengen.

Tekstvoorstel voor de toelichting (1e alinea toevoegen aan par. 4.6.1 Normstelling en beleid en 2e alinea toevoegen bij de bestemmingsomschrijvingen):

Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingtransport van nationaal belang mogelijk te maken. In oktober 2012 heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de gereserveerde ruimte voor deze buisleidingenstroken. De leidingstroken moeten doorvertaald worden in bestemmingsplannen om een onbelemmerde doorgang bij de toenemende ruimtedruk te garanderen. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de buisleidingstroken. Hiertoe is in het bestemmingsplan de algemene aanduidingsregel 'Vrijwaringszone- (energie) infrastructuur' opgenomen.

Paragraaf 6.6 van de toelichting wordt aangevuld met de volgende passage:
Vrijwaringszone – (energie)infrastructuur
De ruimte voor de tracés voor buisleidingen zijn op de verbeelding aangeduid. Er mogen binnen deze zone geen bouwwerken worden gerealiseerd die afbreuk doen of kunnen doen aan de mogelijkheid om de buisleidingen aan te leggen. Dit zelfde geldt voor het gebruik van de gronden.

2. Hoofdwaterleidingen

Geconstateerd is dat de hoofdwaterleidingen ontbreken op de verbeelding. Deze zullen alsnog worden toegevoegd. (Leiding- Water).

3. Digitalisering

Er is een foute koppeling in de digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan geconstateerd: op ruimtelijkplannen wordt verwezen naar artikel 88 regels. Dit moet zijn artikel 90. Koppelingen checken en zo nodig herstellen.

4. Regeling karakteristieke panden

De regels met betrekking tot de bescherming van karakteristieke panden behoeven op onderdelen aanpassing. De bescherming van karakteristieke panden komt terug in de artikelen 3, 6, 9, 10, 11, 28, 30, 32, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 52, 56, 60, 65, 68, 69, 70 en 71. De strekking van de aanpassing is als volgt:

Er wordt een definitie opgenomen van een karakteristiek bouwwerk. In de bestemmingsomschrijving wordt niet meer gesproken van 'hoofdvorm' maar van 'waarden'. Het nastreven van de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden zal strenger worden geformuleerd.

De bouwregels verhouden zich tot de bestemmingsomschrijving. Iemand met een karakteristiek bouwwerk kan gebruik maken van de bouwregels met inachtneming van het gegeven dat de karakteristieke waarden in stand moeten blijven. In de bouwregels worden daarom niet nadere beperkende regels gesteld. De bestemmingsomschrijving is hard. Als iemand zich niet houdt aan de instandhouding van de waarden handelt die in principe in strijd met de bestemming. Een verbod in de gebruiksregels wordt niet opgenomen, omdat er dan geen omgevingsvergunning in strijd met dat verbod zou kunnen worden verleend.

De omgevingsvergunning ziet alleen op het gedeeltelijk verwijderen van het karakteristieke bouwwerk. In de regeling wordt daarbij 'gebouwen' vervangen door 'bouwwerken'. Het geheel verwijderen van het karakteristieke bouwwerk is op grond van de bestemmingsomschrijving en de bestemmingsregels vervolgens niet toegelaten. Bij het geheel verwijderen moet plantechnisch de aanduiding worden verwijderd. Dat kan alleen met een wijziging. In het bestemmingsplan wordt daarom een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen, bijvoorbeeld bij een calamiteit of bij het niet langer in stand kunnen houden van het bouwwerk.

5. Ambtshalve aanpassing Structuurvisie:
Blz. 49 laatste zin visiekader: zinsnede "de ruimtelijk-economische haalbaarheid van een groen bedrijventerrein binnen de gemeente wordt onderzocht'' kan verwijderd worden.

6. 'Woonsituatie' toevoegen als toetsingskader
Bij alle wijzigingsbevoegdheden wordt het begrip 'woonsituatie' aan het toetsingskader toegevoegd.

7. Bufferzones AMK terreinen

Bufferzones rondom AMK terreinen krijgen dezelfde dubbelbestemming als AMK terreinen. (Geldt voor Waarde- archeologie 1, 2 en 3). De regels hierop aanpassen.

8. Verbeelding voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschappelijke inpassing' voor die percelen, waar de landschappelijke inpassing via een afzonderlijk kaartje als bijlage bij de regels wordt opgenomen. Het betreft de percelen:
   - Julianalaan 5
   - Julianalaan 9
   - Eldersloo 5
   - Tjassenswijk 2
   - Streek 17
   - Gasselterboerveenschemond 4

   De gebruiksregels worden in de betreffende bestemmingen hierop aangepast.

3. 2. Voormalige gemeente Gieten

1. <u>perceel kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie G, nr. 199</u>

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie G, nr. 199 is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bestemd als 'Landbouwgebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden' (zie kaartjes hieronder), maar is buiten het ontwerpbestemmingsplan gelaten. Alsnog opnemen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied en bestemmen als 'Agrarisch – Esdorpenlandschap', inclusief dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

2. <u>RWZI Spekstoep 25 Gieten</u>

Uit de eerste melding Activiteitenbesluit van het Waterschap Hunze en Aa's, ingekomen op 27 januari 2011, voor de RWZI op het perceel Spekstoep 25 in Gieten bleek dat er sprake was van het opslaan en overslaan van grond. Vanwege deze activiteit moest een aanvraag Omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) worden ingediend. Deze aanvraag i.v.m. de (tijdelijke) opslag van buiten de inrichting afkomstige grond (25 -10.000 m3) is op 8 juni 2011 ontvangen. De omgevingsvergunning voor het opslaan van grond in een gronddepot ter plaatse van de RWZI op het perceel Spekstoep 25 in Gieten is op 15 juli 2011 aan het Waterschap Hunze en Aa's verleend. (Alle stukken hebben vanaf 28 juli t/m 7 september 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend). Aan het perceel Spekstoep 25 in Gieten is in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Bedrijf –Rioolwaterzuivering' toegekend. Het opslaan en overslaan van grond is binnen deze bestemming niet geregeld. Door middel van een aanduiding op de verbeelding zal de betreffende grondopslag (depot) positief op de bestaande locatie worden bestemd.

3. Streek 17 Gieterveen

Aanpassen bouwvlak in verband met voorbereiding omgevingsvergunning bouw derde pluimveestal.

3. 3. Voormalige gemeente Anloo

Verbeelding:

1. gebiedje (deel zandweg) tussen Landgoed Heidehof en N33 niet meenemen in vast te stellen BP "Buitengebied":
2. gouwvlak landgoedwoning Provincialeweg 2 te Eext, correct bouwvlak t.o.v. exacte ligging op verbeelding aanbrengen;
3. klein langgerekt gebiedje ten oosten van Spijkerboor ligt niet in BP Spijkerboor etc., maar ook niet in BP Buitengebied (grenzen kloppen niet). Dit (nu nog niet bestemde) stukje meenemen in vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied" (bestemming A-VO);
4. Bartelaar, achterste stukje van perceel Bartelaar 14 te Annen, bestemmen overeenkomstig huidig gebruik / invulling van dit deel van het perceel (zie luchtfoto). Gearceerd gedeelte moet in bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'W (Wonen)' verkrijgen, met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten gebouwen';
5. aantal recreatiewoningen op recreatiepark 'Eexterkoele' moet 47 zijn (i.p.v. 44 zoals op verbeelding in ontwerp BP staat aangegeven);
6. Spijkerboorsdijk 14 te Annen, agrarisch bouwvlak- / perceel (sa-ab) aanpassen;
7. Dorpsstraat 130 te Eexterveen, agrarisch bouwvlak- / perceel (sa-ab) aanpassen;
8. De Hullen 1a te Annen, agrarisch bouwvlak- / perceel (sa-ab) aanpassen;
9. Strubbenweg 1 te Schipborg, [2] (betekent 2 woningen) op de verbeelding in bouwvlak opnemen;
10. Ruiterweg 2 te Schipborg; verbeelding aanpassen;
11. Anderenseweg 2 te Anloo, agrarisch perceel uit ontwerp BP Buitengebied halen, hier grenslijn van BP "Anloo Dorp" aanhouden (grenzen kloppen niet);
12. Dorpsstraat 88 te Eexterveen: In agrarisch bouwvlak Dorpsstraat 88 te Eexterveen tevens aanduiding (sr-kk) aanbrengen (zit nl. kleinschalige camping / kamperen bij de boer) en;
    agrarisch bouwvlak (sa-ab) aanpassen (is nl. provinciaal monument en naast hoofdgebouw mag niet gebouwd worden, dus daar ook geen bouwvlak);
13. Vijzelweg 12 te Eext: gebied met bestemming 'Gemengd – 3' en (nieuw in te voegen) bouwvlak aanpassen;
14. Nije Dijk 1 te Annen: bouwvlak 'Wonen – Voormalig boerderijpand' vergroten;
15. Annerweg 9 te Eext (De Baldwinhoeve); bestemming R-2 en bestemming R-5 op dit perceel omwisselen. Regels hierop afstemmen ten behoeve van de aanduidingen die hierbinnen voorkomen;

16. Annerweg 9 te Eext (De Baldwinhoeve); gebied wat in ontwerp BP was bestemd als R-2 (wat dus R-5 moet worden, zie punt 15.) moet verkleind worden;
17. De Bulten 6 te Annen: op het perceel de aanduiding ‘pf’ (paardenfokkerij) aanbrengen.

Regels:

18. verwijzing in artikel 3 (A-ES), lid 3.1, onder y. en toevoegen na kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
19. verwijzing in artikel 6 (A-PH), lid 6.1, onder g. en toevoegen na kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
20. verwijzing in artikel 9 (A-VO), lid 9.1, onder v. en toevoegen na kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
21. artikel 9 (A-VO), lid 1, nieuw sublid toevoegen (is nl. t.b.v. kleinschalig kampeerterrein op Dorpsstraat 88 te Eexterveen), luidende dat:
    .. een kleinschalige camping, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kampeerterrein’;
    En onder “met de daarbij behorende” …
    gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de eigen gasten van een kleinschalig kampeerterrein, te plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kampeerterrein’;
    En een deel van de tabel, zoals deze ook in artikel 3, lid 3.2, onder 3.2.1. sub h. betreffende kleinschalige kampeerterreinen is aangegeven opnemen bij artikel 9.
    En onder 9.5, (specifieke gebruiksregels) ook toevoegen, hetgeen bij A-ES over kleinschalige kampeerterreinen is vermeld (betreft in ontwerp BP art. 3.5, lid l. en m.), ook hier vermelden;
22. artikel 33 (‘Gemengd – 3’) aanpassen;
23. artikel 38 in regels aangeven dat in gebied, zoals aangegeven op bijlagen (behorende bij deze ambtshalve aanpassingen) er in die gebieden geen bebouwing mag worden opgericht en geen oppervlakteverhardingen mogen worden aangelegd.
24. foutieve verwijzingen in artikel 55 (Recreatie – 4) aanpassen. Vrijwel alle titels van artikel 55.2 verwijzen naar een verkeerd artikelnummer. In de meeste gevallen wordt verwezen naar artikel 53 terwijl dat moet zijn 55;
25. foutieve verwijzing in artikel 69 (Wonen), lid a. (onder 1) en lid b. aanpassen in die zin dat bijlage 6 moet worden;
26. verwijzing in artikel 70 (Wonen - Landgoed), lid a. en toevoegen na kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
27. verwijzing in artikel 72 (Wonen - Woonleefgemeenschap), lid a. en toevoegen na kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

Bijlagen bij de regels:

28. bijlage 1: verwijzing naar art. 8.62. wijzigen naar art. 9.6.2. (A-VO);
29. bijlage 3: onderaan toevoegen: en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

Toelichting:
30. op blz. 127, onder 'Gemengd 3', ook agrarische activiteiten vermelden.

3. 4. Voormalige gemeente Gasselte

1. Boscompensatiepercelen zandwinning:
Percelen Rolde T 301 en Rolde T869 (= deel van Rolde T300) heeft bestemming Agrarisch Esdorpenlandschap, natuurdoelstelling Kruiden- en faunarijk grasland moet mogelijk zijn.

2. Bouwblok Julianalaan 5 Gasselte
Moet aangepast worden in verband met onjuiste begrenzing, hiervoor geldt een landschappelijke inpassing. Kaartje landschappelijke inpassing opnemen als bijlage bij de regels.

3. Aantal recreatiewoningen vermelden/aanduiden op de verbeelding:
- R-4 De Houtwal Gasselte
  Hier bevinden zich 49 bestaande recreatiewoningen.
- R-4 Ravijnzicht Gasselte
  Hier bevinden zich 32 bestaande recreatiewoningen.

4. Julianalaan 3 Gasselte
Is in ontwerpplan wonen VB bestemming, maar moet agrarische bestemming behouden/krijgen in verband met de vestiging van een agrarisch bedrijf.

5. Wijzigingsbepaling t.b.v. initiatief Eco Oostermoer:
Aanleg zonneweide Gasselterdreef Gasselternijveenschemond, zonne-akkers is in overeenstemming met Zonne-ladder van provincie en past binnen duurzaamheidsbeleid gemeente. Provincie heeft laten weten in te kunnen stemmen met een wijzigingsbevoegdheid, waaraan in ieder geval de voorwaarde wordt gekoppeld dat: Landschappelijke inpassing vooraf moet worden uitgewerkt en er overeenstemming is met de provincie (afstemmen met zonneladder).
6. Afstand tussen vast kampeermiddelen bedraagt 3 m (i.p.v. van 5) en 5m tussen brandcompartimenten, op grond van algemene recreatieregels die gemeente heeft vastgesteld.
7. Gasselterboerveenschemond 3:
bouwvlak aanpassen aan gewijzigde bedrijfssituatie, max. 1,5 ha.
8. Artikel 55.4 en 55.7: regels afstemmen op de gewijzigde besluitvorming ten aanzien van permanente bewoning
9. Artikel 60 (Solitaire recreatiewoningen) Concreet: deel gebruiksregeling laten vervallen. Bij R-R: wijzigingsbepaling toevoegen.
10. Recreatieterrein De Houtwal:
op recreatieterrein De Houtwal in Gasselte in aanvulling op de bestemming Recreatie-4 een nadere aanduiding "permanente bewoning toegestaan" op nemen.
11. Wanderswoud Gasselte:
op de verbeelding is een onderbroken lijn opgenomen, deze is in de regels niet terug vinden.
12. Julianalaan 3 Gasselte
aanduiding karakteristiek toevoegen

13. Julianalaan 9:
    aanduiding opnemen in verband met de toegestane activiteiten Cabriohoeve (sb-voc) = specifieke vorm van bedrijf - verkoop, onderhoud en onderdelenverkoop van cabrio's.

3. 5. Voormalig gemeente Rolde

1. Hoofdstraat 34 en 34 a Schoonloo
   Zoals de huisnummering al suggereert is hier sprake van twee bedrijfswoningen bij dit agrarisch bedrijf. Daarom een aanduiding 'sw-tbw' toevoegen.
2. Hoofdstraat 38 en 38a Schoonloo
   Zoals de huisnummering al suggereert is hier sprake van twee woningen. In het verleden is de woning (voormalig boerderijpand) Hoofdstraat 38 gesplitst. Daarom moet zowel nr. 38 als 38a een eigen bestemming 'Wonen – Voormalig Boerderijpand' krijgen.
3. Hoofdstraat 8 en Hoofdstraat 9 Schoonloo
   Ambtshalve wordt op de verbeelding aan het perceel Hoofdstraat 8 Schoonloo de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – houthandel' toegevoegd aan dit bestemmingsvlak. Hetzelfde geldt voor het tegenovergelegen houtbedrijf Hoofdstraat 9 Schoonloo.
4. Volgens artikel 55.2.1 worden er bouwregels gegeven voor bouwwerken zoals bedoeld in artikel 55.1 onder a en b. Die verwijzing is correct; maar de titel erboven niet. Dit is niet aangepast aan de nieuwe nummering van artikelen. Dit zie je bij alle kopjes in artikel 55.2 terug en misschien ook wel in andere bestemmingen.
5. Artikel 55.2.1 onder a bepaalt hoeveel recreatiewoningen ergens gebouwd mogen worden. Dat aantal moet ingevolge deze systematiek op de verbeelding aangeduid worden. Voor de R-4 bestemming bij Rolde bepaalt het vigerende bestemmingsplan dat per 300 m^2 terreinoppervlak 1 recreatiewoning gebouwd mag worden. De R-4 bestemming heeft een oppervlakte van 34.717 m^2, als de oppervlakten van de drie betreffende kadastrale percelen worden opgeteld: 34.717/300= 115. Aangezien er ook ruimte wordt gegeven voor maximaal 5% van de terreinoppervlakte aan gebouwen zoals bedoeld in artikel 55.1 onder d., is het redelijk om uit te gaan van 95% van het terrein, dus 32.981 m^2. Dan zouden er 32.981/300= **109** recreatiewoningen kunnen worden gebouwd.

===

Schipborg
Anloo
Gasteren
Annen
Oud Annerveen
Spijkerboor
WA
WR-L
WR-C
A-ES
A-VO
R-1
R-R
W-VB
W-L
V-F
V-P
L-G
L-W
L-HV
CO-H
BO-NBU
B-DE
B-GG
B-AH
B-VML
M-B
A-PH
G-AFS
R-4
af
21
37
9
47
bijlagen bij reactienota zienswijzen 01-06-2016

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	03-12-2015		P.F.
voorontwerp	30-10-2014		K.L.
concept	22-10-2014		K.L.

Aa en Hunze

Buitengebied

code: 070109	IDN: NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-ON01	
formaat: 820 x 1200 mm	schaal: 1:10000	kaart: 1/8

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Spijkerboor

Nieuw Annerveen

Eexterveen

Eexterzandvoort

Gieterveen

Nieuwediep

bijlagen bij reactienota zienswijzen 01-06-2016

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	03-12-2015		P.F.
vooronwerp	30-10-2014		K.L.
concept	22-10-2014		K.L.

Aa en Hunze

Buitengebied

code: 070109	IDN: NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-ON01	
formaat: 820 x 1200 mm	schaal: 1:10000	kaart: 2/8

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Gasteren
Balloerveld
Balloo
Anderen
Eext
Rolde
Deurze
Nijlande
Nooitgedacht
Eldersloo

bijlagen bij reactienota zienswijzen 01-06-2016

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	03-12-2015		P.F.
voorontwerp	30-10-2014		K.L.
concept	22-10-2014		K.L.

Aa en Hunze
Buitengebied

code: 070109	IDN: NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-ON01
formaat: 820 x 1200 mm	schaal: 1:10000 kaart: 3/8

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Gieterveen

Gieten

Gasselternijveenschemond

Gasselternijveen

Gasselte

bijlagen bij reactienota zienswijzen 01-06-2016

status	datum	terinzagelegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	03-12-2015		P.F.
voorontwerp	30-10-2014		K.L.
concept	22-10-2014		K.L.

Aa en Hunze

Buitengebied

code: 070109	IDN: NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-ON01	
formaat: 820 x 1200 mm	schaal: 1:10000	kaart: 4/6

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

bijlagen bij reactienota zienswijzen 01-06-2016

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	03-12-2015		P.F.
voorontwerp	30-10-2014		K.L.
concept	22-10-2014		K.L.

Aa en Hunze

Buitengebied

code:	070109	IDN:	NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-ON01
formaat:	820 x 1200 mm	schaal:	1:10000
		kaart:	5/8

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Schoonloo

bijlagen bij reactienota zienswijzen 01-06-2016

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	03-12-2015		P.F.
voorontwerp	30-10-2014		K.L.
concept	13-10-2014		K.L.

Aa en Hunze

Buitengebied

1 2 3 4 5 6

code: 070109	IDN: NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-ON01	
formaat: 820 x 1200 mm	schaal: 1:10000	kaart: 6/8

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Plangebied

grens plangebied

Enkelbestemmingen

- A-ES Agrarisch - Esdorpenlandschap
- A-IMK Agrarisch - Imkerij
- A-OS Agrarisch - Opslag
- A-PH Agrarisch - Paardenhouderij
- A-PH1 Agrarisch - Paardenhouderij 1
- A-RT Agrarisch - Radiotelescoop
- A-VO Agrarisch - Veenontginningenlandschap
- B Bedrijf
- B-AL Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf
- B-AL1 Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf 1
- B-AH Bedrijf - Autohandel
- B-CI Bedrijf - Composteerinrichting
- B-DE Bedrijf - Delfstof-/energiewinning
- B-GR Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation
- B-GO Bedrijf - Graanoverslagstation
- B-MIL Bedrijf - Milieustation
- B-N Bedrijf - Nutsvoorziening
- B-RWZ Bedrijf - Rioolwaterzuivering
- B-VML Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- B-VM Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- B-ZW Bedrijf - Zandwinning
- BO-CG Bos - Compensatiegronden
- BO-L Bos - Landgoed
- BO-NBU Bos - Natuurbegraafplaats urnenveld
- CO-H Cultuur en ontspanning - Historie
- CO-SAU Cultuur en ontspanning - Sauna
- CO-SI Cultuur en ontspanning - Seksinrichting
- DH Detailhandel
- GD-1 Gemengd - 1
- GD-2 Gemengd - 2
- GD-3 Gemengd - 3
- GD-4 Gemengd - 4
- GD-5 Gemengd - 5
- G Groen
- G-AFS Groen - Afschermende beplanting
- H Horeca
- M Maatschappelijk
- M-B Maatschappelijk - Begraafplaats
- M-DP Maatschappelijk - Dierenpension
- M-JO1 Maatschappelijk - Jeugdopvang 1
- M-JO2 Maatschappelijk - Jeugdopvang 2
- M-L Maatschappelijk - Landgoed
- M-PK Maatschappelijk - Paardenkliniek
- M-S Maatschappelijk - Schaapskooi
- M-Z Maatschappelijk - Zorgboerderij
- N Natuur
- N-CG Natuur - Compensatiegronden
- N-DLN Natuur - Doeleinden van landschaps- en natuurbouw
- N-L Natuur - Landgoed
- R-R Recreatie - Recreatiewoningen
- R-VT Recreatie - Volkstuin
- R-1 Recreatie - 1
- R-2 Recreatie - 2
- R-3 Recreatie - 3
- R-4 Recreatie - 4
- R-5 Recreatie - 5
- R-DOUT Recreatie - Dagrecreatie outdoor
- R-DTP Recreatie - Dagrecreatie themapark
- R-DV Recreatie - Dagrecreatie visvijver
- S-G Sport - Golfbaan
- S-S Sport - Sportvelden
- S-Z Sport - Zwembad
- V Verkeer
- V-F Verkeer - Fietspaden
- V-P Verkeer - Parkeerterrein
- WA Water
- W Wonen
- W-L Wonen - Landgoed
- W-VB Wonen - Voormalig boerderijpand
- W-WG Wonen - Woonleefgemeenschap

Dubbelbestemmingen

- L-G Leiding - Gas
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-W Leiding - Water
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1 (zie blad 8)
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2 (zie blad 8)
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3 (zie blad 8)
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4 (zie blad 8)
- WR-A5 Waarde - Archeologie 5 (zie blad 8)
- WR-A6 Waarde - Archeologie 6 (zie blad 8)
- WR-A7 Waarde - Archeologie 7 (zie blad 8)
- WR-BH Waarde - Beschermwaardig houtopstand
- WR-C Waarde - Cultuurhistorie
- WR-L Waarde - Landschap

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- milieuzone - waterwingebied
- veiligheidszone - bedrijf/gasbehandelingsinstallatie
- veiligheidszone - bedrijven beperkt kwetsbare objecten
- veiligheidszone - bedrijven kwetsbare objecten
- veiligheidszone - bevi
- veiligheidszone - hoogspanningsleiding
- veiligheidszone - lpg
- veiligheidszone - weg
- vrijwaringszone - molenbiotoop
- vrijwaringszone - radiotelescoop 1
- vrijwaringszone - radiotelescoop 2
- vrijwaringszone - (energie) infrastructuur
- 1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
- 2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
- 3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3
- 4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4
- 5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 5
- 6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Functieaanduidingen

- (a) agrarisch
- (al) agrarisch loonbedrijf
- (bw) bedrijfswoning
- (-bw) bedrijfswoning uitgesloten
- (bp) begraafplaats
- (bo) bos
- (dh) detailhandel
- (ft) fruitteelt
- (gd) gemengd
- (gr) gronddepot
- (h) horeca
- (hv) hovenier
- (ijs) ijsbaan
- (kt) kampeerterrein
- (ks) kas
- (kdv) kinderdagverblijf
- (ma) manege
- (nv) nutsvoorziening
- (os) ontsluiting
- (op) opslag
- (pf) paardenfokkerij
- (ph) paardenhouderij
- (p) parkeerterrein
- (rw) recreatiewoning
- (sa-ab) specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf
- (sa-abk) specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel kwekerijbedrijf
- (sa-bgab) specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel gemengd agrarisch bedrijf
- (sa-dv) specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijven
- (sa-klp) specifieke vorm van agrarisch - kuilplaten
- (sa-kw) specifieke vorm van agrarisch - kwekerij
- (sa-mv) specifieke vorm van agrarisch - mestvergister
- (sa-omt) specifieke vorm van agrarisch - opgaande meerjarige teeltvormen
- (sa-prb) specifieke vorm van agrarisch - paardenrenbaan
- (sa-pb) specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak
- (sa-vs) specifieke vorm van agrarisch - veldschuur
- (sb-hb) specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking
- (sb-rie) specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf
- (sb-tb) specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf
- (sb-voc) specifieke vorm van bedrijf - verkoop, onderhoud en onderdelenverkoop cabrio's
- (sbo-bvd) specifieke vorm van bos - belvedere
- (sbo-nat) specifieke vorm van bos - natuurbegraafplaats
- (sbo-bo1) specifieke vorm van bos - opslag 1
- (sbo-op2) specifieke vorm van bos - opslag 2
- (sdh-dh1) specifieke vorm van detailhandel - detailhandel 1
- (sdh-hh) specifieke vorm van detailhandel - houthandel
- (sdh-mv) specifieke vorm van detailhandel - verkoop motorvoertuigen
- (sh-ijsk) specifieke vorm van horeca - ijs- en koffieverkooppunt
- (sh-ts) specifieke vorm van horeca - theeschenkerij
- (sm-aop) specifieke vorm van maatschappelijk - agrarische opslag
- (sm-dap) specifieke vorm van maatschappelijk - dierenartspraktijk
- (sm-dp) specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension
- (sm-lan) specifieke vorm van maatschappelijk - landgoedwoning
- (sr-act) specifieke vorm van recreatie - activiteitenterrein
- (sr-ga) specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie
- (sr-gac) specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie en camping
- (sr-kk) specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen
- (sr-lv) specifieke vorm van recreatie - logiesverstrekking
- (sr-nkt) specifieke vorm van recreatie - natuurkampeerterrein
- (sr-pbt) specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan
- (sr-ra) specifieke vorm van recreatie - recreatieappartement
- (sr-ra2) specifieke vorm van recreatie - recreatieappartement 2
- (sr-ra3) specifieke vorm van recreatie - recreatieappartement 3
- (sv-trf) specifieke vorm van verkeer - transferium
- (swr-gb) specifieke vorm van waarde - grondbewerkingen
- (swr-lib5) specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing bijlage 5
- (swr-lib7/10) specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing bijlage 7 t/m 10
- (swr-lib12) specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing bijlage 12
- (sw-pw) specifieke vorm van wonen - plattelandswoning
- (sw-tw) specifieke vorm van wonen - twee woningen
- (sw-tbw) specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning
- (sw-zgw) specifieke vorm van wonen - zorgwonen
- (tn) tennisbaan
- (vu) vulpunt lpg
- (w) wonen
- (-w) wonen uitgesloten

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [bg] bijgebouwen
- [ka] karakteristiek
- [sba-ao] specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte
- [sba-aor] specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakteregeling
- [sba-bog] specifieke bouwaanduiding - bestaande oppervlakte gebouwen
- [sba-bb] specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken
- [sba-geb] specifieke bouwaanduiding - gebouwen
- [sba-spr] specifieke bouwaanduiding - specifieke regeling
- [sba-s] specifieke bouwaanduiding - schuur
- [sba-...] specifieke bouwaanduiding - 1 t/m 8
- [-sba-gek] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken en kampeermiddelen
- [-sba-gb] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen
- [-sba-gev] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen en oppervlakteverhardingen
- [-sba-geo] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen en opslag
- [-sba-vkm] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - vast kampeermiddel

Maatvoeringen

- maatvoeringsvlak
- af 28 aantal recreatiewoningen
- h 80000 maximum bebouwd oppervlak (m2)
- 3 9 8 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

relatie

bijlagen bij reactienota zienswijzen 01-06-2016

LEGENDA

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	03-12-2015		P.F.
voorontwerp	30-10-2014		K.L.
concept	22-10-2014		K.L.

Aa en Hunze

Buitengebied

code: 070109	IDN: NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-ON01
formaat: 820 x 1200 mm	schaal: 1:10000 kaart: 7/8

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Aanvulling op reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aa en Hunze, wijzigingen t.o.v. versie 1 juni 2016

Zienswijzen

Composteerinrichting Madenweg 2 Gieten (zienswijze 135):

De bedrijfslocatie is door Van Gansewinkel verkocht met de bedoeling de locatie te saneren en her in te richten als landbouwgrond. De eigendomsoverdracht vindt pas plaats nadat de inrichting door of in opdracht van de koper is ontmanteld. De gemeente en de koper zijn in gesprek over de mogelijke vestiging van het bedrijf van de koper (opslag van containers voor snoeiafval en bouwafval) op bedrijventerrein Bloemakkers in Gieten. Begin september 2016 levert de koper een begroting aan als basis voor een verzoek aan de provincie en de gemeente om bij te dragen in de kosten van de gewenste ontmanteling van de composteerinrichting en de herinrichting als landbouwgrond. De koper heeft voldoende vertrouwen in de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling en stemt in met een bestemming als landbouwgrond.
Gelet op het voorgaande is er voldoende aanleiding om de aan de locatie Madenweg 2 toegekende bestemmingen 'Bedrijf – Composteerinrichting' en 'Groen – Afschermende beplanting' te wijzigen in de bestemmingen 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' en 'Waarde – Landschap'.

Gieterweg 30 Gasselte (zienswijze 28):

Gebruiksmogelijkheden:
Middels een akoestisch onderzoek (Rapport Akoestisch onderzoek actualisatie 2016 Snipperhout BV, I&BR001D01, finale versie 15 augustus 2016) is aangetoond dat, met het treffen van een geluidwerende voorziening en het opnemen van maatwerkvoorschriften ingevolge het Activiteitenbesluit milieu, de aanwezige bedrijfsactiviteiten passend zijn binnen milieucategorie 2. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen derhalve alle gelegaliseerd worden, waarbij de bedrijfssituatie zoals beschreven in het rapport van het akoestisch onderzoek het uitgangspunt is. Dit wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. In de regels wordt de voorwaarde voor realisatie van de geluidwerende voorziening en een kwalitatieve verplichting ten behoeve van de maatwerkvoorschriften opgenomen. Daarnaast wordt de mogelijkheid opgenomen voor een afwijkende dakvorm voor de overkapping van houtsnippers.
En wordt, gelet op het feit dat de bedrijfsactiviteiten van Quercus Holding BV niet specifiek in de VNG bedrijvenlijst worden genoemd en om discussie omtrent de milieucategorie te voorkomen, een aanduiding t.b.v. de handel in houtsnippers opgenomen die recht doet aan de huidige bedrijfsactiviteiten.
Gelet op het duurzame karakter van het bedrijf is besloten ruimte te bieden voor een toekomstige uitbreiding van de opslag van houtsnippers door middel van een wijzigingsbepaling. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat met een akoestisch onderzoek aangetoond moet worden dat ook de uitbreiding passend is binnen het uitgangspunt milieucategorie 2 bedrijf. Daarnaast moet aan de milieuregelgeving worden voldaan. En wordt een voorwaarde voor een afdoende landschappelijke inpassing van deze opslag opgenomen.

Voorstel: (1ste alinea aanpassen overeenkomstig onderstaande tekst)
De ondernemer heeft een rapport van een akoestisch onderzoek ingediend waaruit blijkt dat er sprake is van een bedrijf (vergelijkbaar met) milieucategorie 2, indien geluidwerende voorzieningen getroffen worden en maatwerkvoorschriften worden opgenomen. De verbeelding wordt derhalve aangepast ten behoeve van de opslag van houtsnippers aan de oostzijde onder voorwaarde van te treffende geluidwerende voorzieningen en een kwalitatieve verplichting ten aan zien van

maatwerkvoorschriften. Daarnaast wordt een wijzigingsbepaling t.b.v. een toekomstige uitbreiding van deze opslag opgenomen onder voorwaarden van akoestisch onderzoek en een kwalitatieve verplichting ten aanzien van maatwerkvoorschriften en de landschappelijke inpassing.

Bungalowpark Boerhaarsveld, Warmenbossenweg 5 Schoonloo:

Er zijn meerdere zienswijzen tegen de beoogde uitbreiding van dit bungalowpark in zuidelijke richting ingediend. Het betreft de nummers 27, 34, 38, 52 en 108.

De Raad van State heeft een eerder wijzigingsplan voor dezelfde uitbreiding vernietigd. Dat had te maken met het onvoldoende aantonen van de economische uitvoerbaarheid en niet met overige ruimtelijke afwegingen. Aan Bungalowpark Boerhaarsveld is verzocht alsnog een onderbouwing aan te leveren dat de uitbreiding economisch uitvoerbaar is. Met het vertrouwen dat deze onderbouwing zou worden aangeleverd maakt de uitbreiding deel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is het van belang dat alsnog wordt aangetoond dat de uitbreiding economisch uitvoerbaar is.

Wij adviseren gelet op de door Bungalowpark Boerhaarsveld aangeleverde stukken om de uitbreiding *niet* op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied. Dat houdt tevens in dat als bestemming conform het huidige gebruik en bestemming 'Agrarisch-Esdorpenlandschap' wordt voorgesteld. De reden hiervoor is dat naar ons oordeel onvoldoende wordt aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.
Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bijgevoegde memo's (bijlage 1a en 1b). De economische onderbouwing van Bungalowpark Boerhaarsveld treft u aan als bijlage 1c.

Verzoek nieuwe agrarische bedrijfslocatie aan de Boerhaarsweg bij Grolloo (zienswijze 63):

Op het adres Amen 58 bevindt zich de bedrijfslocatie van de mts. Warmelts. Het verzoek heeft echter betrekking op het oprichten van een geheel nieuw agrarisch bedrijf voor de zoon van de familie Warmelts nabij gronden van het bedrijf aan de Boerhaarsweg bij Grolloo. De beoogde bedrijfslocatie wordt in de zienswijze aangegeven. Daarbij blijft er op Amen 58 sprake van een agrarisch bedrijf.

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied voorziet onder voorwaarden in de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan de vestiging van een nieuwe agrarische bedrijfslocatie. Ambtelijk is aan de familie Warmelts verzocht om een betere onderbouwing te geven t.b.v. hun verzoek, opdat vestiging bij recht in het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt.

Wij adviseren n.a.v. het aanvullende verzoek van de fam. Warmelts om een agrarische bedrijfslocatie nu al bij recht op te nemen. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar bijlage 2.

Elperstraat 14 Schoonloo (zienswijze 153):

In de zienswijze is door dhr. Beerepoot aangegeven dat men graag een uitbreiding van de bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij' wenst in zowel westelijke als noordelijke richting, ten opzichte van hoe de bestemming nu is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Uitgangspunt voor het begrenzen van deze bestemming is de bestaande omvang van het bedrijfsperceel. Gebleken is dat de verzochte uitbreiding in noordelijke richting nog het bestaande bedrijfsperceel betreft, alwaar dhr. Beerepoot nog bebouwing wenst te realiseren. Wij adviseren om hieraan medewerking te verlenen door in het vast te stellen bestemmingsplan hiervoor de begrenzing van de bestemming aan te passen (zie bijlage 3). Dhr. Beerepoot heeft aangegeven van uitbreiding in westelijke richting

af te zien. Dit zou overigens ook geleid hebben tot een (te) korte afstand tussen het bedrijf van dhr. Beerepoot enerzijds en Elperstraat 16 anderzijds.

Boerhaarshoeve, Schoonloërstraat 49 Grolloo (zienswijze 134):

De zienswijze van Boerhaarshoeve betreft meerdere opmerkingen, die reeds in de reactienota (versie 1 juni) zijn beantwoord. Het gaat hier om punt 1. van deze zienswijze.

Boerhaarshoeve wenst kadastraal perceel T2805 geheel recreatief te bestemmen (dit betekent een uitbreiding in oostelijke richting langs de Boerhaarsweg). Er is bij de beantwoording aangegeven dat het bestemmingsplan daar wel mogelijkheden toe biedt, maar via een wijzigingsbevoegdheid. Landschappelijke inpassing is daarbij een voorwaarde.
In overleg met Boerhaarshoeve heeft het bedrijf een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd. Dit inpassingsplan dient te worden opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, zodat realisatie daarvan kan worden afgedwongen wanneer de recreatieve bestemming (R-1) daadwerkelijk wordt uitbreid ten koste van deze nu nog agrarische gronden. Aangezien hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, adviseren wij deze uitbreiding nu reeds bij recht in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Het landschappelijk inpassingsplan treft u aan als bijlage 4.

Ambtshalve aanpassingen

Mts. Eissen, Gasselterboerveenschemond 18, Gasselternijveenschemond:

N.a.v. een aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat het bouwvlak voor dit agrarisch bedrijf zoals dat is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan niet volledig juist is. Niet alle aanwezige bouwwerken zijn namelijk binnen het bouwvlak gelegen. Zie voor het nieuw voorgestelde bouwvlak bijlage 5.

Eexterweg 2b, Annen:

Bouwvlak ‘Wonen’ iets vergroten, zie bijlage 7.

Eexterkoele 29, Eext:

Perceel dient een aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie- permanente bewoning toegestaan’ te verkrijgen.

Wevenakkersweg 3, Gasselte:

De bestemming van dit perceel wordt afgestemd op het huidige (gewijzigde) gebruik, zoals blijkt uit de gegevens van de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUDD) betreffende de milieusituatie. Concreet betekent dit dat voor het perceel een bestemming ‘Agrarisch – Esdorpenlandschap’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf’ wordt opgenomen.

Hoogte der Heide 8, Gasselte:

De Camping Horstmann’s bos wordt buiten het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied gelaten. Er is sprake van (nieuwe) ontwikkelingen die nog niet allemaal volledig zijn

uitgewerkt en waarbij nog nader overleg nodig is. Voor de camping zal op termijn een apart bestemmingsplan (postzegelplan) worden opgesteld.

De zuidkant van het bestemmingsplan Gasselte ter hoogte van de Hoefslag:

De grens van het bestemmingsplan aanpassen/aansluiten op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Gasselte' dat in 2013 door de raad is vastgesteld.

Kadastraal perceel gem. Rolde, sectie T, nr. 1546, nabij de Westdorperstraat van Schoonloo naar Borger:

Binnen de hier voorgestelde bestemming 'Natuur' een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuur' opnemen. Conform artikel 48.1 sub f kan dan een schuurtje slechts t.b.v. bosbeheer en houtproductie worden gerealiseerd op dit bosperceel, dat in particuliere eigendom is.

Kadastraal perceel gem. Rolde, sectie V, nr. 1556, nabij Balloo 52:

Dit jaar is er voor onder meer dit kadastraal perceel een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een schuur t.b.v. de Balloohoeve op het adres Balloo 52. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk geworden en in uitvoering. Wij adviseren dit kadastraal perceel buiten het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied te laten. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Balloo en Ekehaar' kan de nieuwe schuur vervolgens positief worden bestemd in dat bestemmingsplan, waar ook de overige bebouwing van dit bedrijf onder geregeld wordt.

Opmerkingen t.a.v. tekst ambtshalve aanpassingen 3.4 Voormalige gemeente Gasselte:

Bij 1.
Tekst aanpassen: de kadastrale percelen Rolde X301 en Rolde X869 hebben in het ontwerp bestemmingsplan onterecht de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap' gekregen. De bestemming wordt gewijzigd, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, in 'Natuur – Compensatiegronden'.

Bij 4.
Tekst punt 12. toevoegen aan punt 4. Betreft hetzelfde perceel. Punt 12. laten vervallen.

Bij 8.
Tekst kan vervallen, betreft algemene opmerkingen. Deze tekst is ook opgenomen in de reactienota n.a.v. een zienswijze.

Bij 9.
Tekst aanpassen: In artikel 60 Recreatie – recreatiewoningen een wijzigingsbepaling toevoegen overeenkomstig artikel 55.7.

Bij 11.
Tekst verwijderen.

Bij 12. Tekst vervallen, zie bij 4.

Bij 13.
Tekst aanvullen:
Daarnaast overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning, voor 2 woningen een aanduiding opnemen.

Overige aanpassingen:

- Aanpassing regels: de regeling voor mestvergisting uit het bouwschema halen en onder een apart kopje zetten. Het bouwschema heeft alleen betrekking op gebouwen en de installaties zijn geen gebouwen. Dit betreft slechts een redactionele aanpassing

- Aanpassing regels: In artikel 71.7.1 Woning splitsing is onder c. opgenomen: bij splitsing dient het woonhuis minimaal 200 m2 te bedragen. Bedoeld wordt dat de oppervlakte van een woonhuis minimaal 200 m2 moet zijn om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid. De tekst zoals deze er nu staat is echter voor tweeërlei uitleg vatbaar. Dus het mag pas gesplitst worden als de minimale omvang van het te splitsen woonhuis 200 m2 is. De regels worden hierop aangepast

    - Aanpassingen reactienota:
      Beantwoording zienswijze nr. 127; Eerste zin van onze reactie moet worden: 'Reclamanten hebben aangegeven ***de*** solitair gelegen recreatiewoningen aan de Zeegserweg (nrs. 1 t/m ***13***) te Schipborg ….', zie bijlage 6;
      Beantwoording zienswijze nr. 132: Eerste zin van onze reactie moet worden: 'Reclamanten hebben aangegeven de solitair gelegen recreatiewoningen op de percelen Zeegserweg 5, 11 en 13 te Schipborg (maar feitelijk ***de*** recreatiewoningen aan de Zeegserweg, de nrs. 1 t/m ***13*** te Schipborg) te laten beschikken ….', zie bijlage 6;

    - Aanpassing regels t.a.v. peilbesluiten:
      Verwijderen artikelen:
      - Art. 76.3, onder a, lid 6;
      - Art. 77.4, onder a, lid 6;
      - Art. 78.3, onder a, lid 6;
      - Art. 79.4, onder a, lid 6;
      - Art. 80.4, onder a, lid 5;
      - Art. 81.4, onder 81.4.1, onder e;

      Reden: Het opnemen van genoemde regel leidt niet alleen tot onnodige dubbele regelgeving, maar het waterschap vindt het principieel onjuist dat de bevoegdheid tot het vaststellen en handhaven van peilbesluiten zou komen te vallen onder een verplichting voor een vergunning in het kader van bestemmingsplannen.

Gieten, 30 augustus 2016.

BIJLAGE 1

gemeente Aa en Hunze

Postadres
Postbus 93
9460 AB Gieten

interne memo

Bezoekadres
Spiekersteeg 1, Gieten
Tel.: 14 0592
www.aaenhunze.nl
gemeente@aaenhunze.nl

Volg ons op
twitter.com/aaenhunze
facebook.com/aaenhunze

Datum	:	16 augustus 2016
Aan	:	Gerda, Ernst, Saskia en Koen
Afdeling (indien van toepassing)	:	Ruimte
Van	:	E. Jans
Afdeling (indien van toepassing)	:	Ruimte
Doorkiesnummer	:	(0592) 26 78 00
Betreft	:	uitbreiding Boerhaarsveld

Opmerkingen:

Reactie op plannen Boerhaarsveld
Waar het onderscheidend vermogen van de uitbreiding zit ten opzichte van het overige aanbod in de huidige markt is mij niet duidelijk. Hoewel de architectuur van de huisjes wellicht interessant kan zijn, neigt e.e.a. volgens mij toch tot veel van het zelfde. Ze maken de niche in de markt niet duidelijk, sterker nog; ik denk dat ze die totaal niet te pakken hebben.

- Bij de omzet berekening gaan ze uit van de totale realisatie, terwijl dit de eerste jaren niet aan de orde kan zijn vanwege de gefaseerde uitvoering. Daarnaast kun je zo wie zo niet uitgaan van een goede bezetting in de aanvangsperiode. Als je al 40% bezetting haalt, dan moet je daar 3-5 jaar voor uittrekken (gefaseerde bezettingsopbouw)
- Ze gaan uit van een bezettingsgraad van bijna 40%. Dat vind ik optimistisch. De gemiddelde bezettingsgraad in Drenthe ligt rond de 32% (2014). Met een goed en onderscheidend product en goede marketing moet 40% haalbaar zijn, maar….of het huidige plan hieraan kan voldoen?
- De verhuuropbrengst voor de groepsverblijven is voor de weekenden geraamd op €1.250,= per verblijf. Je moet nogal wat bieden om € 1.250,= te kunnen vragen. Het terrein zelf biedt qua voorzieningen en activiteiten verder niets.
- Bij volledige realisatie gaan ze uit van 4% huisvestingskosten (ong. €7.000,=) Dit is gemiddeld € 540,= per woning(13) per jaar. Dit lijkt mij te optimistisch.
- De marketingkosten zijn geraamd op 2% van de omzet. €3.500 per jaar voor de volledige marketing? Gemiddeld genomen veel te laag en zeker in de begin jaren. In de branche wordt gerekend met ongeveer 6-8% van de omzet.

Investeringen
In het plan wordt genoemd dat, mede op advies van het kwaliteitsteam, de investering in fases uitgevoerd wordt en bij voorkeur investeren met eigen vermogen en niet met vreemd vermogen.

- Het rapport gaat er vanuit dat er blijkbaar wel externe financiering van 1,185 milj. nodig is. De rente wordt gecalculeerd, maar het wordt niet duidelijk hoe je dat aflost. Aflossing in bv. 20 jaar betekent al bijna € 58.000 per jaar. Ook al gebruik je daar de reservering van je afschrijving voor, dan nog red je het niet. Daarnaast moet je reserveren voor o.a. vernieuwing en renovatie
- Er vanuit gaande dat er inderdaad gestart wordt de inzet van het eigen vermogen en er vanuit de exploitatie wordt gereserveerd voor nieuwe investeringen, dan wordt niet duidelijk gemaakt hoe ze dat gaan doen. Met het genoemde vermogen van € 500.000 kun je in theorie 2 geschakelde woningen (€ 215.000 incl. inrichting en infrastructuur) en 2 vrijstaande woningen (€ 225.000 incl. inrichting en infrastructuur) daarnaast nog bijkomende kosten voor grondverzet en aankleding. Kun je in redelijke termijn vanuit die exploitatie reserves opbouwen voor nieuwe investeringen?

De financiële onderbouwing van het plan is niet sterk en uitsluitend op (hele grove) hoofdlijnen. De onderbouwing van de getallen ontbreekt of is flinterdun. Daarmee wordt de geloofwaardigheid van de economische haalbaarheid van het geheel niet sterk.

De raad van State heeft eerder al uitgesproken dat van de eerdere plannen de economisch haalbaarheid en nut en noodzaak onvoldoende was aangetoond. Dit nieuwe plan gaat aan dat bezwaar niet tegemoet komen.

Kort samengevat (op basis van het aangeleverde)
- Geen aanvulling of versterking van het bestaande aanbod
- Geen onderscheidend vermogen
- Cijfermatig geringe en zwakke (soms onjuiste) onderbouwing

(het betere boerenbed verhuurt volledig ingericht tenten (glampig) voor (in het hoogseizoen) €700,00 - €800,00 per week en ze zijn in het hoofdseizoen volledig volgeboekt en in voor- en naseizoen ook een topbezetting. Aanzienlijk minder investeringen, een beleving ten top en een fantastische niche in de markt.

gemeente Aa en Hunze

Postadres
Postbus 93
9460 AB Gieten

Bezoekadres
Spiekersteeg 1, Gieten
Tel.: 14 0592
www.aaenhunze.nl
gemeente@aaenhunze.nl

Volg ons op
twitter.com/aaenhunze
facebook.com/aaenhunze

interne memo

Datum	:	17 augustus 2016
Aan	:	Ernst van Dam, Edo Jans, Koen Rotteveel en Saskia Spijkerman
Afdeling (indien van toepassing)	:	Ruimte
Van	:	G. Kamps
Afdeling (indien van toepassing)	:	Ruimte
Doorkiesnummer	:	(0592) 26 78 09
Betreft	:	Rapport Boerhaarsveld

Gemeentelijk toeristisch beleid
In de plannen van Boerhaarsveld wordt verwezen naar ons Uitvoeringsplan Toeristisch beleid. Daarin staat inderdaad aangegeven, dat we de focus willen leggen op het bestaande aanbod en investeren in de koplopers en de groep die daarbij wil gaan horen. Bestaande bedrijven willen we ruimte geven om te versterken en te vernieuwen. We willen de *diversiteit en kwaliteit/vernieuwing* binnen verblijfsrecreatie bevorderen. We willen *niet meer van hetzelfde*. Bedrijven die zich willen onderscheiden op gebied van *kwaliteit, innovatie, en duurzaamheid* willen we ondersteunen en faciliteren. Daar waar dat van toepassing is, kunnen we gebruik maken van de uitkomsten van het onderzoek dat bureau Ruimte in opdracht van provincie heeft uitgevoerd (vitaliteit verblijfsrecreatie).

Doelgroepbenadering
Onderzoek Bureau Ruimte
Het onderzoek van bureau Ruimte en Vrije tijd naar de verblijfrecreatie in Drenthe geeft aan dat er in het Hondsruggebied een overaanbod is voor lime en groen. Net als in de gehele provincie vinden we hier ook relatief weinig aanbod voor de rode en de blauwe consument ten opzichte van de vraag. Het meest opvallende voor de Hondsrug is het relatief weinige aanbod voor de aqua doelgroep ten opzichte van de vraag, omdat deze op provinciaal niveau relatief in evenwicht is.

Advies kwaliteitsteam
Het kwaliteitsteam ziet kansen voor Boerhaarsveld als zij zich kunnen ontwikkelen in de richting van *hoge kwaliteit en een focus op nieuwe doelgroepen*.
Het kwaliteitsteam geeft aan, dat het mikken op drie tot vier verschillende leefstijlen op een beperkte oppervlakte weinig kansrijk is. De combinatie aqua met rustig groen is nog wel voor te stellen, maar het segment ingetogen aqua lijkt voor de uitbreiding van Boerhaarsveld een goede keuze, mits dit voldoende onderscheidend wordt uitgewerkt.

Naar de mening van het kwaliteitsteam kan het niet zo zijn dat een uitbreiding met recreatiewoningen los staat van herstructurering van het bestaande huisjesterrein. Er staan op het bestaande park veel recreatiewoningen te koop en stapsgewijs kunnen de in het verleden verkochte woningen ook weer worden teruggekocht en opgeknapt. Een deel van het de beschikbare middelen (0,5 milj) zal dan ook in het bestaande terrein moeten worden geïnvesteerd.

Het kwaliteitsteam adviseert verder om één plan te maken voor het gehele park, zowel voor Bosrijk, de nieuwe Landhuizen als voor de uitbreiding, waardoor het huidige “woonwijk-karakter” van het terrein plaatsmaakt voor een toeristisch karakter.

Onderbouwing Boerhaarsveld
De familie Hut geeft aan (blz. 22), dat zij het park door de benodigde uitbreiding verder wil professionaliseren, o.a. door scherpe doelgroep keuzes. Er wordt voor gekozen om voor het bestaande park te kiezen voor rustig groen (Bosrijk) en gezellig lime (Landhuizen), terwijl voor de nieuwe uitbreiding wordt gekozen voor ingetogen aqua/rustig groen.
Dit is niet een scherpe doelgroep keuze. Het kwaliteitsteam heeft geadviseerd om voor het gehele park één plan te maken. Dat betekent ook een doelgroep keuze maken voor het gehele park (auqa). Dat dat niet ineens kan worden gerealiseerd is helder, maar is wel een ontwikkelrichting die gevolgd zou moeten worden. Door te investeren in het bestaande park (terugkoop woningen) kan die richting al aangegeven worden.
De fam Hut geeft (blz. 25) aan de opbrengsten vanuit investeringen opnieuw te willen investeren in het bestaande bungalowpark, maar dat zien we in de verdere uitwerking en in de cijfers niet terug.

Het concept dat de fam. Hut voorstaat qua woningen en voorzieningen is niet erg vernieuwend. Veel parken richten zich inmiddels op de wellness voorzieningen als sauna en jacuzzi. En ook een schapenweide met schaapskooi is niet erg vernieuwend. Verder worden producten niet concreet omschreven.

Samenwerking omgeving
Het kwaliteitsteam geeft aan dat de toeristische ontwikkeling van Boerhaarsveld niet op zichzelf staat maar is verbonden met de toeristische toekomst van het totale cluster in Schoonloo en adviseert de fam. Hut om de samenwerking met omliggende recreatie ondernemers te versterken.
De fam. Hut geeft aan dit te willen oppakken, maar geeft hier geen concrete uitwerking aan. Samenwerking met bijv. de Warme Bossen zou volgens het kwaliteitsteam kansen bieden. Echter de Warme Bossen richt zich voor een (groot) deel op de Pieterpadlopers. Nu ook Boerhaarsveld zich op deze groep wil richten is er naar mijn mening geen sprake van versterking, maar juist van concurrentie.
Ik vraag me af in hoeverre er überhaupt contact is geweest met omliggende bedrijven over verdergaande samenwerking en productontwikkeling. Het blijkt in ieder geval niet uit de stukken.

Marketing
In de plannen van de fam. Hut mis is de marketing van het bedrijf. Hoe zij hun bedrijf onder de aandacht gaan brengen van potentiële gasten is voor mij niet helder. € 3.500 per jaar uittrekken voor marketing en promotie is wel erg minimaal.

Recreatieve verhuur
Het kwaliteitsteam geeft aan dat ook heldere keuzes gemaakt moeten worden voor een *recreatief verhuurd* vakantiepark. Een advies van het kwaliteitsteam is om te verkennen in hoeverre een bestemming voor verblijfsrecreatie***bedrijf*** in plaats van verblijfsrecreatie***terrein*** mogelijk is om er zodoende voor te zorgen dat het bedrijf beschikbaar blijft voor de recreatie en het bedrijfsmatig verhuren van recreatiewoningen kan worden afgedwongen.

Entree
Zoals de plannen nu gepresenteerd zijn, heb ik niet de indruk dat er gewerkt wordt naar één park. Het advies van het kwaliteitsteam wordt weliswaar gevolgd, maar het lijkt erop dat er nu sprake is van één inrit naar twee verschillende parken. Zeker als gefocust wordt op verschillende doelgroepen per parkdeel.

Dienstwoning
De dienstwoning op de “punt” is in eerdere plannen niet opgenomen of genoemd. Ook wordt in de plannen niet onderbouwd waarom deze tweede dienstwoning nu wel wordt opgenomen. Voor mij komt deze volledig uit de lucht vallen.
Het huidige park is 3 ha groot en de uitbreiding 2 ha. In totaal derhalve 5 ha.
In de nota van uitgangspunten is het volgende opgenomen mbt dienstwoningen:

- bij recreatiebedrijven tot 5 ha. één bedrijfswoning bij recht, een tweede middels een afwijking;
- bij recreatiebedrijven > dan 5 ha. twee bedrijfswoningen bij recht.

Advies Bungalowpark Boerhaarsveld

Advies 3 juni 2016



Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie



INHOUD

1 Inleiding....1
2 Historie en huidige situatie....3
2.1 Historie....3
2.2 Huidige situatie 2016....4
2.3 Huidige visies en beleid....6
2.4 Ingediend plan....7
3 Advies Kwaliteitsteam....11
3.1 Toekomststrategie verblijfsrecreatie Drenthe....11
3.2 Versterking toeristisch cluster Schoonloo....12
3.3 Duurzame versterking locatie Boerhaarsveld....13
3.4 Samenhang uitbreiding en herstructurering....13
3.5 Advies met betrekking tot uitbreiding....14

1 INLEIDING

Op donderdag 19 mei 2016 besprak het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie de adviesaanvraag van gemeente Westerveld voor bungalowpark Boerhaarsveld te Schoonloo. Het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie bestaat uit de volgende personen:

- Harry Oosterman, voorzitter Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe
- Derk Jan Verstand, deskundige recreatie
- Ank Bleeker, deskundige landschap
- Albert Kerssies, deskundige natuur
- Dick Takkebos, deskundige ruimtelijke ordening
- Gertjan Elzinga, secretaris Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe

Ten noordoosten van Schoonloo is vakantiepark Boerhaarsveld gevestigd aan de Warmenbossenweg 5. Het vakantiepark bestaat uit 57 recreatiewoningen op 6 hectare. De familie Hut is geen eigenaar van de ondergrond of de recreatiewoningen, maar heeft een overeenkomst (middels kettingbeding vastgelegd in koopovereenkomst) met de eigenaren van de recreatiewoningen betreffende onderhoud en verhuur. De familie Hut heeft in directe nabijheid van het park nog 2 hectare agrarische grond in eigendom waarvoor plannen zijn ontwikkeld voor uitbreiding van het vakantiepark. Deze uitbreiding is door de gemeente Aa en Hunze op 22 januari 2013 mogelijk gemaakt in een bestemmingsplan (wijzigingsplan op basis van wijzigingsbevoegdheid BP Buitengebied Rolde 1998). Op 23 juli 2014 heeft de Raad van State dit besluit van de gemeente vernietigd naar aanleiding van een bezwarenprocedure van eigenaren van recreatiewoningen op het bestaande park. Voorjaar 2016 heeft de gemeente Aa en Hunze het kwaliteitsteam gevraagd opnieuw te kijken naar de plannen van de familie Hut gezien het in voorbereiding zijnde Bestemmingsplan Buitengebied.

Het kwaliteitsteam is twee vragen voorgelegd:
1. Op welke wijze kan de familie Hut haar recreatieve economische bedrijfsvoering uitbreiden passend bij volwaardig gezinsinkomen en passend bij verblijfsrecreatieve markt
2. Welke ruimtelijke aanpassingen zijn er dan nodig van zowel het bestaande terrein, de voorgenomen uitbreiding en de (ruimere) omgeving van het terrein

Onderstaand kaartje geeft de ligging van de camping aan.





Bedrijfsbezoek van het Kwaliteitsteam op 19 mei 2016, op de achtergrond de receptie

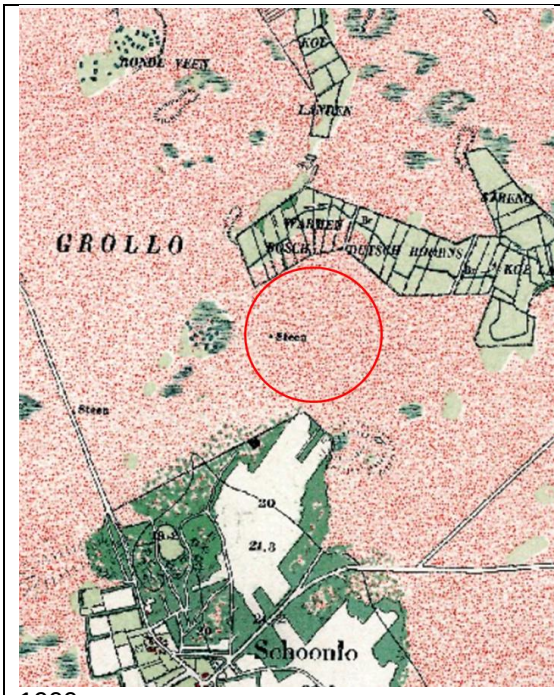


Zicht vanaf de entree naar het zuidelijk gelegen perceel waar uitbreiding is gewenst

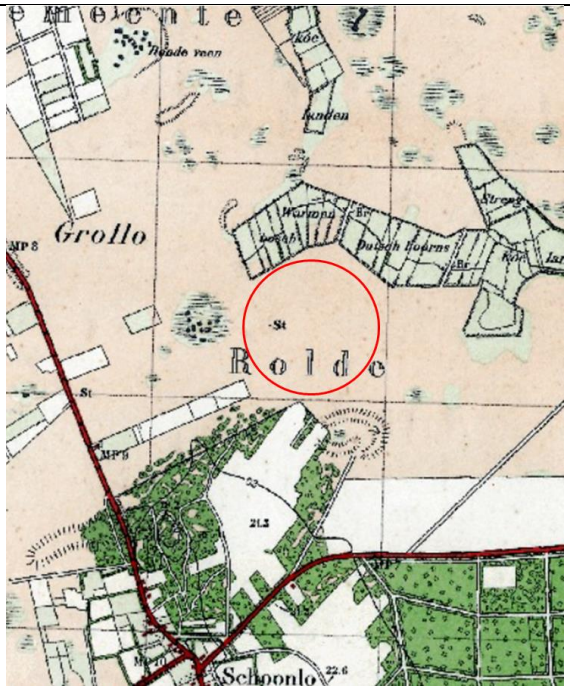
2 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historie

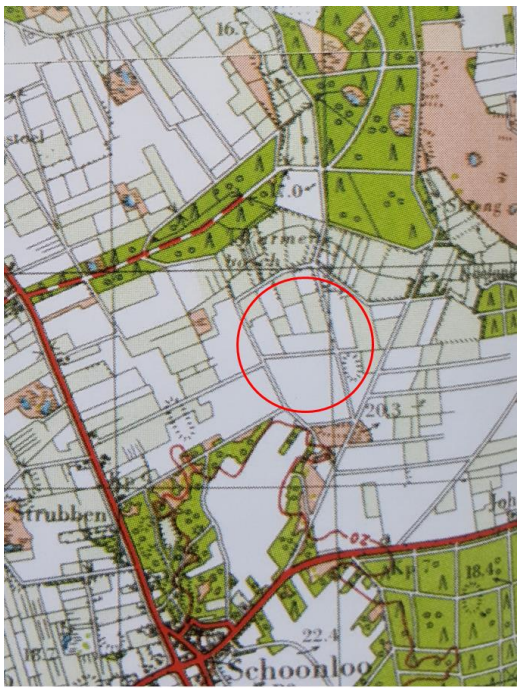
Boerhaarsveld (binnen rode cirkel), is gelegen in een jonge veldontginning. Dit gebied ten noorden van Schoonloo is pas na 1940 ontgonnen en pas bij de Ruilverkaveling Grolloo Schoonloo vanaf 1960 is de Warmenbossenweg aangelegd, waaraan Boerhaarsveld is gelegen.



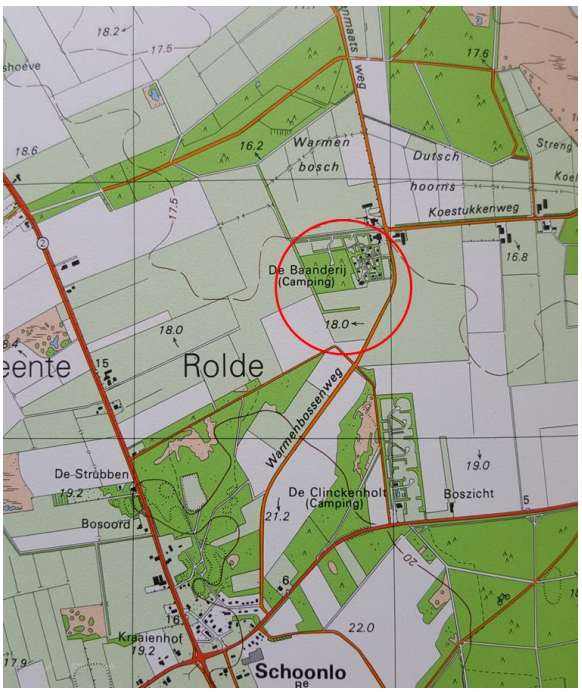
1900



1940



1960



1990

Het huidige familiebedrijf Bungalowpark Boerhaarsveld is ontstaan in 1968, vanuit een agrarisch bedrijf van de familie Hofsteenge, waar kamperen bij de boer mogelijk was. Destijds verdween langzamerhand het boerenbedrijf naar de achtergrond en kregen standplaatsen voor tenten en caravans de overhand. Na verloop van tijd werden de eerste bungalows gebouwd en ging de familie verder met het ontwikkelen van het bungalowpark dat de naam “Boerhaarsveld” aannam. Het campinggedeelte werd door de familie Hut in deze periode verkocht, waardoor deze door een derde partij onder de naam “Camping De Warme Bossen” wordt geëxploiteerd.

De oudste dochter nam samen met haar man het bedrijf in 1982 over en het park werd door deze tweede generatie uitgebreid tot 22 bungalows op 3 hectare.

In 1998 werd door de gemeente Rolde een Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld met daarin de mogelijkheid voor het realiseren van 72 recreatiewoningen op een perceel van 6 hectare, de al gebouwde 22 recreatiewoningen inbegrepen. In dat zelfde jaar werd het bungalowpark van circa 6 hectare door de familie Hut verkocht aan een investeerder, met een kettingbeding waarin de familie Hut zowel het beheer als de verhuur van de recreatiewoningen zou blijven verrichten, dus in feite de recreatieve exploitatie van het park.

De investeerder heeft het park vervolgens doorverkocht aan de heer Poppink van bouw- en handelsmaatschappij Poppink te Raalte. Deze nieuwe eigenaar heeft vervolgens nog 35 ruimere recreatiewoningen, type “landhuis”, ontwikkeld.

De familie Hut is nog steeds als verhuurder en beheerder aan het huidige bungalowpark verbonden. Het park is inmiddels uitgebreid tot 54 bungalows. Inmiddels is de derde generatie, Jaap Hut in 2011, tot het bedrijf toegetreden en bereikt de tweede generatie de pensioenleeftijd. De laatste jaren lopen inkomsten uit verhuur sterk terug, dit is gekoppeld aan een verouderd verhuuraanbod en enkele verouderde centrale voorzieningen. Het biedt onze onderneming in huidige staat geen mogelijkheden meer om te investeren in, in eigendom zijnde, centrale voorzieningen. Om deze situatie op te vangen en de continuïteit van het beheer op het park te garanderen is de familie Hut sinds 2004 met de uitbreiding van het bungalowpark actief.

2.2 Huidige situatie 2016

- 57 recreatiewoningen (22 Bosrijk (groen) en 35 Landhuizen (lime))
- 48 verschillende eigenaren op Boerhaarsveld aanwezig



16 bungalows
verhuur

8 bungalows
permanent bewoond

33 bungalows
2de woning, weekend

In de voorgaande afbeelding is het terrein van 6 hectare van vakantiepark Boerhaarsveld rood omkaderd. Op dit terrein is duidelijk onderscheid te zien tussen de opzet van de oudste recreatiewoningen oostelijk (Bosrijk) en de nieuwere recreatiewoningen westelijk (Landhuizen). Duidelijk te zien op de plattegrond is dat het middenstuk ruimte biedt voor meer recreatiewoningen, maar dat dit tevens het minst aantrekkelijke deel is, met de minste privacy. Conform de huidige bestemming zijn nog 15 recreatiewoningen extra mogelijk, maar het is maar de vraag of deze gezien de huidige ruimtelijke opzet rendabel zijn te exploiteren.



Bosrijk: voorbeeld recreatiewoning


Bosrijk: goed verhuurbare recreatiewoning


Landhuizen: alleen verhuur voor tijdelijk wonen


Landhuizen: open perceel gedeelte “landhuizen”

Op het moment zijn slechts 16 bungalows in de verhuur, waarvan 10 voor “tijdelijk wonen” en 6 echt voor de vakantieverhuur. Het zijn vooral de bungalows in het oudere deel die in de verhuur zijn voor vakanties en de landhuizen in het nieuwere deel voor de verhuur van tijdelijk wonen. Dat blijkt ook duidelijk uit de uitstraling van de woningen. Het nieuwere deel met de “landhuizen” ademt in alles de sfeer uit van een woonwijkje en niet van een vakantiepark. Mede daardoor zijn deze woningen nu weinig aantrekkelijk voor verhuur aan toeristen.

De familie Hut is momenteel bezig met een kwaliteitsslag op het bestaande park door:
- een vernieuwing van het huishoudelijk reglement Boerhaarsveld, met een eigenaren enquête, jaarplan, klankbordgroep en eigenaren vergadering;
- het oprichten van diverse commissies op het gebied van duurzaamheid, verhuur en speeltuin;
- een nieuwe reserveringsmethodiek te ontwikkelen
- het opstellen en uitvoeren van een Groenplan voor het terrein
- het aanhalen van de contacten met de gemeentelijke afdeling handhaving;
- de bouw van een nieuwe receptie, kantoor, berging, postvakken en schuur;
- diverse kleine vernieuwingen.

2.3 Huidige visies en beleid

Provinciaal beleid
Het provinciaal beleid in Drenthe is de laatste jaren gericht op het versterken van de vrijetijdseconomie in Drenthe. In 2014 is de Omgevingsvisie Drenthe geactualiseerd en is er de laatste jaren meer aandacht voor bedrijvigheid. Voor het versterken van de vrijetijdseconomie worden door de provincie diverse instrumenten ingezet, waaronder het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie, het Expertteam en regelingen als Ruimte voor Ontwikkelingen in de Vrijetijdssector. De vernieuwing van de verblijfsrecreatie ziet de provincie als een prioriteit voor de komende jaren, net als veel andere provincies in Nederland.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Aa en Hunze kent veel gebieden waar weinig tot geen economische activiteiten mogelijk zijn. Zo is een groot deel van de gemeente Natura 2000 gebied en/of Nationaal Park en is er in de beekdalen van de Drentse Aa en Hunze beperkt ruimte voor economische activiteiten. De veldontginningen zijn bij uitstek de gebieden waar nog ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor zowel de agrarische als de toeristische sector. Het plangebied van Boerhaarsveld is een jonge veldontginning.

Gemeente Aa en Hunze werkt momenteel aan een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied, waarbij in het in voorbereiding zijnde plan de gewenste uitbreiding mogelijk de bestemming recreatie krijgt (www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast heeft de gemeente Aa en Hunze in maart 2015 de Nota Toeristisch Beleid vastgesteld. Inmiddels is in een opiniërende raadsvergadering het Uitvoeringsplan Toeristisch Beleid 2015 – 2019 besproken. Over verblijfsrecreatie is daarin het volgende opgenomen.

“De *v*erwachting is dat er de komende tijd bedrijven zullen ophouden te bestaan. De focus willen we leggen op het bestaande aanbod en investeren in de koplopers en de groep die daarbij wil gaan horen. Bestaande bedrijven willen we ruimte geven om te versterken en te vernieuwen. We willen de diversiteit en kwaliteit/vernieuwing binnen verblijfsrecreatie bevorderen. We willen niet meer van hetzelfde. Bedrijven die zich willen onderscheiden op gebied van kwaliteit, innovatie, en duurzaamheid willen we ondersteunen en faciliteren. Daar waar dat van toepassing is, kunnen we gebruik maken van de uitkomsten van het onderzoek dat bureau Ruimte in opdracht van provincie heeft uitgevoerd (vitaliteit verblijfsrecreatie). Daarnaast willen we tegemoetkomen aan de vraag vanuit de sector voor ruimtelijke invulling van terreinen. Bij aanvragen nieuwvestiging in verblijfsrecreatie (met name campings, groepsaccommodaties en bungalowparken) gaan we eerst kijken of er overnamemogelijkheden zijn van bestaande bedrijven om te voorkomen dat nieuwe bedrijven ontstaan terwijl andere leeg komen te staan en verpauperen vanwege bijv faillissement. Zoals de provincie in zijn Omgevingsvisie ook aangeeft zal eerst de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden toegepast. Bij deze systematiek wordt de regionale behoefte in kaart gebracht en zo ja, is deze behoefte op te vangen in bestaand bebouwd gebied.”

2.4 Ingediend plan

Het “oude” uitbreidingsplan zoals dat door de uitspraak van de Raad van State is tegengehouden ging uit van de realisatie van 30 recreatiewoningen op betrekkelijk kleine kavels in een soortgelijke opzet als het oude terrein met de “landhuizen”



Na de vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State in 2013 heeft de familie Hut zich herbezint op de plannen, met als uitkomst:

- Less = more
- I.p.v. 30 recreatiewoningen (meer van hetzelfde) kiezen we voor nieuw concept met minder eenheden
- Nuanceverschil aanbrengen in doelgroepen, raakvlakken behouden met Drentse maat en Drentse “groene sfeer” op het park
- Eigendom behouden, baas op eigen terrein blijven
- Samenwerken met lokale organisaties
- Drentse weidebloemen inzaaien
  Plaatselijke imker bijenkasten laten plaatsen, honing slingeren/verkopen
- Schapenweide met wildroosters
  Jaarlijkse schaapscheerdersdag organiseren, traditie starten
- Kernkwaliteiten behouden:
  rust, ruimte, natuur, Drents eigen, noaberschap, menselijke maat, veiligheid en kleinschaligheid

Dit heeft geleid tot een bijstelling van de plannen waarbij het de bedoeling is de verschillende delen van het park beter verhuurbaar te maken voor verschillende doelgroepen.
Het oudste gedeelte “Bosrijk” wordt ontwikkeld voor de BSR Leefstijl “Rustig Groen”.
Het nieuwere deel met “Landhuizen” wordt ontwikkeld voor de BSR Leefstijl “Uitbundig Geel” en “Gezellig Lime”. De nieuwe uitbreiding richt zich op een geheel nieuw product voor de BSR Leefstijlen “Ingetogen Aqua" en “Rustig Groen”.

Uitbreiding Boerhaarsveld & kwaliteitsverbetering park

- Nieuw product plaatsen, grensvlak aqua / groen
- Prijsstelling en publiek een ander product



Uitbundig geel / gezellig lime



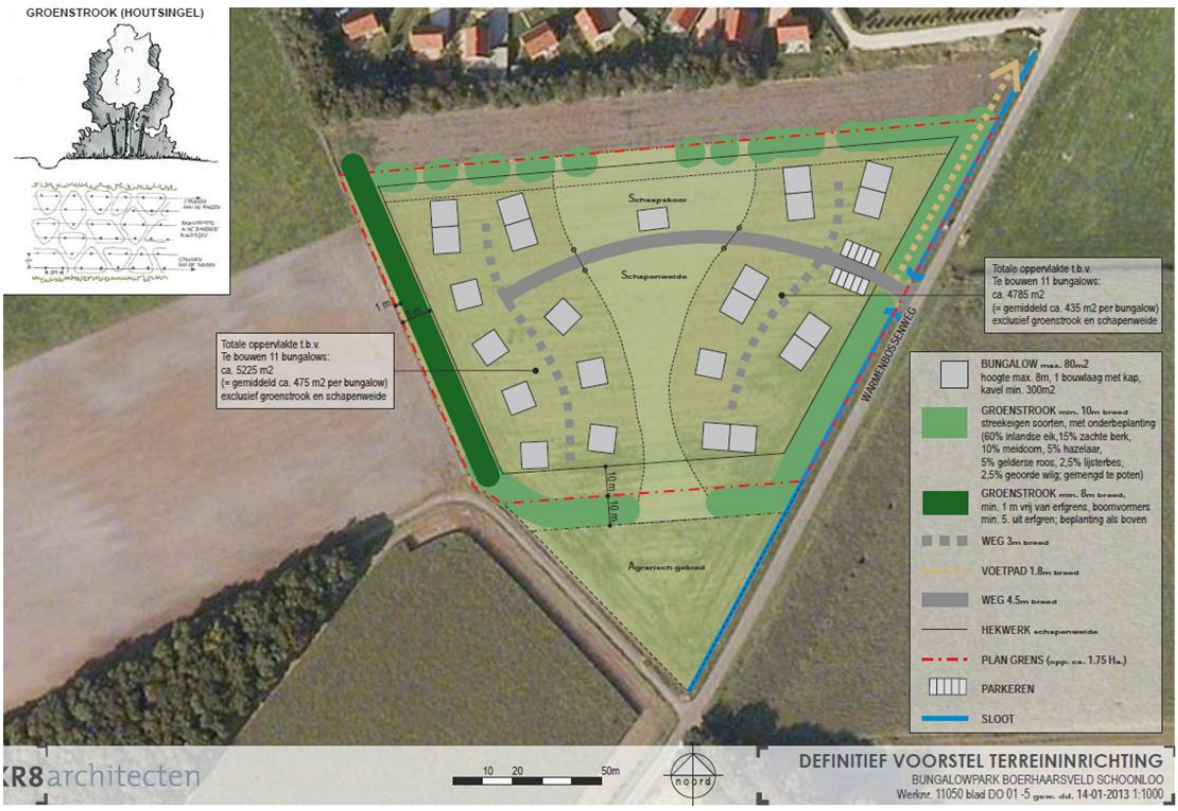
Ingetogen aqua / luxe



Rustig groen







Nieuw plan 2016

3 ADVIES KWALITEITSTEAM

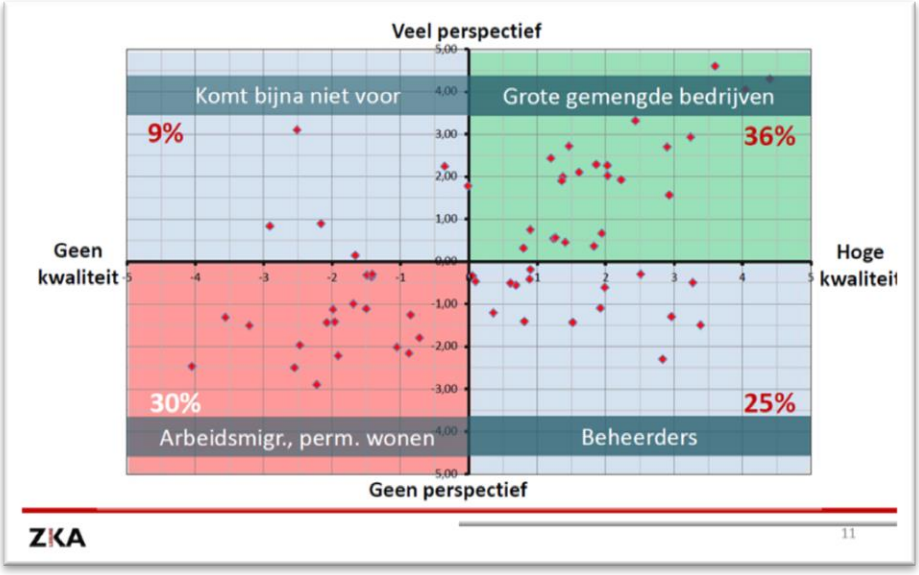
Het kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe vindt de casus van Vakantiepark Boerhaarsveld complex, maar tegelijkertijd ook illustratief voor de problematiek van verblijfsrecreatie in Drenthe. Enerzijds ligt er een besluit tot medewerking van de gemeente Aa en Hunze aan uitbreiding van het park. Anderzijds ligt er een uitspraak van de Raad van State die dat besluit in het verleden heeft vernietigd. In essentie oordeelde de Raad van State dat een economische onderbouwing van het belang van een uitbreiding voor het recreatiebedrijf van de familie Hut niet hetzelfde is als het economisch belang van een uitbreiding voor het recreatieterrein. Een dergelijke uitspraak is echter niet los te zien van een bredere context. En deze bredere context neemt het kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie mee in haar advies aan de gemeente Aa en Hunze en de familie Hut. Daarom is het advies van het kwaliteitsteam opgebouwd uit de volgende deeladviezen werkend van provinciaal niveau naar perceelsniveau:

1. Toekomststrategie verblijfsrecreatie Drenthe
2. Versterking toeristisch cluster Schoonloo en omgeving
3. Duurzame versterking verblijfsrecreatie locatie Boerhaarsveld
4. Samenhang uitbreiding en herstructurering
5. Advies met betrekking tot uitbreiding

3.1 Toekomststrategie verblijfsrecreatie Drenthe

In diverse provincies, waaronder Gelderland en Limburg inmiddels ervaring opgedaan met herstructurering en vernieuwing van verblijfsrecreatie. Merlijn Pietersma van bureau ZKA heeft hierover diverse artikelen geschreven, waaronder “Op weg naar een vitale verblijfsrecreatie” (ZKA 2014). Globaal zijn verblijfsrecreatiebedrijven in Nederland te positioneren in een door hem ontwikkeld handzaam schema. De twee assen van dit schema worden gevormd door twee assen met:

- **Kwaliteit van ondernemerschap.** In welke mate is de ondernemer in staat in te spelen op de marktdynamiek? Hoe is zijn bedrijfseconomische situatie? Heeft het bedrijf doelgroep focus?
- **Perspectief van de onderneming.** Heeft de ondernemer een heldere toekomstverwachting? Is bedrijfsopvolging kansrijk? Kan de ondernemer voldoen aan financieringsnormen? Met welke cruciale bedreigingen en/of kansen wordt de onderneming geconfronteerd (zoals bijvoorbeeld gebrek aan ontwikkelingsruimte)? Heeft de ondernemer aansluiting bij de recreatieve vraag?



Bron: ZKA, juni 2015

Elk kwadrant in dit model vereist een eigen strategie. Bij een positionering van alle bedrijven in Noord-Limburg ontstond een goed beeld van de toekomststrategie voor het betreffende terrein, cq bedrijf. Een dergelijke analyse voor Drenthe zou zeer behulpzaam zijn voor toekomstige ruimtelijke planvorming. Op voorhand is de verwachting dat er ook in Drenthe nogal wat terreinen zijn in het rode kwadrant: geen kwaliteit en geen perspectief. De provincie Drenthe gaat in samenwerking met Drentse gemeenten de komende jaren verkennen op welke wijze deze terreinen kunnen worden omgevormd. Recent vond over dit onderwerp in de gemeente De Wolden een raadsbijeenkomst plaats met als één van de uitkomsten dat legalisatie van de woonfunctie voor dit segment bespreekbaar is mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Voor deze terreinen is een recreatieve exploitatie namelijk bij voorbaat redelijk kansloos en zal een nieuwe bestemming op het recreatieterrein komen.

De terreinen met weinig ondernemerskwaliteit, maar veel perspectief lossen zichzelf in veel gevallen wel op, doordat vroeg of laat het bedrijf wordt overgenomen door de juiste ondernemer. Naar verwachting komen ze ook in Drenthe, net als in Noord-Limburg weinig voor.

De terreinen met veel kwaliteit en veel perspectief waren in Noord-Limburg de grote gemengde bedrijven, maar dat hoeft in Drenthe niet ook zo te zijn. Over het algemeen vereisen deze bedrijven, naar verwachting ook in Drenthe weinig bemoeienis van overheden.

De terreinen met (in potentie) hoge ondernemingskwaliteit, maar weinig perspectief vereisen juist extra aandacht van de overheden. Dit zijn in veel gevallen ook de bedrijven geweest, waarvoor het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie is ingeschakeld.

Op basis van het hiervoor beschreven model bevindt het bedrijf van de familie Hut zich in het kwadrant rechtsonder: wel (potentiele) kwaliteit, maar weinig perspectief. Er is, mede door keuzen binnen de onderneming uit het verleden, sprake van te weinig perspectief. De eigendomspositie is uit handen gegeven en daarmee de grip op het huidige terrein, ondanks de verhuur- en beheerovereenkomsten op basis van een kettingbeding in de verkoopaktes. Dit terwijl de derde generatie in de familie wil vernieuwen en heel bewust kiest voor het accent op verhuuractiviteiten.

De strategie Drenthe breed zou kunnen zijn om terreinen zoals Boerhaarsveld, meer perspectief te bieden om zich te ontwikkelen in de richting van hoge kwaliteit en een focus op nieuwe doelgroepen. Gebeurd dit niet dan zal er op Boerhaarsveld en veel soortgelijke terreinen in Drenthe een beweging zijn naar geen kwaliteit en geen perspectief. Die beweging is op het bestaande terrein feitelijk al deels ingezet. In de nieuwe uitbreiding van de firma Poppink is eerder sprake van een “woonwijkje” dan van een vakantiepark. Dit wordt versterkt doordat zo’n 8 woningen al permanent bewoond worden met een persoonsgebonden gedoogbeschikking van de gemeente Aa en Hunze. Vanuit het volkshuisvestingsbeleid, maar ook vanuit toeristisch economisch beleid is dit bepaald niet wenselijk op deze locatie. Dit tij is alleen te keren door het maken van een voor iedereen volstrekt heldere keuze voor een recreatief verhuurd vakantiepark. Wordt deze keuze niet gemaakt, dan glijdt het park langzamerhand richting een woonenclave in het buitengebied zonder recreatieve verhuur. Het is aan de gemeente Aa en Hunze en de familie Hut om in samenwerking met de eigenaren op het bestaande terrein langzamerhand de recreatieve verhuurbaarheid weer te vergroten.

3.2 Versterking toeristisch cluster Schoonloo

In en rondom Schoonloo is vanoudsher sprake van een toeristisch cluster van bedrijven. Het dorp kent slechts zo’n 300 inwoners, maar wel 2 restaurants en diverse campings, groepsaccommodaties en bungalowparken. Daarnaast zijn in de omringende Staatsbossen volop recreatievoorzieningen zoals de Ieberenplas, de plas De Moere met outdoor activiteitenbedrijf, fiets- en wandelpaden, ruiterroutes een zandspeelplaats. Schoonloo is bovendien een pleisterplaats voor recreanten en toeristen in een verder relatief dunbevolkt deel van Drenthe.

De toeristische ontwikkeling van individuele recreatieterreinen zoals Boerhaarsveld staat dus niet op zichzelf, maar is verbonden met de toeristische toekomst van het totale cluster in Schoonloo. Extra gasten bij de familie Hut zorgen bijvoorbeeld weer voor extra inkomsten bij café-restaurant Hegeman of bij Joytime Vrijetijdsactiviteiten. En in een samenwerkende keten van toeristische bedrijven rondom Schoonloo is ook de bezettings- en verhuurgraad van de verblijfsrecreatie weer om te buigen naar

een opgaande lijn. Het kwaliteitsteam adviseert om die reden voor de locatie Boerhaarsveld niet door te gaan op de ingeslagen weg van permanent wonen of tijdelijk wonen, maar in te zetten op toerisme.

3.3 Duurzame versterking locatie Boerhaarsveld

Bij Boerhaarsveld is momenteel sprake van een versnipperd eigendom, mede door verkoop van bedrijfsonderdelen door de familie als de camping en groepsaccommodatie De Warme Bossen en recenter dus het bungalowpark zelf. Op lange termijn ligt hier echter wel een levensvatbaar cluster voor ondernemers, maar dan moet wel worden geïnvesteerd in een betere verhuurbaarheid van de huidige recreatiewoningen. De huidige eigendomssituatie zal in de verdere toekomst ongetwijfeld weer eens veranderen. En als de exploitatie meer centraal komt te staan zijn er mogelijkheden voor overname van eigendom van het totaal, wie de nieuwe eigenaar ook wordt.

Het kwaliteitsteam adviseert om die reden de familie Hut samenwerking met omliggende recreatie-ondernemers te versterken, te beginnen bij Camping en Groepsaccommodatie De Warme Bossen. Daarvoor zijn niet alleen investeringen nodig in de fysieke uitstraling van het park en omgeving, maar ook investeringen in goede marketing en klanttevredenheid door middel van service.

3.4 Samenhang uitbreiding en herstructurering

Naar de mening van het kwaliteitsteam kan het niet zo zijn dat een uitbreiding met recreatiewoningen op het agrarisch blok van 2 hectare los staat van herstructurering van het bestaande huisjesterrein. Er staan op het bestaande park veel recreatiewoningen te koop en stapsgewijs kunnen de in het verleden verkochte woningen ook weer worden teruggekocht en opgeknapt.
Andersom begrijpt het kwaliteitsteam ook het dilemma van de beperkte kansrijkheid van een herstructurering zonder ontwikkelingsruimte (oftewel de verblijfsrecreatieparadox op bedrijfsniveau).

Er zal naar de mening van het Kwaliteitsteam sprake moeten zijn van een samenhang tussen uitbreiding en herstructurering. Aangezien de familie Hut circa 0,5 mln kan investeren, is een deel van dit bedrag ook te investeren op het bestaande terrein. Voor de volledige gewenste uitbreiding is er hoe dan ook sprake van een financieringstekort. Maar in plaats van dit financieringstekort te dekken met middelen van een externe investeerder of ontwikkelaar is het verstandiger te kiezen voor een stapsgewijze en gefaseerde aanpak. Dit voorkomt een herhaling van zetten, waardoor ook weer delen van de nieuwe uitleg niet meer in handen is van de exploiterende partij, zijnde familie Hut.

De nieuwe recreatiewoningen zullen naar verwachting beter verhuurbaar, waardoor er rendement op de investering ontstaat. Dit rendement kan vervolgens worden geherinvesteerd in het bestaande terrein. Het is aan de gemeente Aa en Hunze hierover duidelijke afspraken te maken met de familie Hut en in relatie tot het bestemmingsplan.

Overigens is het plan voor het mikken op drie tot vier verschillende leefstijlen op een beperkte oppervlakte weinig kansrijk. De combinatie Aqua met Rustig Groen is nog wel voor te stellen gezien het karakter van het oude Bosrijk en de omgeving van het park. Maar het aantrekken van de doelgroep uitbundig geel of gezellig lime voor de landhuizen is mogelijk een brug te ver. Deze groepen verhouden zich slecht op korte afstand van de doelgroepen Aqua en Rustig Groen. Bovendien zijn voor de doelgroepen uitbundig geel en gezellig lime behoorlijke voorzieningen nodig die nu ontbreken op het kleinschalige park Boerhaarsveld. Beter is het om één plan te maken voor het gehele park, zowel voor Bosrijk, de nieuwere Landhuizen als voor de uitbreiding. Daarbij zal een recreatief gebruik van de Landhuizen mogelijk het meest lastig zijn. Randvoorwaarde hiervoor is dat het huidige “woonwijk-karakter” van dit terrein plaatsmaakt voor een toeristisch karakter. Uiteraard zal dit een kwestie van lange adem blijken te zijn, inclusief het op termijn via natuurlijk verloop verdwijnen van de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanent wonen.

3.5 Advies met betrekking tot uitbreiding

Het segment Ingetogen Aqua uit de leefstijl van het BSR model lijkt voor de uitbreiding van Boerhaarsveld een goede keuze, mits dit voldoende onderscheidend wordt uitgewerkt. Er zijn in Drenthe een aantal succesvolle verblijfsrecreatiebedrijven die zich richten op dit segment en in alle gevallen is op die bedrijven een heel specifiek verblijfsrecreatief aanbod ontwikkeld (bijvoorbeeld lodges Vier Eiken te Wapserveen). Maar gezien de hiervoor genoemde adviezen is het niet verstandig het perceel van 2 hectare in één keer te ontwikkelen met recreatiewoningen. Juist het stapsgewijs ontwikkelen geeft de mogelijkheid van productinnovatie en –verbetering. En voor de doelgroep Aqua is het niet nodig een groot aantal huisjes ineens te ontwikkelen, integendeel. Het accent zal sterk komen te liggen op dagrecreatieve mogelijkheden en belevingsthema's. Voorbeeld van thema's zijn bijvoorbeeld "blues", gekoppeld aan het nabijgelegen Grolloo, of culinaire arrangementen gekoppeld aan de restaurants in Schoonloo. Dergelijke thema's zijn voor de doelgroep Aqua interessant.

Vooral de geschakelde recreatiewoningen, die geschikt zijn voor grotere groepen zijn daarbij naar de mening van het kwaliteitsteam kansrijk voor een eerste uitbreidingsstap. Ervaringen bij de Hof van Saksen leren echter dat het creëren van privacy in geval van verhuur aan 2 families dan wel van groot belang is. Dit zal in de uitwerking van de woningen en het terrein goed moeten worden uitgewerkt. Wat betreft de business-case van de uitbreiding is het kwaliteitsteam overigens ook van mening dat de verwachtte huuropbrengsten nogal aan de hoge kant zijn.

Wat betreft het uitbreidingsplan adviseert het kwaliteitsteam in te zetten op wat betreft architectuur hoogwaardige en bij de doelgroep aqua passende recreatiewoningen. In zo'n geval mogen de recreatiewoningen ook best gezien worden en hoeven ze niet te worden weggestopt achter een groensingel. Het helemaal willen dicht omplanten van de uitbreiding is ongewenst, zowel voor de huurder als voor de omgeving. Wat je ontwikkelt moet je wel verankeren in het landschap, maar het moet wel gezien kunnen worden; dus hoogstaande architectuur.

De doorkijk vanaf de Warmenbossenweg ten noorden van de esrandbeplanting in westelijke en oostelijke richting is echter onvoldoende mogelijk in het voorgenomen ontwerp. Deze doorkijk is nu namelijk in noord-zuid richting geprojecteerd. De verkaveling zoals getekend wordt een "kurk op de fles" voor het resterende bouwlanddriehoekje en wordt het doorzicht in oost-west richting geblokkeerd. Het kwaliteitsteam adviseert deze doorkijk in oost-west richting te projecteren. De meest zuidelijke punt van het perceel zou dan mee kunnen worden genomen in het totaalontwerp voor de recreatiewoningen. Voor de open ruimte in oost-west richting is de gedachte van een schapenweide met schaapskooi op zich goed passend.

Verder is het van belang dat de stapsgewijze uitbreiding vanaf het begin zo wordt vormgegeven dat het in de toekomst één geheel kan vormen met het bestaande park. Er zal ook nagedacht moeten worden over de lange termijnhorizon, waarnaar het cluster Boerhaarsveld en Camping Warme Bossen zich duurzaam verder kunnen ontwikkelen. Bijvoorbeeld de toegangsweg tot het nieuwe perceel zou bij voorkeur dan ook zo gesitueerd moeten zijn dat dit een gecombineerde toegangsweg is voor zowel het huidige als nieuwe gedeelte.

De strook grond tussen het oude en nieuwe gedeelte is niet in eigendom bij de familie Hut. Het kwaliteitsteam adviseert de gemeente deze strook grond slechts een bestemming verblijfsrecreatie te geven indien de daarop te bouwen recreatiewoningen ook onderdeel gaan uitmaken van de verhuur van het totale park. Wat betreft bestemmingsplan is het advies aan de gemeente om te verkennen in hoeverre een bestemming voor verblijfsrecreatie***bedrijf*** in plaats van verblijfsrecreatie***terrein*** in de toekomst oplossingen aandraagt. In zo'n geval kan het bedrijfsmatig verhuren van de recreatiewoningen mogelijk worden afgedwongen.

Ten slotte adviseert het kwaliteitsteam de gemeente Aa en Hunze om strikt te handhaven op de persoonsgebonden beschikking van de nu permanent bewoonde recreatiewoningen. Er moet bewust worden gekozen voor een toeristisch te exploiteren park en huidige tendens naar een woonwijkje zal hoe dan ook moeten worden voorkomen.

==========

Meer informatie over het Kwaliteitsteam
Natuurlijke Recreatie

Recreatieschap Drenthe
T (0521) 593 210
E info@recreatieschapdrenthe.nl
W www.recreatieschapdrenthe.nl



KR8architecten

IJzertijdstraat 13
9531 RA Borger
(0599) 23 56 43
info@kr8architecten.nl
www.kr8architecten.nl

OPDRACHTGEVER: Bungalowpark Boerhaarsveld
Warmenbossenweg 5
9443 TN Schoonloo

UITBREIDING TERREIN
BUNGALOWPARK BOERHAARSVELD

DEFINITIEF ONTWERP

25-07-2016

11050 / blad DO 03

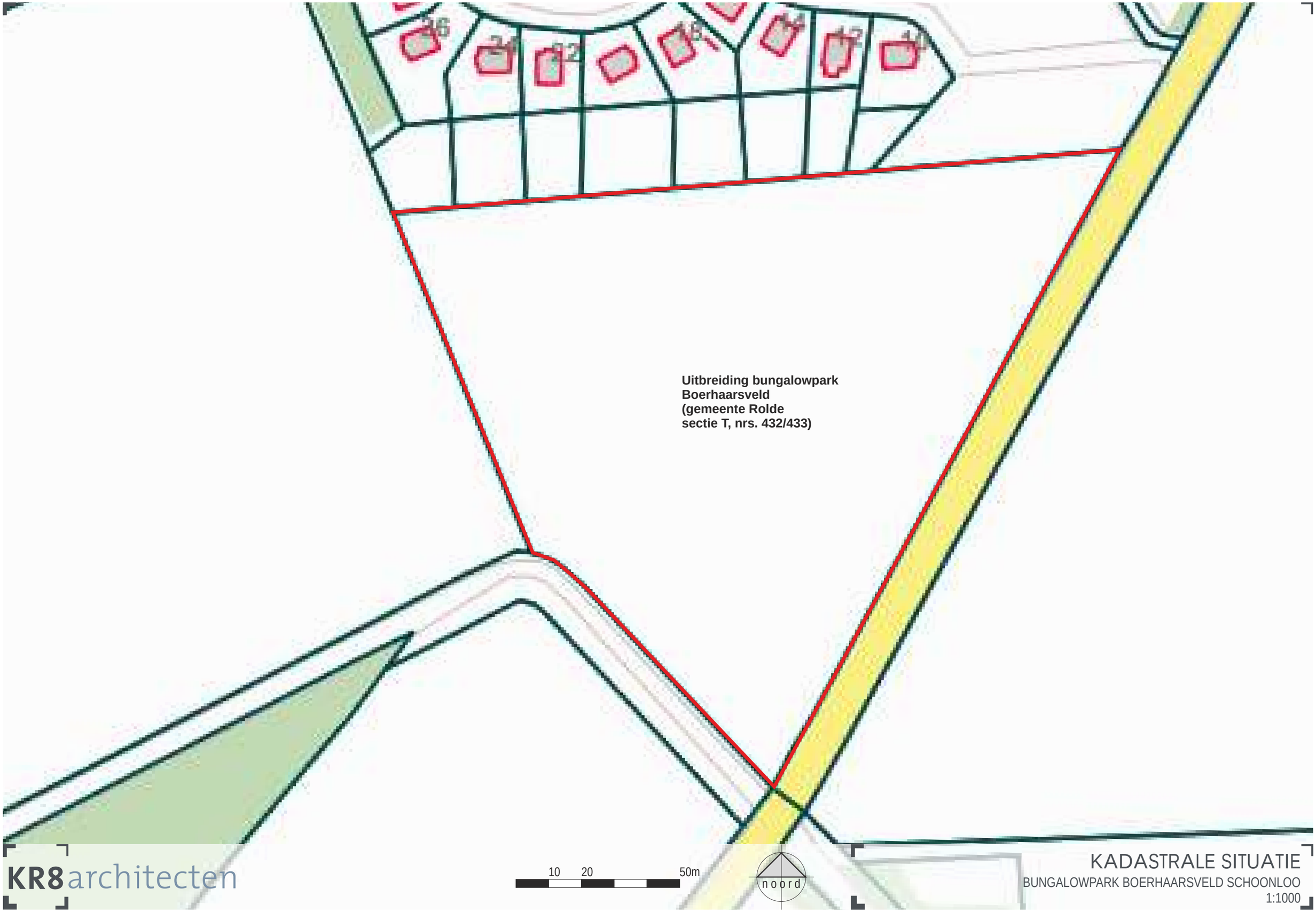


KR8architecten

BESTAANDE SITUATIE

BUNGALOWPARK BOERHAARSVELD SCHOONLOO

1:5000



KR8architecten

KADASTRALE SITUATIE

BUNGALOWPARK BOERHAARSVELD SCHOONLOO

1:1000



KR8architecten

BESTAANDE SITUATIE

BUNGALOWPARK BOERHAARSVELD SCHOONLOO

1:1000

GROENSINGEL
*** bungalows in rand**
*** pad door singel**

NATUURLIJK GEBIED
***** hei-schrale grond
* schapenweide
met schaapskooi
* doorzicht oost-west
over terrein
* ruimte voor water

WARMENBOSSENWEG

DOORZICHT
oost > west

GROENSINGEL
*** bungalows in rand**
*** pad door singel**

KR8architecten

10 20 50m

noord

VLEKKENPLAN TERREININRICHTING

BUNGALOWPARK BOERHAARSVELD SCHOONLOO
1:1000







REFERENTIEBEELDEN
BUNGALOWS

GROENSINGEL
* dicht (met onderbeplanting)
* streekeigen soorten

BUNGALOWS
***** max. 100 m2
of 2x 100 m2 geschakeld
(groeps-/ familiehuizen)
* totaal 13 stuks
* passend in
„Esdorpen-landschap“
* eenvoudig van vorm
> „schuurwoning“)
* in/aan rand groensingels,
uitkijkend op open
natuurlijk gebied,
schapenweide
* ontsluiting via pad door
groensingel

ENTREE
park

PARKEREN

ZICHTLIJN OOST-WEST

NATUURLIJK GEBIED
***** hei-schrale grond
* ruimte voor water
* schapenweide
met schaapskooi

ZICHTLIJN OOST-WEST

DOORZICHT

WARMENBOSSENWEG

GROENSINGEL
* dicht (met onderbeplanting)
* streekeigen soorten

BEDRIJFSWONING





KR8architecten

10 20 50m

noord

VOORSTEL TERREININRICHTING

BUNGALOWPARK BOERHAARSVELD SCHOONLOO
1:1000



KR8 architecten

DEFINITIEF ONTWERP TERREININRICHTING

BUNGALOWPARK BOERHAARSVELD SCHOONLOO

1:1000

Bungalowpark Boerhaarsveld

Toekomststrategie Boerhaarsveld

16 augustus 2016

Een notitie door:

Boerhaarsveld Vakanties C.V.
Warmenbossenweg 5
9443 TN Schoonloo
Telefoon: 0592 – 501 485
E-mail: info@boerhaarsveld.nl

Cruys Consultants
Zoete Brederode 4
7961 GG Ruinerwold
Telefoon: 06 – 3045 5111
E-mail: info@cruysconsultants.nl

Cruys Consultants
adviseurs in recreatie

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1. Inleiding 3

2. Recreatiebeleid 4
   2.1. *Provinciaal beleid* 4
   2.2. *Gemeentelijk beleid* 4

3. Recreatiemarkt 5
   3.1. *Onderzoek* 5
   3.2. *Advies Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie* 9

4. Huidige situatie Boerhaarsveld 17

5. Toekomstige situatie Boerhaarsveld 20

6. Samenvatting en conclusie 30

Bijlagen:

Bijlage I - Advies Bungalowpark Boerhaarsveld, d.d. 3 juni 2016
Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie van het Recreatieschap Drenthe

Bijlage II - Uitbreiding terrein Bungalowpark Boerhaarsveld, d.d. 25 juli 2016
Definitief ontwerp door KR8 Architecten

Bijlage III - Verklaring Recratief Bedrijfsmakelaars, d.d. 10 mei 2016

1. Inleiding

Deze notitie “Toekomststrategie Boerhaarsveld” is opgesteld door Jaap Hut namens Boerhaarsveld Vakanties C.V. in samenwerking met drs. Peter Cruys van Cruys Consultants om een onderbouwd advies te bieden voor Boerhaarsveld Vakanties C.V. alsmede het belang van een goed en gezond beheer op Bungalowpark Boerhaarsveld, een vitale omgeving en Drentse sociale kernwaarden aan te tonen. Cruys Consultants is adviseur in recreatie en een Top leverancier/adviseur van RECRON. De familie Hut heeft in overleg met Cruys Consultants een adviestraject bewandeld in de herstructurering van de bedrijfsplannen.

In samenspraak met de gemeente Aa en Hunze heeft het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie zich in mei 2016 gebogen over twee kernvragen:
1. Op welke wijze kan de familie Hut haar recreatieve economische bedrijfsvoering uitbreiden passend bij een volwaardig gezinsinkomen en passend bij de verblijfsrecreatieve markt?
2. Welke ruimtelijke aanpassingen zijn er nodig van zowel het bestaande terrein, de voorgenomen uitbreiding en de (ruimere) omgeving van het terrein?

Ten noordoosten van Schoonloo is Bungalowpark Boerhaarsveld gevestigd aan de Warmenbossenweg. Boerhaarsveld is de oude benaming van de boerengrond in dit gebied. Het bungalowpark is ontstaan in 1968 vanuit een agrarisch bedrijf waar kamperen bij de boer mogelijk was. Destijds verdween langzamerhand het boerenbedrijf naar de achtergrond, kregen standplaatsen voor tenten en caravans de overhand en werden de eerste bungalows gebouwd.
Wegens gezondheidsredenen werd het campinggedeelte verkocht en richtte zich de focus op het bungalowpark.
In 1982 werd het bungalowpark door de tweede generatie overgenomen en werd het park uitgebreid tot 21 bungalows op 3 hectare grond. Wegens marktomstandigheden en noodzakelijke grote investeringen heeft men in 1998 moeten besluiten het bestaande bungalowpark tezamen met 3 hectare recreatieve grond te verkopen aan een investeerder. Er werd een kettingbeding bedongen waarin de familie Hut zowel het beheer als de verhuur van de recreatiewoningen zou blijven verrichten, dus in feite de recreatieve exploitatie van het park.
De huidige eigenaar/investeerder, bouw- en handelsmaatschappij Poppink B.V., heeft het park tot nu toe uitgebreid tot 57 recreatiewoningen. Alle 57 woningen zijn in particulier bezit. Poppink B.V. is zelf nog in bezit van 9 van de 57 woningen. Alle individuele eigenaren zijn verplicht een beheerovereenkomst met de familie Hut aan te gaan.
Inmiddels is de derde generatie in 2011/12 tot het bedrijf toegetreden en heeft de tweede generatie de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. De laatste jaren lopen inkomsten uit verhuur sterk terug, dit is gekoppeld aan een verouderd verhuuraanbod en enkele verouderde centrale voorzieningen. Het biedt de onderneming in de huidige staat geen mogelijkheden meer om te investeren in centrale voorzieningen. Om deze situatie op te vangen en de continuïteit van het beheer op het park te garanderen, is de familie Hut sinds 2004 met de uitbreiding van het bungalowpark actief.

2. Recreatiebeleid

§2.1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid in Drenthe is de laatste jaren gericht op het versterken van de vrijetijdseconomie in Drenthe. In 2014 is de Omgevingsvisie Drenthe geactualiseerd en is er de laatste jaren meer aandacht voor bedrijvigheid. Voor het versterken van de vrijetijdseconomie worden door de provincie diverse instrumenten ingezet, waaronder het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie, het Expertteam en regelingen als Ruimte voor Ontwikkelingen in de Vrijetijdssector. De vernieuwing van de verblijfsrecreatie ziet de provincie als een prioriteit voor de komende jaren, net als veel andere provincies in Nederland.

De vrijetijdssector vervult een belangrijke economische functie voor Drenthe. Nu al komt ongeveer 1 op de 10 banen in Drenthe voort uit de toeristisch-recreatieve bestedingen. In 2012 hebben Nederlanders 1,8 miljoen toeristische vakanties in Drenthe doorgebracht; een stijging van 30% binnenlandse vakanties ten opzichte van 2003. Gelet op het economisch belang van de vrijetijdssector voor Drenthe wil de provincie deze economische kansen optimaal benutten. Drenthe moet hiervoor in haar diversiteit een totaalproduct aanbieden dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Het is een gezamenlijk belang om het bestaande aanbod van verblijfs-en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief te verbeteren en te vernieuwen. In dat toeristische totaalproduct Drenthe moet geïnvesteerd worden. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product is het doel.

§2.2. Gemeentelijk beleid

De gemeente Aa en Hunze kent veel gebieden waar weinig tot geen economische activiteiten mogelijk zijn. Zo is een groot deel van de gemeente Natura 2000 gebied en/of Nationaal Park en is er in de beekdalen van de Drentse Aa en Hunze beperkt ruimte voor economische activiteiten. De veldontginningen zijn bij uitstek de gebieden waar nog ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor zowel de agrarische als de toeristische sector. Het plangebied van Boerhaarsveld is een jonge veldontginning.

Gemeente Aa en Hunze werkt momenteel aan een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied, waarbij in het in voorbereiding zijnde plan de gewenste uitbreiding mogelijk de bestemming recreatie krijgt (www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast heeft de gemeente Aa en Hunze in maart 2015 de Nota Toeristisch Beleid vastgesteld. Inmiddels is in een opiniërende raadsvergadering het Uitvoeringsplan Toeristisch Beleid 2015 – 2019 besproken. Over verblijfsrecreatie is daarin het volgende opgenomen. “De verwachting is dat er de komende tijd bedrijven zullen ophouden te bestaan. De focus willen we leggen op het bestaande aanbod en investeren in de koplopers en de groep die daarbij wil gaan horen. Bestaande bedrijven willen we ruimte geven om te versterken en te vernieuwen. We willen de diversiteit en kwaliteit/vernieuwing binnen verblijfsrecreatie bevorderen. We willen niet meer van hetzelfde. Bedrijven die zich willen onderscheiden op gebied van kwaliteit, innovatie, en duurzaamheid willen we ondersteunen en faciliteren. Daar waar dat van toepassing is, kunnen we gebruik maken van de uitkomsten van het onderzoek dat bureau Ruimte in opdracht van provincie heeft uitgevoerd (vitaliteit verblijfsrecreatie). Daarnaast willen we tegemoetkomen aan de vraag vanuit de sector voor ruimtelijke invulling van terreinen. Bij aanvragen nieuwvestiging in verblijfsrecreatie (met name campings, groepsaccommodaties en bungalowparken) gaan we eerst kijken of er overnamemogelijkheden zijn van bestaande bedrijven om te voorkomen dat nieuwe bedrijven ontstaan terwijl andere leeg komen te staan en verpauperen vanwege bijv. faillissement. Zoals de provincie in zijn Omgevingsvisie ook aangeeft zal eerst de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden toegepast. Bij deze systematiek wordt de regionale behoefte in kaart gebracht en zo ja, is deze behoefte op te vangen in bestaand bebouwd gebied.”

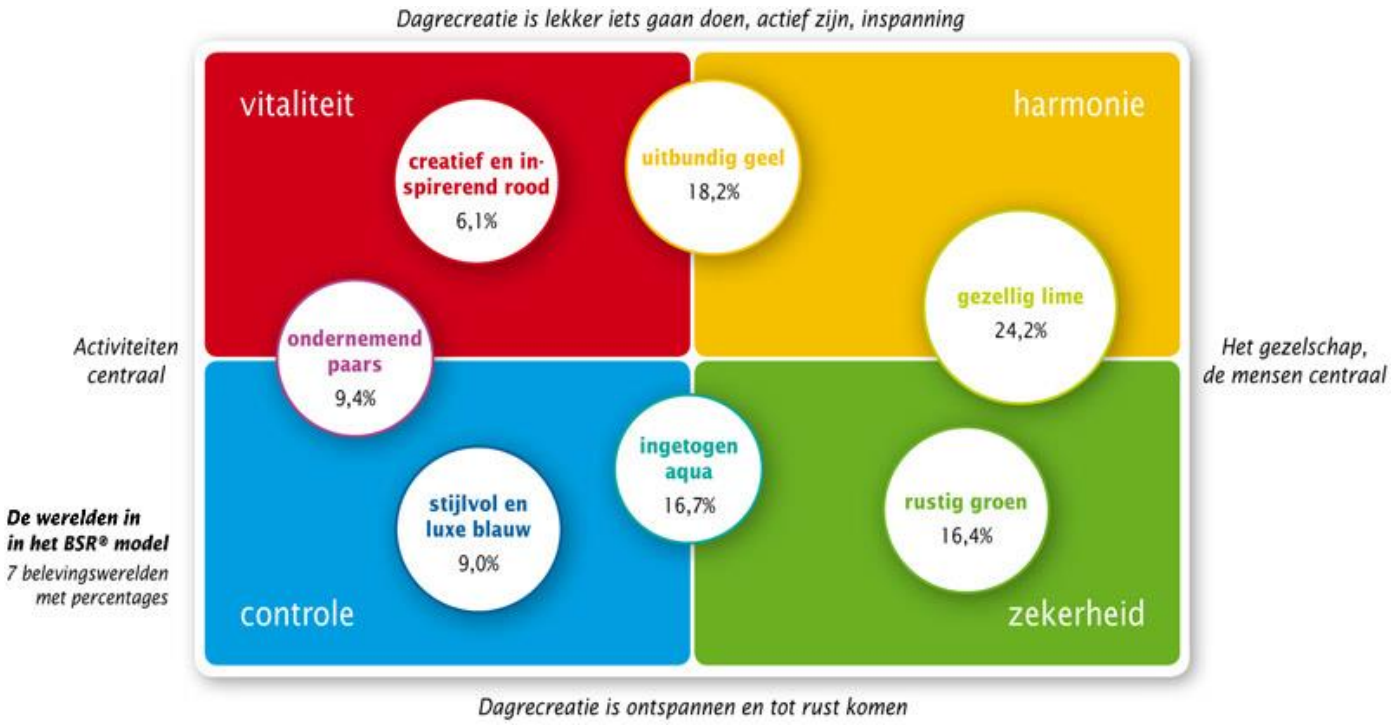
3. Recreatiemarkt

§3.1. Onderzoek

Enkele gecertificeerde Leisure Leefstijlen adviseurs hebben recent onderzoek gedaan naar de omstandigheden binnen de recreatiemarkt. Zowel Bureau Ruimte & Vrije Tijd als ZKA zijn opgeleid tot het geven van concreet advies rondom de Leisure Leefstijlen (kleurensegmentatie), de belevingswerelden en koppelingen met NBTC-NIPO onderzoek (CVO-RIC/CVTO-RIC).

Bureau Ruimte & Vrije Tijd
Het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd is een onderzoeks- en adviesbureau in het werkveld toerisme, recreatie en vrijetijdseconomie. Het Bureau adviseert overheden en marktpartijen onder andere over hoe vraag en aanbod optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Daarbij maakt het bureau onder andere gebruik van de Leisure Leefstijlen.

Bureau Ruimte en Vrije Tijd en RECRON hebben samen de 'Recreantenatlas' ontwikkeld. Die geeft inzicht in het gedrag en de beleving van recreanten op basis van psychologische en sociologische kenmerken. Zowel voor de verblijfsrecreatie als voor de dagrecreatie zijn belevingswerelden te onderscheiden. In april 2014 zijn de eerste resultaten van het vernieuwde verblijfsrecreatie-onderzoek beschikbaar gekomen. In dit onderzoek worden zeven segmenten onderscheiden:



Afbeelding 1: BSR-model Bron: RECRON, juni 2014

In het onderzoek “Verblijfsrecreatie in Drenthe” (onderzoek naar het toekomstperspectief voor de sector) uit juni 2014 presenteert Bureau Ruimte en Vrije Tijd onderstaande resultaten.

Het verblijfsrecreatieve product is qua doelgroepen te veel gericht op de groene en gele/lime leefstijlen en relatief te weinig op de vernieuwende groepen in het model. Daardoor is er ‘teveel van hetzelfde’ en te weinig vernieuwend aanbod.

Op basis van de leefstijlanalyse kunnen we de volgende conclusies trekken:

Relatief veel aanbod voor de gele/lime en groene leefstijlgroepen
We zien in Drenthe relatief veel aanbod aan de rechterkant van het model: geel/lime en groen. Voor met name de rustig groene doelgroep, en iets mindere mate de gezellig lime groep, is er relatief veel aanbod ten opzichte van de vraag.

Relatief weinig aanbod voor de blauwe, paarse en rode leefstijlen
Voor de blauwe/aqua, paarse en rode leefstijlen lijkt er relatief juist erg weinig aanbod te zijn ten opzichte van de vraag.

Drenthe waarschijnlijk de meeste aantrekkingskracht op de groene en aqua leefstijlen
Drenthe en haar regio’s hebben waarschijnlijk de meeste aantrekkingskracht op de groene en aqua leefstijlen, maar hebben zeker ook de andere leefstijlen iets te bieden. De accenten liggen per regio wellicht net iets anders. Zo zal Zuidoost Drenthe wellicht relatief wat aantrekkelijker zijn voor de lime en gele leefstijl door de aanwezigheid van wat grotere attracties, en biedt de Kop van Drenthe door haar ligging ten opzichte van de stad Groningen (en Assen zelf), wellicht wat meer aantrekkingskracht op de paarse, rode en gele leefstijlen. De bijzondere natuurgebieden en cultuurhistorie in de verschillende regio’s zijn daarnaast waarschijnlijk ook aantrekkelijk voor de paarse en rode leefstijlen.

Er zijn kansrijke ontwikkelrichtingen op basis van leefstijlen
Hoe kan er invulling worden gegeven aan de ontwikkelrichting? We zien hiervoor drie mogelijke strategieën, die in combinatie met elkaar zouden kunnen worden toegepast:
1. Het creëren van nieuw aanbod. Dit kan een goede strategie zijn om de ‘leemtes’ op te vullen en nieuw aanbod te creëren voor doelgroepen die nog onvoldoende aantrekkelijk aanbod kunnen vinden.
2. Het verbreden van bestaande accommodaties. Bestaande bedrijven kunnen in sommige gevallen hun doelgroep verbreden door binnen het bestaande park aanvullend of aangepast aanbod te verzorgen.
3. Het transformeren van huidige accommodaties. Bestaande bedrijven kunnen ook een omslag maken, waarbij ze (op termijn) de focus leggen op een andere doelgroep.

Vitaliteit van de sector
• Bungalowparken laten een positiever beeld zien t.o.v. campings. Met name bedrijven met eigentijdse en luxere bungalows met centrumvoorzieningen laten een goede bezetting zien. Bedrijven met beperktere voorzieningen en wat meer verouderd aanbod hebben het veel moeilijker.
• Het bedrijfsresultaat staat bij de meeste bedrijven onder druk. Een kleine kopgroep laat een verbetering van het resultaat zien.
• De vermogenspositie van een aantal bedrijven in de provincie is zorgelijk. Een aantal bedrijven staat financieel ‘onder water’.
• We zien voor de toekomst duidelijke verschillen tussen bedrijven. Ongeveer de helft ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet en een deel daarvan wil graag verder in vernieuwingen, transities, uitbreiding en kwaliteitsverbetering investeren. De andere helft van de bedrijven is zorgelijker over de toekomst.

• Voorzieningen voor de rustig groene en gezellig lime belevingswereld staan relatief laag in de productlifecycle. Omdat in Drenthe veel verblijfsaccommodaties als groen en lime kunnen worden getypeerd, loopt Drenthe het risico, zeker op termijn, om over een verouderd aanbod te beschikken indien niet voldoende aandacht wordt besteed aan vernieuwing van het toeristisch product . Vernieuwing van het aanbod is dan ook een aandachtspunt in heel Drenthe. Dat geldt met name voor de kampeer- en bungalowsector.

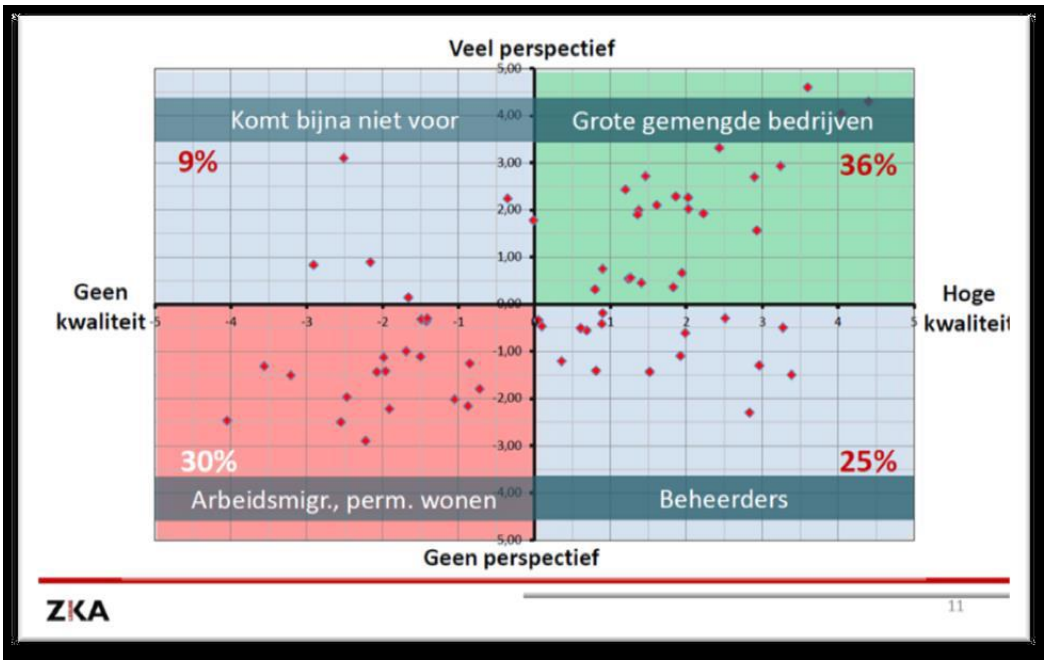
Het bureau voorziet in enkele algemene adviezen voor zowel overheden als de sector zelf
• Geef goede initiatieven de ruimte
• Voorkom meer van hetzelfde en wees uitnodigend ten opzichte van wat u wél wilt
• Handhaaf rechtmatig gebruik
• Kijk naar het totale toeristische product en de samenhang met de verblijfsrecreatie
• Voorkom meer van hetzelfde en kom met initiatieven die echt iets toevoegen
• Zet mede in op verbreding of transformatie naar andere leefstijlen
• Een belangrijke sleutel ligt bij het ondernemerschap
• Zet in op vernieuwing

NBTC.NIPO Research
NBTC.NIPO Research benoemt de volgende kansen voor de bungalowsector: stimulans van korte (extra) vakanties dichtbij huis vanwege compressie van tijd en meer hang naar gezins- en familiebanden: 3-generatievakanties. Tevens kunnen bungalowparken profiteren van de trend dat consumenten hoge eisen stellen aan luxe en comfort. (Rabobank Cijfers & Trends)

ZKA
ZKA is een onafhankelijk economisch adviesbureau voor de vrijetijdseconomie (leisure, toerisme en hospitality). Zij zetten hun expertise dagelijks in bij project- en gebiedsontwikkelingen, waarbij leisure en/of toerisme een belangrijk onderdeel vormt. Door ervaring hebben ze in de nichemarkt van het onderzoek naar projecten en initiatieven in de vrijetijdseconomie een vooraanstaande positie.

In diverse provincies is ervaring opgedaan met herstructurering en vernieuwing van verblijfsrecreatie. ZKA heeft hierover diverse artikelen geschreven, waaronder “Op weg naar een vitale verblijfsrecreatie” (ZKA 2014).
Globaal zijn verblijfsrecreatiebedrijven in Nederland te positioneren in een ontwikkeld handzaam schema. De twee assen van dit schema worden gevormd door twee assen met:
• Kwaliteit van ondernemerschap. In welke mate is de ondernemer in staat in te spelen op de marktdynamiek? Hoe is zijn bedrijfseconomische situatie? Heeft het bedrijf doelgroep focus?
• Perspectief van de onderneming. Heeft de ondernemer een heldere toekomstverwachting? Is bedrijfsopvolging kansrijk? Kan de ondernemer voldoen aan financieringsnormen? Met welke cruciale bedreigingen en/of kansen wordt de onderneming geconfronteerd?

Elk kwadrant in dit model vereist een eigen strategie. Bij een positionering van alle bedrijven in Noord-Limburg ontstond een goed beeld van de toekomststrategie voor het betreffende terrein, c.q. bedrijf. Een dergelijke analyse voor Drenthe zou zeer behulpzaam zijn voor toekomstige ruimtelijke planvorming. Op voorhand is de verwachting dat er ook in Drenthe nogal wat terreinen zijn in het rode kwadrant: geen kwaliteit en geen perspectief. De provincie Drenthe gaat in samenwerking met Drentse gemeenten de komende jaren verkennen op welke wijze deze terreinen kunnen worden omgevormd.



Afbeelding 2: Schema positionering verblijfsrecreatiebedrijven Nederland Bron: ZKA, juni 2015

De terreinen met weinig ondernemerskwaliteit, maar veel perspectief lossen zichzelf in veel gevallen wel op, doordat vroeg of laat het bedrijf wordt overgenomen door de juiste ondernemer. Naar verwachting komen ze in Drenthe, weinig voor.
De terreinen met veel kwaliteit en veel perspectief waren in Noord-Limburg de grote gemengde bedrijven, maar dat hoeft in Drenthe niet ook zo te zijn. Over het algemeen vereisen deze bedrijven, naar verwachting ook in Drenthe weinig bemoeienis van overheden.
De terreinen met (in potentie) hoge ondernemingskwaliteit, maar weinig perspectief vereisen juist extra aandacht van de overheden. Dit zijn in veel gevallen ook de bedrijven geweest, waarvoor het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie is ingeschakeld. Op basis van het hiervoor beschreven model bevindt het bedrijf van de familie Hut zich in het kwadrant rechtsonder: wel kwaliteit, maar weinig perspectief. Er is, mede door noodzakelijke keuzes uit het verleden, anno 2016 sprake van te weinig perspectief. De eigendomspositie is uit handen gegeven en daarmee de grip op het huidige terrein, ondanks de verhuur- en beheerovereenkomsten op basis van een kettingbeding in de verkoopaktes. Dit terwijl de derde generatie in de familie wil vernieuwen en heel bewust kiest voor kwaliteit en het accent op verhuuractiviteiten.

De strategie Drenthe breed zou kunnen zijn om terreinen zoals Boerhaarsveld, meer perspectief te bieden om zich te ontwikkelen in de richting van hoge kwaliteit en een focus op nieuwe doelgroepen. Gebeurt dit niet dan zal er op Boerhaarsveld en veel soortgelijke terreinen in Drenthe een beweging zijn naar geen kwaliteit en geen perspectief.

§3.2. Advies

Advies Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie - Boerhaarsveld

Het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie is in december 2008 formeel door het Algemeen Bestuur van het Recreatieschap Drenthe ingesteld. Het Kwaliteitsteam is ontstaan vanuit een initiatief van RECRON en Milieufederatie Drenthe en wordt voorgesteld in het rapport “Natuurlijke Recreatie Drenthe, deelrapport Instrumentarium”. Beide partijen werken sinds 2005 samen aan het project Natuurlijke Recreatie Drenthe. Doel van dit project is om te komen tot goede mogelijkheden voor ontwikkeling van een recreatiebedrijf in combinatie met winst voor natuur en landschap. Het blijkt uit diverse praktijkcases dat de “kruisbestuiving” tussen de recreatiesector en natuur- en milieuorganisaties een belangrijke succesfactor is.

De leden van het Kwaliteitsteam hebben een grondige kennis en jarenlange ervaring op het gebied van recreatie, natuur, landschap, ruimtelijke ordening en lokaal bestuur. Een onafhankelijke voorzitter en secretaris maken het team compleet. Het Kwaliteitsteam adviseert gemeenten en ondernemers inhoudelijk en procedureel bij het ontwikkelen van plannen die zijn gericht op de verbetering van het toeristisch bedrijf in samenhang met natuur en landschap. Per bedrijf reserveert het Kwaliteitsteam één dagdeel, waarbij alle beschikbare kennis gebundeld ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente en de ondernemer.

In mei 2016 heeft het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie zich gebogen over de toekomststrategie van de familie Hut. In bijlage I is het complete advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie bijgevoegd. Hieronder worden de belangrijkste adviezen kort toegelicht, waarbij ook een aantal aansluitende adviezen van Bureau Ruimte en Vrije Tijd en RECRON worden toegelicht.

Toekomststrategie verblijfsrecreatie Drenthe
Voor Boerhaarsveld, maar mogelijk ook Drenthe breed, is een toekomststrategie om te focussen op nieuwe doelgroepen met hoge kwaliteit. Gebeurt dit niet dan zal er op Boerhaarsveld en veel soortgelijke terreinen in Drenthe een beweging zijn naar geen kwaliteit en geen perspectief.
“Die beweging is op het bestaande terrein feitelijk al deels ingezet. In de nieuwe uitbreiding van de firma Poppink is eerder sprake van een “woonwijkje” dan van een vakantiepark. Dit wordt versterkt doordat zo’n 8 woningen al permanent bewoond worden met een persoonsgebonden gedoogbeschikking van de gemeente Aa en Hunze. Vanuit het volkshuisvestingsbeleid, maar ook vanuit toeristisch economisch beleid is dit bepaald niet wenselijk op deze locatie. Dit tij is alleen te keren door het maken van een voor iedereen volstrekt heldere keuze voor een recreatief verhuurd vakantiepark. Wordt deze keuze niet gemaakt, dan glijdt het park langzamerhand richting een woonenclave in het buitengebied zonder recreatieve verhuur. Het is aan de gemeente Aa en Hunze en de familie Hut om in samenwerking met de eigenaren op het bestaande terrein langzamerhand de recreatieve verhuurbaarheid weer te vergroten.”

RECRON zegt over verblijfsrecreatie in Drenthe het volgende: “Stilstand is achteruitgang. Dat geldt ook voor Drentse toeristische ondernemers. Daarom investeren zij continu in vernieuwing en verbetering. Soms is uitbreiding hiervoor noodzakelijk. Toeristische bedrijven liggen nogal eens middenin de prachtige Drentse natuur. Dat is geen toeval omdat rust en ruimte nu eenmaal deel uitmaken van het toeristisch product. Bij hun plannen staan gemeenten voor belangrijke keuzes en ondernemers voor de uitdagende opgave om hun bedrijf een kwalitatieve impuls te geven op zo’n manier, dat ook natuur en landschap erop vooruit gaan.”

Ook Bureau Ruimte en Vrije Tijd constateert dat vernieuwing in de sector van groot belang is: “We constateerden dat veel kampeer- en bungalowaanbod in de provincie Drenthe zich aan het einde van de product-levenscyclus bevindt. Vernieuwing van het totale product, met een evenwichtigere verdeling over de totale cyclus zorgt ook voor een vitalere sector die de toekomst aan kan. Het werken aan vernieuwing door ondernemers is dan ook van groot belang.”

Versterking toeristisch cluster Schoonloo
“In en rondom Schoonloo is van oudsher sprake van een toeristisch cluster van bedrijven. Schoonloo is bovendien een pleisterplaats voor recreanten en toeristen in een verder relatief dunbevolkt deel van Drenthe.
Recreatieterreinen zoals Boerhaarsveld zijn verbonden met de toeristische toekomst van het totale cluster Schoonloo, in een samenwerkende keten van toeristische bedrijven rondom Schoonloo is ook de bezettings- en verhuurgraad van de verblijfsrecreatie weer om te buigen naar een opgaande lijn. Advies is om in te zetten op toerisme.”

Duurzame versterking locatie Boerhaarsveld
“Op lange termijn ligt hier een levensvatbaar cluster voor ondernemers, maar dan moet wel worden geïnvesteerd in een betere verhuurbaarheid van de huidige recreatiewoningen.
Daarvoor zijn niet alleen investeringen nodig in de fysieke uitstraling van het park en omgeving, maar ook investeringen in goede marketing en klanttevredenheid door middel van service.”

Samenhang uitbreiding en herstructurering
“Er zal naar de mening van het Kwaliteitsteam sprake moeten zijn van een samenhang tussen uitbreiding en herstructurering. In plaats van een financieringstekort te dekken met middelen van externe investeerders of ontwikkelaar is het verstandig te kiezen voor een stapsgewijze en gefaseerde aanpak. De nieuwe recreatiewoningen zullen naar verwachting beter verhuurbaar zijn, waardoor er rendement op de investering ontstaat. Dit rendement kan vervolgens worden geherinvesteerd in het bestaande terrein.
De combinatie Aqua met Rustig Groen is wel voor te stellen gezien het karakter van het oude Bosrijk en de omgeving van het park. Het is beter om één plan te maken voor het gehele park, zowel voor Bosrijk, de nieuwere Landhuizen als voor de uitbreiding.
Het recreatief gebruik van de Landhuizen zal mogelijk het meest lastig zijn. Randvoorwaarde hiervoor is dat het huidige “woonwijk-karakter” van dit terrein plaatsmaakt voor een toeristisch karakter, inclusief het op termijn via natuurlijk verloop verdwijnen van de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanent wonen.”

Advies met betrekking tot uitbreiding
“Het segment Ingetogen Aqua uit de leefstijl van het BSR model lijkt voor de uitbreiding van Boerhaarsveld een goede keuze, mits dit voldoende onderscheidend wordt uitgewerkt.
Er zijn in Drenthe een aantal succesvolle verblijfsrecreatiebedrijven die zich richten op dit segment en in alle gevallen is op die bedrijven een heel specifiek verblijfsrecreatief aanbod ontwikkeld (bijvoorbeeld lodges Vier Eiken te Wapserveen).
Maar gezien de hiervoor genoemde adviezen is het niet verstandig het perceel van 2 hectare in één keer te ontwikkelen met recreatiewoningen. Juist het stapsgewijs ontwikkelen geeft de mogelijkheid van productinnovatie en –verbetering. En voor de doelgroep Aqua is het niet nodig een groot aantal huisjes ineens te ontwikkelen, integendeel. Het accent zal sterk komen te liggen op dagrecreatieve mogelijkheden en belevingsthema’s. Voorbeeld van thema’s zijn bijvoorbeeld “blues”, gekoppeld aan het nabijgelegen Grolloo, of culinaire arrangementen gekoppeld aan de restaurants in Schoonloo. Dergelijke thema’s zijn voor de doelgroep Aqua interessant.
De geschakelde recreatiewoningen, die geschikt zijn voor grotere groepen zijn daarbij naar de mening van het kwaliteitsteam kansrijk voor een eerste uitbreidingsstap.
Wat betreft het uitbreidingsplan adviseert het kwaliteitsteam in te zetten op wat betreft architectuur

hoogwaardige en bij de doelgroep aqua passende recreatiewoningen. In zo'n geval mogen de recreatiewoningen ook best gezien worden en hoeven ze niet te worden weggestopt achter een groensingel. Het helemaal willen dicht omplanten van de uitbreiding is ongewenst, zowel voor de huurder als voor de omgeving. Wat je ontwikkelt moet je wel verankeren in het landschap, maar het moet wel gezien kunnen worden; dus hoogstaande architectuur.
De doorkijk vanaf de Warmenbossenweg ten noorden van de esrandbeplanting in westelijke en oostelijke richting is echter onvoldoende mogelijk in het voorgenomen ontwerp. Deze doorkijk is nu namelijk in noord-zuid richting geprojecteerd. De verkaveling zoals getekend wordt een "kurk op de fles" voor het resterende bouwlanddriehoekje en wordt het doorzicht in oost-west richting geblokkeerd. Het kwaliteitsteam adviseert deze doorkijk in oost-west richting te projecteren. De meest zuidelijke punt van het perceel zou dan mee kunnen worden genomen in het totaalontwerp voor de recreatiewoningen. Voor de open ruimte in oost-west richting is de gedachte van een schapenweide met schaapskooi op zich goed passend.

Verder is het van belang dat de stapsgewijze uitbreiding vanaf het begin zo wordt vormgegeven dat het in de toekomst één geheel kan vormen met het bestaande park. Er zal ook nagedacht moeten worden over de lange termijnhorizon, waarnaar het cluster Boerhaarsveld en Camping Warme Bossen zich duurzaam verder kunnen ontwikkelen. Bijvoorbeeld de toegangsweg tot het nieuwe perceel zou bij voorkeur dan ook zo gesitueerd moeten zijn dat dit een gecombineerde toegangsweg is voor zowel het huidige als nieuwe gedeelte.
De strook grond tussen het oude en nieuwe gedeelte is niet in eigendom bij de familie Hut. Het kwaliteitsteam adviseert de gemeente deze strook grond slechts een bestemming verblijfsrecreatie te geven indien de daarop te bouwen recreatiewoningen ook onderdeel gaan uitmaken van de verhuur van het totale park.
Ten slotte adviseert het kwaliteitsteam de gemeente Aa en Hunze om strikt te handhaven op de persoonsgebonden beschikking van de nu permanent bewoonde recreatiewoningen. Er moet bewust worden gekozen voor een toeristisch te exploiteren park en huidige tendens naar een woonwijkje zal hoe dan ook moeten worden voorkomen."

Samenvatting adviezen Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie

1. Toekomststrategie verblijfsrecreatie Drenthe:
• ontwikkelen richting hoge kwaliteit en een focus op nieuwe doelgroepen
• het maken van een voor iedereen heldere keuze voor een recreatief verhuurd vakantiepark

2. Versterking toeristisch cluster Schoonloo:
• samenwerkende keten van toeristische bedrijven rondom Schoonloo voor hogere bezettingsgraad
• inzetten op toerisme en niet op permanent wonen of tijdelijk wonen

3. Duurzame versterking verblijfsrecreatie locatie Boerhaarsveld:
• investeren in een betere verhuurbaarheid van de huidige recreatiewoningen
• samenwerking met omliggende recreatieondernemers versterken

4. Samenhang uitbreiding en herstructurering:
• ontwikkeling door middel van een stapsgewijze en gefaseerde aanpak
• rendement herinvesteren in het bestaande terrein
• de combinatie Aqua met Rustig Groen is kansrijk
• één plan maken voor het gehele park inclusief uitbreiding

5. Advies met betrekking tot uitbreiding:
• segment Ingetogen Aqua uit het BSR model lijkt voor de uitbreiding een goede keuze
• een specifiek verblijfsrecreatief aanbod ontwikkelen
• stapsgewijs ontwikkelen geeft de mogelijkheid tot productinnovatie en -verbetering
• geschakelde recreatiewoningen, geschikt voor grotere groepen, zijn kansrijk voor een eerste uitbreidingsstap
• creëren van privacy moet op het terrein goed worden uitgewerkt
• inzetten op architectuur hoogwaardige, bij Aqua passende, recreatiewoningen
• het helemaal dicht omplanten van de uitbreiding is ongewenst, zowel voor huurder als omgeving
• wat je ontwikkelt moet je verankeren in het landschap, het moet gezien kunnen worden
• doorkijk vanaf de Warmenbossenweg ten noorden van de esrandbeplanting in westelijke en oostelijke richting projecteren
• de zuidelijke punt van het perceel zou dan mee kunnen worden genomen in het totaalontwerp
• voor de open ruimte in oost-west richting is een schapenweide met schaapskooi goed passend
• stapsgewijze uitbreiding zo vormgeven dat het in de toekomst één geheel vormt met het bestaande park
• de toegangsweg tot het nieuwe perceel bij voorkeur zo situeren dat dit een gecombineerde toegangsweg is
• de strook grond ten zuiden van het bestaande park slechts een bestemming verblijfsrecreatie te geven indien de daarop te bouwen recreatiewoningen ook onderdeel gaan uitmaken van de verhuur van het totale park
• te verkennen in hoeverre een bestemming voor verblijfsrecreatiebedrijf in plaats van verblijfsrecreatieterrein in de toekomst oplossingen aandraagt
• strikt handhaven op de persoonsgebonden beschikking van de nu permanent bewoonde recreatiewoningen

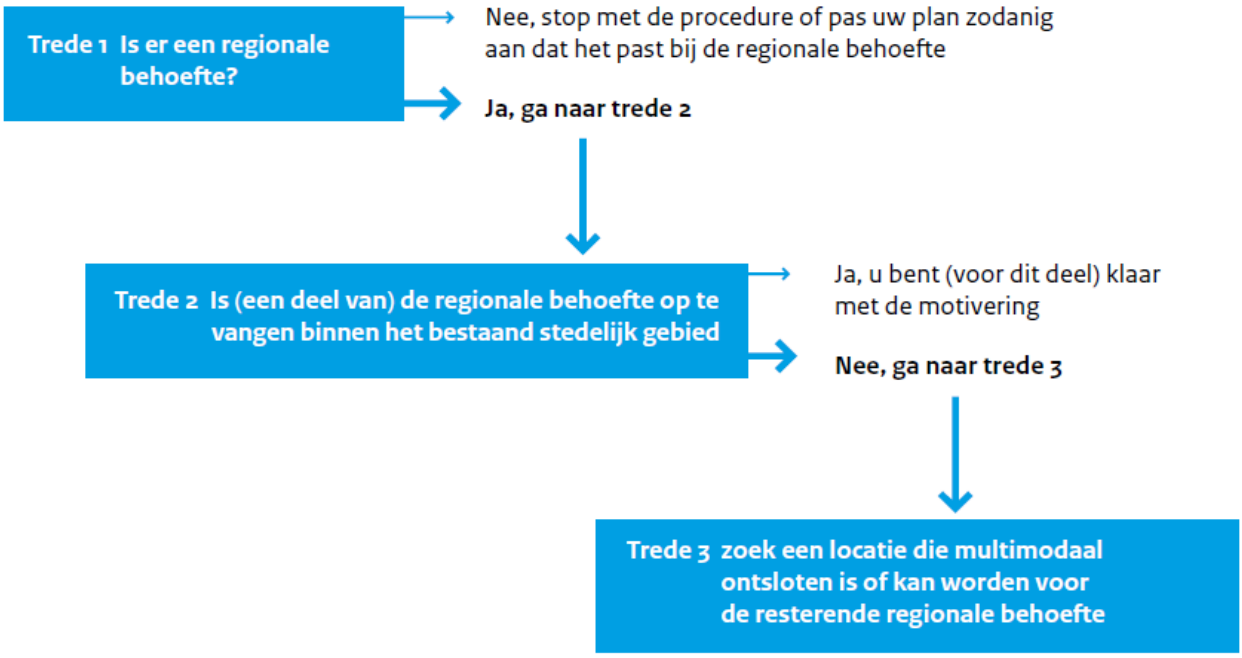
Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Naast bovengenoemde adviezen wordt in het advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangehaald.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is ontstaan vanuit het Ministerie van IenM. In de omgevingsvisie van de provincie Drenthe, waarin zij aangeeft zorgvuldig om te willen gaan met de beschikbare ruimte in onze provincie, wordt ook aan de Ladder gerefereerd. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie stelt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De treden van de ladder zijn als volgt: 1. Is er een regionale behoefte? 2. Zo ja: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? 3. Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) regionale behoefte met een goede landschappelijke inpassing.

De ladder dient in de toelichting van ruimtelijke plannen te worden opgenomen en krijgt zo een doorwerking in het besluitvormingsproces rond ruimtelijke ontwikkelingen. Toepassing van de ladder is juridisch bindend voor ruimtelijke ontwikkelingen van alle decentrale overheden: provincies, regio's en gemeenten. Toetsing gebeurt primair door decentrale overheden.



Afbeelding 3: Ladder voor Duurzame Verstedelijking Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Ladder voor Duurzame Verstedelijking – Boerhaarsveld

Trede 1: Is er regionale behoefte?

Diverse onderzoeken (van o.a. RECRON en Bureau Ruimte & Vrijetijd) tonen aan dat er in Drenthe behoefte is nieuwe innovatieve, kwaliteitsverbeterende initiatieven.
Onder andere de doelgroep blauw/aqua is hier geschikt voor, zo bevestigd en adviseert ook het advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie van het Recreatieschap Drenthe.

"Het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP) biedt een eenduidige visie voor de gemeente Aa en Hunze. Op basis van de analyse van het toeristisch product en de markt is geconcludeerd dat Aa en Hunze een goede toeristische recreatieve basis heeft, maar dat er behoefte is aan vernieuwing en samenhang om de positie vast te houden. Dit vraagt om durf van ondernemers en van de gemeente Aa en Hunze. In de nota van het TROP wordt geconcludeerd dat er kansen liggen voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente zal productverbetering en productvernieuwing stimuleren. De gemeente wil daarbij samenwerken om de sector verder te versterken en waar mogelijk wordt ondernemers de ruimte geboden om te ondernemen middels een ontwikkelingsgerichte planologie."
(gemeente Aa en Hunze)

In onderstaande tabel zijn bedrijven voor verblijfsrecreatie opgenomen in een straal van +/- 20 kilometer in de omgeving van Schoonloo, midden Drenthe. Van de 15 bedrijven in de directe omgeving richt een grote meerderheid zich op de groene (9) en gele doelgroep (11).
Slechts 2 bedrijven focussen zich op beoogde ontvangers vanuit de blauwe/aqua doelgroep.
Beide bedrijven (Hof van Saksen en Orveltermarke) zijn in omvang niet met Boerhaarsveld te vergelijken. Deze bedrijven zijn vele malen groter en hebben bovendien diverse centrale voorzieningen.
Het concept voor de beoogde uitbreiding van Boerhaarsveld is een uniek concept in de directe omgeving van het bestaande bungalowpark en een toegevoegde waarde voor de (recreatieve)omgeving van Schoonloo.

Aantal:	**Plaats/afstand: Bedrijfsnaam:**	**Soort verblijfsrecreatie:**	**Doelgroep(en):**
	Schoonloo (0-2 km.)		
1.	de Warme Bossen	camping/kampeerboerderij	groen
2.	De Tien Heugten	camping/chalets	geel
3.	Uteringskamp	terrein Staatsbosbeheer	groen
	Grolloo (2-5 km.)		
4.	Boerhaarshoeve	minicamping/groepsaccommodatie	groen/geel
5.	Berekuil	Camping	groen/geel
	Borger (8 km.)		
6.	Lunsbergen	camping/bungalowpark	groen/geel
7.	Hunzedal	Bungalowpark	geel
8.	Land van Bartje	Bungalowpark	geel
	Rolde (8-12 km.)		
9.	Hof van Saksen	bungalowpark (nieuw) bungalowpark (oud)	blauw/rood geel
10.	de Wijert	Camping	groen

	Schoonoord (8 km.)		
11.	Wico	Bungalowpark	groen
	Wezuperbrug (11 km.)		
12.	Kuierpadtien	camping/bungalowpark	geel
	Orverte (18 km.)		
13.	Orveltermarke	bungalowpark/groepsaccommodatie	geel/blauw
	Westerbork (9 km.)		
14.	Timmerholt	Bungalowpark	groen/geel
15.	Valkenhof	Camping	groen/geel

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied

De beoogde uitbreiding van het bungalowpark biedt unieke mogelijkheden om een nieuwe doelgroep te benaderen. De voorzieningen op het bestaande bungalowpark bieden niet de mogelijkheid om deze doelgroep te benaderen. Gebleken is dat er vraag is naar deze accommodaties, zie bijvoorbeeld de nota van het Toeristisch Recreatie Ontwikkelingsplan (TROP) van de gemeente Aa en Hunze en de nota Toekomstgericht Toeristisch Ondernemen (TTO) van Toeristisch Recreatief Drenthe (een samenwerkingsverband tussen RECRON Drenthe – Koninklijke Horeca Nederland, regio Drenthe – MKB Noord – VNO-NCW Noord en Kamer van Koophandel.

Het bungalowpark biedt nog ruimte voor de bouw van 12 landhuizen. De grond is in het bezit van de projectontwikkelaar van het park, waardoor voor ontwikkeling , anders dan via de projectontwikkelaar, deze grond gekocht zal moeten worden. Dit maakt het te realiseren concept voor ontwikkeling op dit terrein zeer onaantrekkelijk. Daarnaast bevindt de ruimte bevindt zich op de “binnenring” van het landhuizen gedeelte. 35 kavels zijn inmiddels bebouwd op het park, men kan concluderen dat de mooiste kavels reeds bebouwd zijn en dat kwalitatief de minst mooie kavels nog te koop worden aangeboden. Het Kwaliteitsteam stelt dan ook de vraag of deze kavels nog wel geschikt zijn voor ontwikkeling en maakt de opmerking dat het ruimtelijk een kwaliteit is, voor het bestaande park, om deze grond niet te ontwikkelen.

De beoogde uitbreiding zal zich richten op de doelgroep Aqua (grensvlak Groen/Aqua). Het landhuizenterrein van Boerhaarsveld laat zich het beste kwalificeren in de doelgroepentypering als Geel/Lime. Juist de verbinding tussen de groene doelgroep en de aqua doelgroep is kansrijk, zo concludeert ook het Kwaliteitsteam. Door het beoogde concept op het bestaande terrein te ontwikkelen zal er per definitie afbreuk worden gedaan aan het concept zodat het onrealiseerbaar is. Landhuizen worden voor 94% als permanent woonadres of als tweede woning gebruikt, slechts 6% is beschikbaar voor toeristische verhuur. De onderlinge afstand tussen deze recreatiewoningen bedraagt 8 meter, waardoor het karakter van een “woonwijk” ontstaat.
De voorgenomen uitbreiding van het park gaat uit van meer kwaliteit, meer ruimte, meer privacy en meer mogelijkheden voor inspanning/ontspanning, wellness en onthaasting.
Ter illustratie: het landhuizenterrein behelst een oppervlakte van +/- 3 ha. waarop 50 landhuizen gepland zijn. Het plangebied voor de uitbreiding behelst een oppervlakte van +/- 2 ha. waarop 13 recreatiewoningen gepland zijn. De beoogde uitbreiding van het bungalowpark biedt per recreatiewoning meer ruimte, gemiddeld 600m² per landhuis t.o.v. 1538m² bij de beoogde uitbreiding. Dit leidt tot een compleet ander recreatief product dan de landhuizen.
Het te ontwikkelen concept heeft meer raakvlakken met het recreatieve product op het bosrijke gedeelte van het park. Hier gelden ten dele dezelfde kernwaarden: meer ruimte, meer privacy, veel

groen onthaasting en Drentse maat. Het nieuwe recreatieve product dat door de uitbreiding wordt gerealiseerd, biedt echter meer luxe en mogelijkheden voor ontspanning zoals wellness. Hiermee wordt een doelgroep aangesproken op het grensvlak Groen/Aqua.
Door op het landhuizen gedeelte de overige kavels niet te ontwikkelen en daarmee het gehele park ruimtelijk extra kwaliteit te geven, zorgt dit voor een goede aansluiting van het landhuizen gedeelte op het bosrijke gedeelte en de te realiseren uitbreiding. Door de opbrengsten van de te realiseren uitbreiding ten dele te investeren in het bestaande park, krijgt het gehele park een kwaliteitsimpuls. Het totale bedrijfsconcept vormt op deze manier een uniek Drents concept, door een divers maar verwant aanbod voelen diverse doelgroepen zich thuis. De doelgroepen Groen/Aqua en Groen/Geel (lime) bevinden zich op grensvlakken tussen verschillende doelgroepen, wat betekent dat het gaat nuanceverschillen binnen de genoemde doelgroepen. In hoofdstuk 5 wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Bovenstaande toont aan dat het is niet mogelijk de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand gebied.

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

De resterende regionale behoefte kan goed worden opgevangen op het terrein ten zuiden van het bungalowpark. Dit terrein is aansluitend en kan middels dezelfde toegangsweg worden ontsloten. Het beheer van het bestaande park en de grond ten zuiden van het bestaande bungalowpark zijn beiden in het bezit van de familie Hut. De grond heeft reeds sinds 1996 een bestemming WVR, wijziging verblijfsrecreatie**.**

Conclusie Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Waar de “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” (Min. IenM) een redeneerlijn biedt voor zorgvuldig ruimtegebruik zorgt het ook voor een kwalitatieve insteek en maatwerk.
Het is van maatschappelijk belang dat leegstand en verpaupering wordt voorkomen. De aanpak van leegstand is in eerste instantie een gemeentelijk belang, zo geeft de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe aan.
De uitwerking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geeft aan dat de realisering van de uitbreiding van Bungalowpark Boerhaarsveld niet voor leegstand en verpaupering zal zorgdragen. Tevens draagt het uitvoeren van de adviezen van het Kwaliteitsteam (gefaseerd en naar behoefte bouwen) hieraan bij.
Het is het overwegen waard om de redenering, dat de beoogde uitbreiding juist leegstand en verpaupering van het bestaande bungalowpark tegengaat, in ogenschouw te nemen.
Rendement op investeringen zorgen voor inkomsten die geherinvesteerd kunnen worden in het bestaande bungalowpark. Met name in het oudere, bosrijke gedeelte van het bungalowpark leidt een investering direct tot kwaliteitsverbetering.

Bungalowparken zonder een centraal beheer en eventueel zonder centrale verhuurorganisatie (op het bestaande park de familie Hut middels een kettingbeding in de koopovereenkomst) hebben veelal geen toezicht op eigendommen en het park als geheel. Wildgroei en belangenverstrengelingen leiden juist tot wantoestanden en tot parken waar de bestemming recreatie ver te zoeken is. Anderzijds “leidt kwaliteitsverbetering in verblijfsrecreatie tot maatschappelijke meerwaarde: toename van investeringen, een toename van publiekstoegankelijke voorzieningen, toename van werkgelegenheid en ruimtelijke kwaliteit, een florerende economie in vrijtijdslandschappen en maatschappelijk welzijn.” (RECRON)

4. Huidige situatie Boerhaarsveld

Op het bungalowpark bevinden zich momenteel 57 recreatiewoningen. 22 van deze bungalows bevinden zich in het bosrijke gedeelte (groen omlijnd) en er zijn 35 landhuizen (geel omlijnd) aanwezig.
In totaal zijn er (peildatum augustus 2016) 16 recreatiewoningen beschikbaar voor de verhuur (waarvan 6 voor vakantieverhuur en 10 voor langdurige verhuur per maand), 13 recreatiewoningen worden door eigenaren permanent bewoond en 29 recreatiewoningen worden als 2de woning gebruikt.



Afbeelding 4: Google Earth afbeelding gebied Boerhaarsveld

Het bestaande bungalowpark beslaat momenteel een oppervlakte van 6 hectare. Op dit terrein is een duidelijk onderscheid te zien tussen de bungalows (één bouwlaag ± 65m²) in het bosrijke gedeelte van het park en de recreatiewoningen (type landhuis 70m² met verdieping) op het landhuizen gedeelte. De opzet in bosrijk biedt eigenaren en recreanten meer privacy door de ruime onderlinge afstand en brede groensingels. De landhuizen hebben een woonoppervlak van ongeveer 140m² en bevinden zich op kleinere kavels met alleen een beukenhaag als erfafscheiding.

In de afbeelding hierboven is bij de landhuizen zichtbaar dat het middenterrein nog ruimte biedt voor meer recreatiewoningen. Dit gedeelte is echter ook het minst aantrekkelijke deel met de minste privacy. Het Kwaliteitsteam van het Recreatieschap Drenthe constateert hier dat: “Conform de huidige bestemming zijn nog 15 recreatiewoningen extra mogelijk, maar het is maar de vraag of deze gezien de huidige ruimtelijke opzet rendabel zijn te exploiteren.”

Zoals ook het Kwaliteitsteam constateert zijn het met name de bungalows in het groene bosrijk die aantrekkelijk zijn voor recreatieve verhuur. De landhuizen zijn van dusdanige opzet en indeling dat deze recreatiewoningen ook in woonwijken geplaatst worden. Het is dus niet vreemd dat deze

vakantiehuizen gebruikt worden voor langdurige verhuur per maand, als tweede woning door eigenaren en ook als permanent woonadres door eigenaren. Mede hierdoor zijn de landhuizen nu weinig aantrekkelijk voor recreatieve verhuur aan toeristen.

“Veel ondernemers in de verblijfsrecreatiesector houden zich dagelijks bezig met de vraag hoe ze het best om kunnen gaan met kwaliteitsverbetering van hun bedrijf. Kwaliteit van dienstverlening betekent het in de dienstverlenende prestatie overtreffen van de verwachting van de gast (Van Borrendam en Boomsma (2003), Kwaliteit van dienstverlening). Als een recreatiebedrijf de verwachting van haar gasten structureel overtreft, dan maakt ze het verschil. En daar zijn ondernemers naar op zoek: een langdurig concurrentievoordeel. Het bedrijf bestaat bij de gratie van de gast. Als niet op wensen van de gast ingespeeld wordt, komt de continuïteit van het bedrijf in gevaar.” (RECRON)

Dat de landhuizen weinig aantrekkelijk zijn voor recreatieve verhuur en er de afgelopen jaren weinig aan kwaliteitsverbetering is gedaan (omdat het gewoonweg niet mogelijk was), blijkt o.a. uit de verhuurcijfers van 2002 t/m 2011.
Waar de vraag naar bungalowvakanties in Nederland in deze periode met 10,9% is gestegen volgens het Continu Vakantie Onderzoek (CVO) van het NRIT in 2011, nam het aantal bungalowvakanties op Bungalowpark Boerhaarsveld in dezelfde periode af met -69,1% (van respectievelijk 233 huurovereenkomsten in 2002 naar 72 huurovereenkomsten in 2011).
Deze afname van vakantieverhuur is deels te wijten aan een verouderd aanbod van accommodaties en het permanente woonkarakter van een belangrijk landhuizen gedeelte van het park.

Werkzaamheden
Dagelijks zijn er twee personen full-time werkzaam op Boerhaarsveld. Op dinsdag, donderdag en vrijdag zijn er 3 personen werkzaam. De familie Hut heeft inmiddels, om noodzakelijke werkzaamheden te kunnen opvangen, een Wajonger in dienst.
De aard van werkzaamheden op recreatieparken is de laatste jaren veranderd. Dit heeft te maken met verwachtingen van de vakantiegast en de recreatiewoningeigenaar anno 2016. Potentiële huurders en bungaloweigenaren verwachten tegenwoordig 24 uur per dag en
7 dagen in de week bereikbaarheid van het beheer, zowel telefonisch, via het internet als door fysiek aanwezig te zijn in de receptie. Boerhaarsveld kent geen sluiting en is 365 dagen per jaar geopend voor haar gasten en bungaloweigenaren.
De verhuur, het parkonderhoud en het beheer van 57 bungalows brengt werkzaamheden met zich mee die momenteel door twee personen worden uitgeoefend. Qua belasting en qua werktijd is dit meer dan een fulltime baan. Werkweken van 50 tot 60 uur per persoon zijn geen uitzondering.

Het takenpakket van het beheer is in de beheerovereenkomst vastgelegd en bestaat onder meer uit: Daarnaast worden er extra werkzaamheden door het beheer uitgevoerd ter uitvoering van de jaarlijkse afrekening/begroting van het bungalowpark.

a. het toezicht houden op de eigendommen, zowel roerend als onroerend, van de eigenaar, opdat genoemde zaken steeds in goede staat van onderhoud verkeren en gebruiksklaar zijn;
b. de controle op- en het laten verrichten van onderhoud, reparatie- en vervangingswerkzaamheden van het gemelde object;
c. het instrueren en begeleiden van de door Boerhaarsveld bij het uitvoeren van de beheertaak ingeschakelde personen;
d. instandhouding van de aanwezige centrale voorzieningen op Bungalowpark Boerhaarsveld;
e. recreatieve instandhouding van de algemene terreinen en grondstukken van Bungalowpark Boerhaarsveld, waarop zich de recreatiebungalows bevinden.

In de praktijk bestaan werkzaamheden vaak uit: administratieve taken, verhuur gerelateerde taken, onderhoudstaken, toezicht/controle houdende taken, bedrijf strategische taken en een scala aan dienstverlenende taken.

Toekomstperspectief huidige situatie
Het huidige bungalowpark is qua omvang en werkzaamheden te groot voor één persoon om te runnen en het huidige park is qua inkomsten te klein om inkomsten voor een gezin te genereren. Zonder de beoogde uitbreiding zal de continuïteit van het beheer en de verhuur op Boerhaarsveld verder in het geding komen wat negatieve gevolgen voor het park en omgeving zal hebben.
De huidige situatie brengt de familie Hut in een vacuüm. Voortzetten van het bedrijf in de huidige vorm is moeizaam. Daarnaast is de onderneming niet rendabel genoeg om te verkopen (volgens Recratief Bedrijfsmakelaars, zie bijlage III).
Gevolg zou een bungalowpark zonder beheerder en zonder een centrale verhuurorganisatie zijn. Een dergelijk park heeft geen toezicht meer op de eigendommen van de bungaloweigenaren en het park als geheel. Dit zijn recreatieparken waar de bestemming recreatie ver te zoeken is. Verpaupering en criminaliteit liggen op dit soort parken vaak op de loer.

Maatschappelijke impact
Dergelijke toestanden hebben naast de impact op de directe belanghebbenden ook een maatschappelijke impact. Verpaupering en wantoestanden, kans op permanente bewoning, verwaarlozing van het landschap, verslechterde sociale vitaliteit in het buitengebied en afnemende werkgelegenheid in de regio. Bij een ongewijzigd beleid zal de onderneming in een steeds maar slechter vaarwater terecht komen en worden de gevolgen ervan steeds pijnlijker zichtbaar.
Anderzijds leidt kwaliteitsverbetering in verblijfrecreatie tot maatschappelijke meerwaarde: toename van investeringen, een toename van publiektoegankelijke voorzieningen, toename van werkgelegenheid en ruimtelijke kwaliteit, een florende economie in vrijetijdslandschappen en maatschappelijk welzijn. (RECRON)

Vernieuwde inzichten hebben geleid tot een bijstelling van de eerdere uitbreidingsplannen waarbij het de bedoeling is de verschillende delen van het park beter verhuurbaar te maken voor verschillende doelgroepen. Het oudste gedeelte “Bosrijk” wordt ontwikkeld voor de BSR Leefstijl “Rustig Groen”. Het nieuwere deel met “Landhuizen” wordt ontwikkeld voor de BSR Leefstijl “Gezellig Lime”.
De nieuwe uitbreiding richt zich op een geheel nieuw product voor de BSR Leefstijlen “Ingetogen Aqua” en “Rustig Groen”. Zoals aangegeven wordt het nieuwe concept geplaatst op het grensvlak tussen beide doelgroepen, een nuanceverschil.
Het nieuwe concept heeft echter meer oog voor luxe, ruimte & privacy, veiligheid, zakelijke mogelijkheden, aandacht voor duurzaamheid, gericht op de omgeving, kleinschalige voorzieningen en een streekgebonden locatie. De beoogde uitbreiding sluit op basis hiervan aan bij verwachtingen van de Aqua doelgroep.

5. Toekomstige situatie Boerhaarsveld

De familie Hut wil graag een kwaliteitsslag realiseren binnen het bedrijf Boerhaarsveld Vakanties C.V. en op het Bungalowpark Boerhaarsveld.

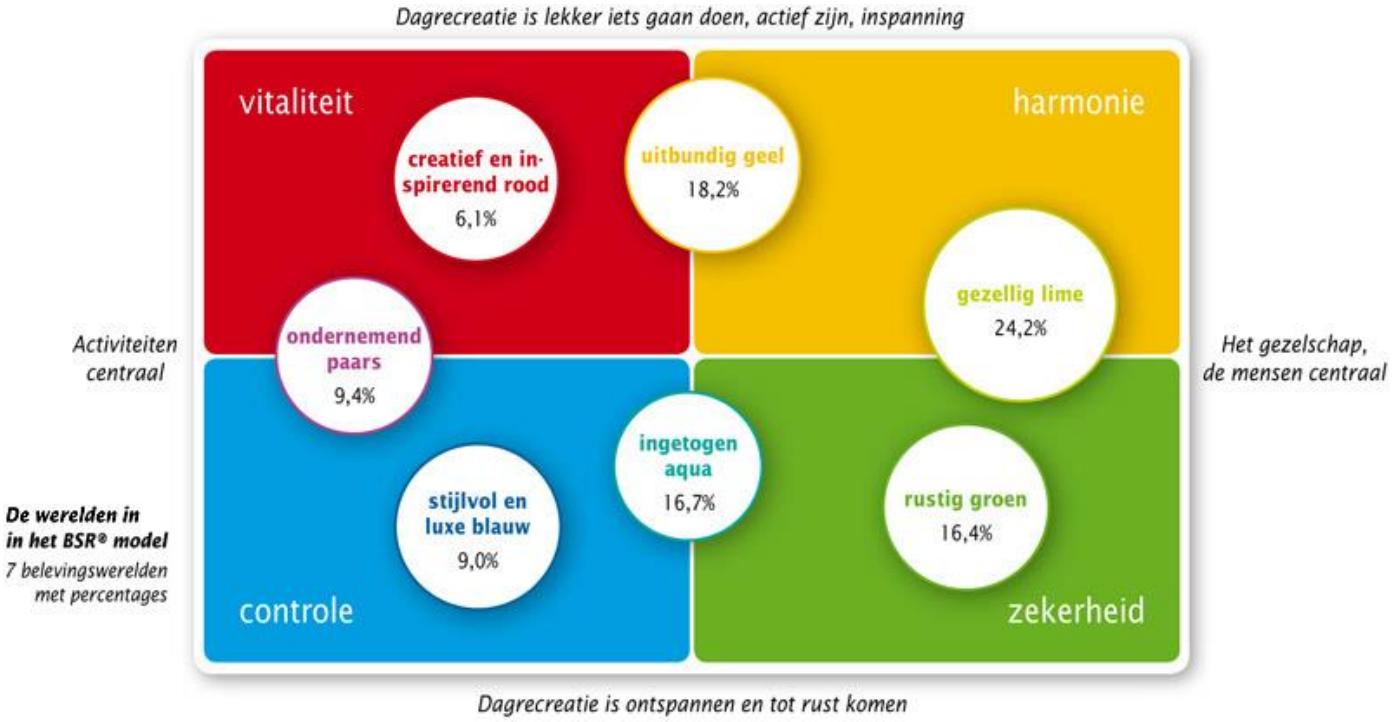
Doelgroepen
"Recreatieondernemers in Nederland zijn bezig met de vraag hoe om te gaan met kwaliteitsverbetering van hun bedrijf en hoe ze door een verbeterde kwaliteit het verschil kunnen maken in de ogen van hun gasten. In toenemende mate maken ondernemers doelgroepkeuzes en daarbij stemmen ze hun bedrijfsvoering af op de leefstijlen en vakantiemotieven van hun doelgroep (RIC). Deze groep ondernemers realiseert zich dat, wil ze blijvend rendement genereren, ze aansluiting moet houden met de wensen van de gast en dat kwaliteit van de dienstverlening verbeterd moet worden. De kwaliteitsverbetering die binnen deze groep wordt toegepast, leidt tot (duurzame) investeringen in bijvoorbeeld gebouwen, parkvormgeving, innovatieve verblijfsmogelijkheden en personeel." (RECRON)

We constateren dat er kansrijke ontwikkelrichtingen op basis van de leefstijlen zijn. Zo concludeert naast Bureau Ruimte & Vrijetijd op basis van haar onderzoek ook het Kwaliteitsteam.
Vele recreatiebedrijven in de directe omgeving van Schoonloo richten zich tot de Groene wereld en Gele wereld van het Gastvrij Nederland model. Ook op Boerhaarsveld vinden we deze werelden terug in het bosrijke gedeelte en het landhuizen gedeelte van het park. De Groene wereld heeft naast raakvlakken met de Gele wereld ook raakvlakken met de Blauwe wereld. Het is juist hier waar mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding liggen.



Afbeelding 5: Gastvrij Nederland model Bron: RECRON, juni 2014

De groene wereld is een belangrijke kernwaarde en identiteit van het bungalowpark. Belangrijk voor de ontwikkeling van een nieuw concept is om raakvlakken met de Groene wereld te behouden. Zoomen we wat verder in op de belevingswerelden dan bekijken we het BSR-model. Bewust is gekozen voor het segment Ingetogen Aqua uit de leefstijl van het model. De familie Hut wil een nuanceverschil aanbrengen op het grensvlak Aqua / Groen. Qua prijsstelling en publiek een ander product dan de bestaande landhuizen of bosrijk bungalows.



Afbeelding 6: BSR-model Bron: RECRON, juni 2014

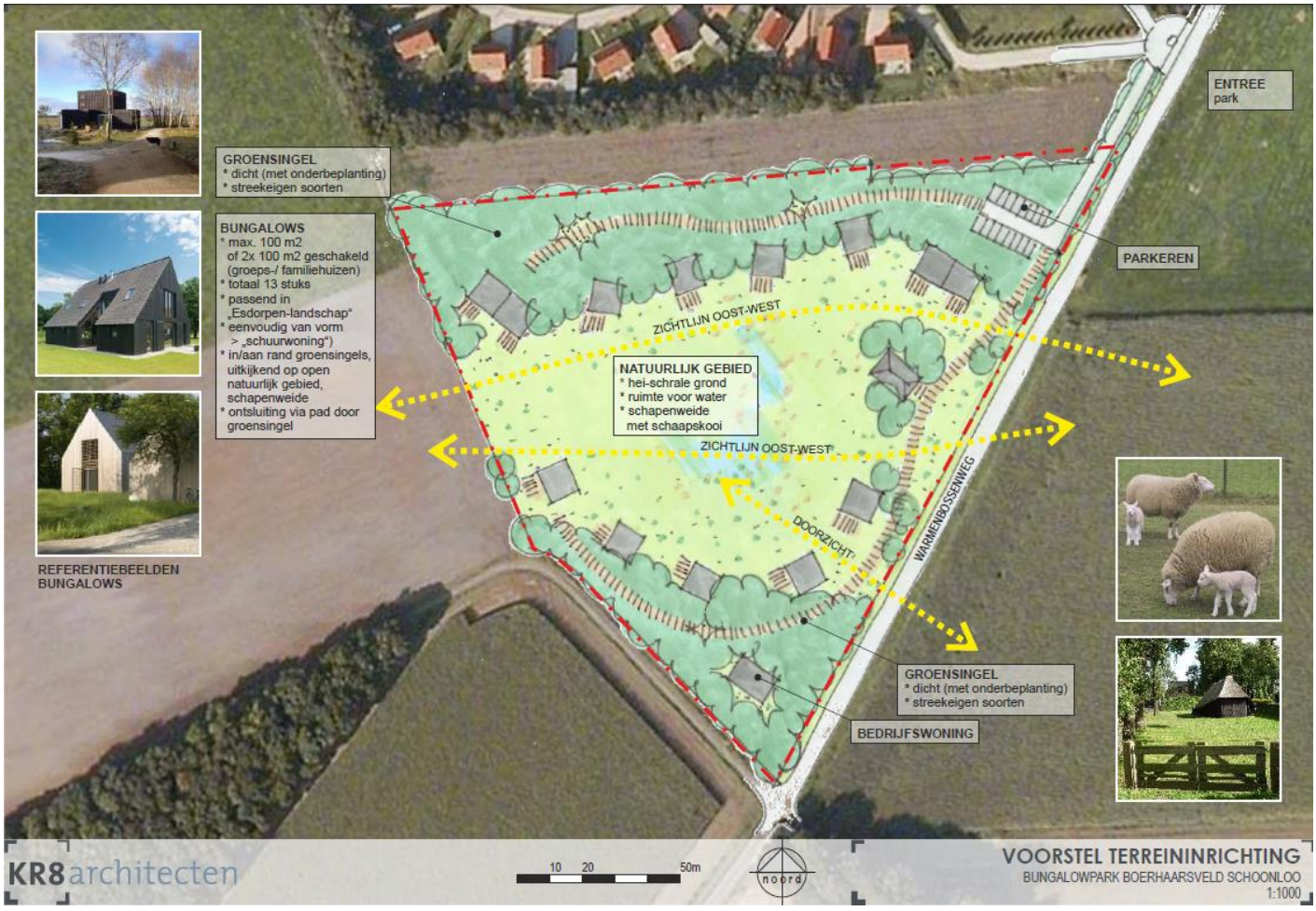
Dit houdt concreet in dat groen in de vorm van bomen, onderbegroeiing, heide, stukken ruig terrein en ruimte voor water essentieel zijn voor het plan. Recreanten zullen deze oorspronkelijke elementen gaan beleven. In de directe omgeving van het park kan men stukken ruig terrein en heide terugvinden.
Door de auto op de centrale parkeerplaats te parkeren zal een korte wandeling de recreant door een bosrijkgebied leiden en naar de recreatiewoning brengen. Men kan over wildroosters rijden waardoor men letterlijk op steenworp afstand zich tussen de Drentse schapen zal bevinden.
Een jaarlijkse schaapscheerdersdag kan een goed initiatief zijn voor nieuwe traditie. In het voorjaar lammetjes in je voortuin hebben zal de recreant positief verrassen. Bijenkasten op een beschermde plek zorgen ervoor dat bijen heidehoning verzamelen. Naast belangrijke natuurlijke waarden biedt het ook mogelijkheden om een tastbaar product aan de recreant te bieden en het concept te verstevigen.
Raakvlakken met Ingetogen Aqua betekent ook meer luxe ten opzichte van het bestaande bungalowpark. Deze luxe vindt men naast de inrichting van de recreatiewoningen terug in o.a. eigen terrein met ruime indeling, open stukken terrein met zichtlijnen, een stijlvolle entree, luxe bewegwijzering, nette padverharding, duurzame verlichting, professioneel onderhoud van groen, professionele dierenverzorging, zichtbare en onzichtbare veiligheid en meer ruimte en privacy.

Concept beoogde uitbreiding

In bijlage II is het definitief ontwerp ter uitbreiding van het terrein Bungalowpark Boerhaarsveld door KR8 Architecten bijgevoegd.

De beoogde uitbreiding biedt ruimte voor 13 nieuw te bouwen recreatiewoningen met iedereen oppervlakte van 100m². Van dit aantal zijn 2 geschakelde recreatiewoningen gepland en 9 vrijstaande recreatiewoningen.

Middels het ingediende plan wil de familie Hut aan vernieuwde inzichten voldoen; less = more. Waar eerder plannen zijn ontwikkeld m.b.t. 30 recreatiewoningen en vrij recent 22 recreatiewoningen, omvat het huidige uitbreidingsplan slechts 13 recreatiewoningen op een groter perceel. Deze kwaliteitsverbetering zorgt er o.a. voor dat het huidige plan niet meer van hetzelfde biedt, maar het wijkt als concept af van de reeds bestaande mogelijkheden op het park én in de directe omgeving. Als jonge, opvolgend ondernemer heeft de familie Hut nieuwe en eigentijdse ideeën om aan de toekomst van een rendabel recreatiepark te werken. Men wil als kwaliteitsbewuste verblijfsrecreatieondernemer het park door de benodigde uitbreiding verder professionaliseren. O.a. door scherpe doelgroepkeuzes te maken, te benchmarken en duurzaam te ondernemen, zodat het verblijfsproduct op Boerhaarsveld up-to-date wordt en kan blijven.



Afbeelding 7: Uitbreidingsplannen Boerhaarsveld Bron: KR8 Architecten

De geschakelde recreatiewoningen bieden mogelijkheden voor groepen tot 16 personen. In het concept zijn twee “familiehuizen” opgenomen. Rekening houdend met privacy is er voor gekozen deze geschakelde recreatiewoningen aan de meest westelijke en meest oostelijke kant van de beoogde uitbreiding te plaatsen. De familiehuizen kunnen worden ingezet bij de verhuur aan families en groepen tot 16 personen. Ruime slaapkamers met een en suite badkamer zorgen voor een aansluiting bij de Aqua doelgroep. Tevens bieden de ruime kamers mogelijkheden om met behulp van pasjessystemen als “hotelkamer” verhuurd te worden aan dagrecreanten, bijvoorbeeld recreanten die het aanliggende Pieterpad bewandelen. Bij evenementen als het Holland Internationale Blues Festival of de Dutch TT Assen kunnen dergelijke kamers gethematiseerd worden aangeboden.Gratis Wifi moderne audiovisuele voorzieningen bieden een moderne uitstraling en zakelijke mogelijkheden die anno 2016 vereist zijn.

De vrijstaande recreatiewoningen bieden mogelijkheden voor maximaal 6 tot 8 personen. Er worden “comfort” en “wellness” recreatiewoningen aangeboden. Verschillend per type is een sauna en/of buiten jacuzzi beschikbaar. Passend in het esdorpenlandschap zijn de recreatiewoningen eenvoudig en modern van vorm. Hoogstaande architectuur verankerd in het landschap in de vorm van “schuurwoningen” (een sfeerimpressie vindt men in bijlage II).
Rust, ruimte, Drentse sferen, eenvoudige/moderne architectuur en luxe is wat deze vrijstaande recreatiewoningen bieden. Voldoende mogelijkheden in de directe omgeving van het park zorgen er voor dat avontuur, natuur en cultuur binnen handbereik van de recreant is.

Het beheer van Bungalowpark Boerhaarsveld en de grond voor beoogde uitbreiding van het park met 13 recreatiewoningen is in eigendom van de familie Hut. De gronden hebben reeds sinds 1997 vanuit de toenmalige gemeente Rolde een bestemming WVR, wijziging verblijfsrecreatie.
Door de toetreding van de derde generatie binnen de familie Hut is Bungalowpark Boerhaarsveld in de directe toekomst verzekerd van beheer en verhuur.
De familie Hut heeft ondernemerschap, passie en betrokkenheid voor het park en wil werken aan het verbeteren van het totale bungalowpark en de instandhouding van het recreatieve karakter.
Beperkte schaalgrote belemmert het voortbestaan van het beheer en de verhuur op het park. Het nut van de beoogde uitbreiding van het bungalowpark is zeer belangrijk voor het voortbestaan van en het kunnen uitoefenen van de beheer- en verhuurtaken op Boerhaarsveld.

Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten van Drenthe
De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De provincie Drenthe heeft samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners hebben we de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

Kernkwaliteiten:	**Indicatoren:**
Rust	stilte, duisternis
Ruimte	openheid van het landschap
Natuur	biodiversiteit
Landschap	diversiteit en gaafheid van landschappen
Oorspronkelijkheid	cultuurhistorische waarden, archeologische waarden, aardkundige waarden
Veiligheid	sociale veiligheid, externe veiligheid, verkeersveiligheid
Noaberschap, menselijke maat, kleinschaligheid (Drentse schaal) en leefbaarheid	passend bij Drenthe

Zorgvuldig Ruimtegebruik
In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de familie Hut bewaken, het maakt onderdeel uit van het recreatieve concept van Boerhaarsveld. Zorgvuldig ruimtegebruik is van belang en is middels de Ladder voor Duurzame Verstedelijking getoetst.

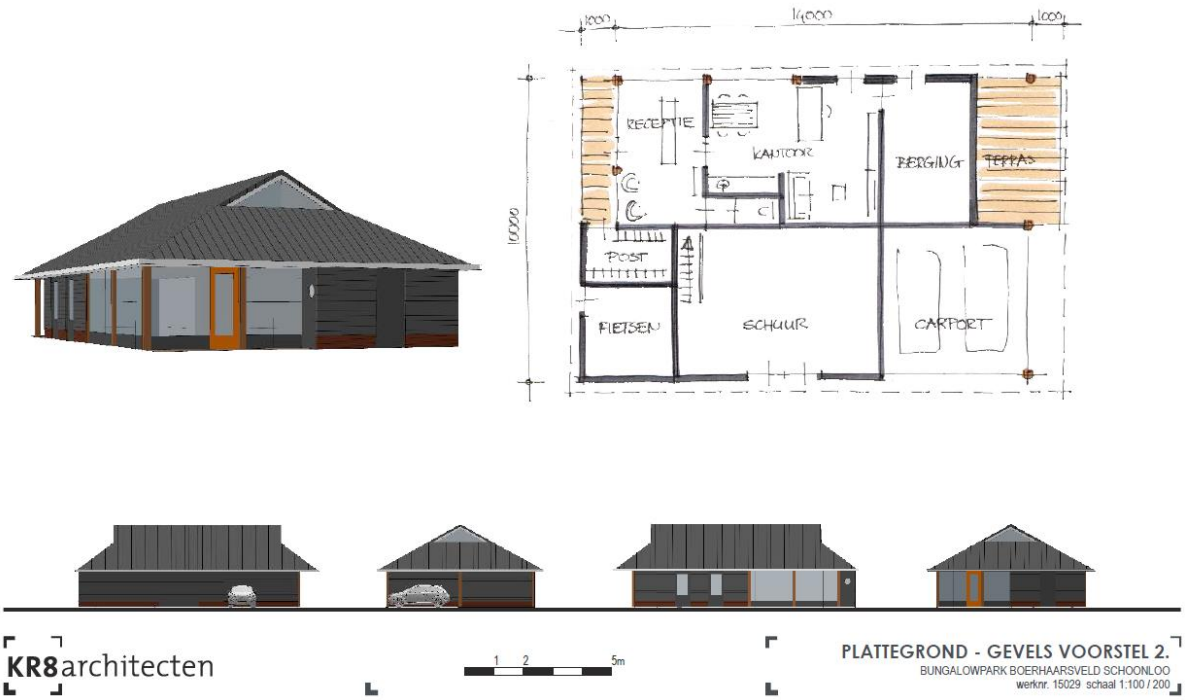
Kernwaarde bedrijvigheid
Naast de kernkwaliteiten van Drenthe is er de dynamiek van de bedrijvigheid. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie Drenthe acht bedrijvigheid van provinciaal belang en benoemt dit tot een kernwaarde. Ontwikkelingen die positief zijn voor de werkgelegenheid en behoud/vestiging van bedrijven en instellingen acht men voor Drenthe van bijzonder belang. Daarom benoemt de provincie Drenthe bedrijvigheid als een kernwaarde. Daarbij gaat het zowel om bedrijvigheid in dorpen/steden als om bedrijvigheid in de vrijetijdssector en gekoppeld aan natuur(beleving). Voor de provincie is bedrijvigheid een kernwaarde.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Wij denken dat de beoogde uitbreiding van Bungalowpark Boerhaarsveld zal bijdragen aan bedrijvigheid in de regio en versterking van belangrijke kernwaarden die reeds op het park aanwezig zijn.

Kwaliteitsverbetering van het gehele park

Een kwaliteitsslag op het bestaande park en binnen Boerhaarsveld Vakanties C.V. dat wil de familie Hut realiseren. Opbrengsten vanuit investeringen worden opnieuw geïnvesteerd in het bestaande bungalowpark. Een bijkomend indirect effect van de beoogde uitbreiding is de positieve kwalitatieve uitstraling die elementen en voorzieningen hebben op het bestaande park.

In belang van zowel het bestaande bungalowpark als de beoogde uitbreiding is de familie Hut in 2016 gestart met de bouw van een nieuw, modern en multifunctioneel gebouw voor beheerdersactiviteiten. Het gebouw wordt centraal op het bungalowpark gebouwd en heeft diverse functies zoals ruimte voor een receptie, een apart toilet, een kantoor met aparte spreekkamer, een ruimte met afsluitbare postvakken, ruimte voor (elektrische)fietsenverhuur, een berging, een schuurruimte, een dubbele carport en een overdekt terras.
Het gebouw sluit naadloos aan bij de stijlvolle uitstraling zoals men bij de doelgroep Ingetogen Aqua verwacht.



Afbeelding 8: Schets nieuwe receptie, kantoor en berging Boerhaarsveld Bron: KR8 Architecten

De familie Hut heeft nieuwe initiatieven opgestart om parkzaken meer eigentijds in te richten door recreatiewoningeigenaren meer bij besluitvorming te betrekken. Zodoende is er een nieuw Huishoudelijk Reglement opgesteld, in samenspraak met de eigenaren, en zijn initiatieven zoals een eigenarenenquête, een jaarlijkse eigenarenvergadering, een jaarplan en diverse eigenareninitiatieven zoals een groenplan, een speeltuincommissie en een duurzaamheidcommissie opgestart. Maar ook een reserveringsmethodiek om in de toekomst voorzieningen in stand te houden is een nieuw element.

De gezamenlijk entree van het bungalowpark zal door de beoogde uitbreiding een kwaliteitsverbetering ondergaan. Wil de centrale entree binnen het concept passen dan zal een groene maar stijlvolle uitstraling van belang zijn. De familie Hut zal zorgdragen voor het aanpassen en renoveren van de centrale entree van Boerhaarsveld.

Oplossing onrechtmatig gebruik landbouwgrond
De strook grond aan de zuidzijde van het bestaande park is door de projectontwikkelaar verkocht aan de particuliere eigenaren van de aangrenzende recreatiewoningen. Deze verkoop heeft er voor gezorgd dat de bestaande buitensingel feitelijk geen buitensingel meer is. De grond wordt momenteel recreatief gebruikt maar heeft een agrarische bestemming. Met de gemeente Aa en Hunze is de familie Hut overeengekomen dat, door de beoogde uitbreiding van het bungalowpark in zuidelijke richting, deze grond een recreatieve bestemming zal verkrijgen. Het zal onderdeel uitmaken van het park als geheel.

Belevingsthema's en lokale verbindingen
De beoogde uitbreiding biedt volop nieuwe mogelijkheden. Samenwerking met bedrijven in de directe omgeving van Schoonloo. Te denken valt aan samenwerkingen met restaurants als de Loohoeve Schoonloo (exclusieve arrangementen) of Hofsteenge Grolloo (Blues thema). Koken op locatie, zakelijke maaltijdverzorging, boodschappen bezorging door de winkel in Grolloo of een demonstratie tin gieten. Ook verbindingen met het naastgelegen de Warme Bossen of de Boerhaarshoeve, Joytime Grolloo, Staatsbosbeheer, wandel- en fietsorganisaties en diverse maneges waar eigen paard gestald kan worden behoren tot de mogelijkheden.

Beplanting
De beplanting is streekeigen. Het geheel wordt niet dicht omplant, zoals door het Kwaliteitsteam geadviseerd. Maar er is o.a. een doorkijk in oost-west richting. De ontstane openruimte zal als oorspronkelijk ruig terrein met heide en ruimte voor water worden ingevuld. De meest zuidelijke punt is in het ontwerp meegenomen in de zuidelijke bosbeplanting van het concept.

Permanente bewoning recreatiewoningen
Met de gemeente Aa en Hunze is de familie Hut bewust overeengekomen dat geen permanente bewoning zal worden toegestaan bij de beoogde uitbreiding. Dit kan bijvoorbeeld dwingend in overeenkomsten worden verwerkt. Permanente bewoning van recreatiewoningen gaat ten kosten van het recreatieve product zowel kwalitatief als kwantitatief zo concluderen tevens de gemeente Aa en Hunze als de provincie Drenthe.
Het is ook de intentie om compleet eigenaarschap te behouden. Er zullen dus geen kavels verkocht worden aan derden om zodoende vreemd kapitaal te genereren. Zo luidde tevens het advies van het Kwaliteitsteam. Bij het realiseren zal gefaseerd gebouwd worden, naar behoefte en met ruimte voor innovatie.

Financieel

Brancheorganisatie RECRON benoemt twee toetsingscriteria bij investeringsbeslissingen, waaruit ook weer verhuurkansen voortvloeien.

“Gastbehoeften en return on investment (de mogelijkheid om investeringen te laten renderen) vormen veelal bij investeringsbeslissingen de toetsingscriteria. Over de gehele linie vraagt de gast van vandaag en morgen meer ruimte en privacy dan in het recente verleden. Verhuuraccommodaties en bungalows moeten royaal zijn en vrij gesitueerd in een groen decor. Bedrijven die hierop in weten te spelen, boeken een zichtbaar hogere bezetting.” (RECRON)

De familie Hut kan circa 0,5 mln. investeren. Voor de volledige gewenste uitbreiding is er sprake van een financieringstekort. Het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie adviseert echter, in plaats van dit tekort te dekken met middelen van een externe investeerder of ontwikkelaar, is het verstandiger te kiezen voor een stapsgewijze en gefaseerde aanpak.

De nieuwe recreatiewoningen zullen naar verwachting beter verhuurbaar zijn, waardoor er rendement op de investering ontstaat. Dit rendement kan vervolgens worden geherinvesteerd in het bestaande terrein en het bestaande bungalowpark.

Doordat de grond van de beoogde uitbreiding volledig in het bezit is van de familie Hut zorgt dit voor flexibiliteit ten opzichte van de bestaande situatie op het park waar kavels door een projectontwikkelaar uitgepond zijn. Het biedt de ruimte om te kunnen investeren in eigengrond. Rendement op de investering is sneller te realiseren.

Het biedt de ontwikkelingsruimte voor herstructurering, zodoende ontstaat er een samenhang tussen de geplande uitbreiding en herstructurering op het bestaande bungalowpark.

Bij uitbreiding kunnen aanwezige centrale voorzieningen door meer personen optimaal gebruikt worden. Te maken kosten voor werkzaamheden zullen in verhouding per eenheid dalen en biedt de onderneming mogelijkheden om op een duurzame wijze te ondernemen.

Met de geplande uitbreiding is een totaalinvesteringsbedrag gemoeid van ruim € 1.6 mln.
Het is wenselijk gefaseerd de uitbreiding te realiseren, afhankelijk van het rendement op de investering, in 3 á 4 fasen.

Investeringsbegroting

Geschakelde recreatiewoning (2x2)	€ 190.000 x 2	€ 380.000,-
Vrijstaande recreatiewoning 9x	€ 100.000 x 9	€ 900.000,-
Inrichting recreatiewoning 13x	€ 10.000 x 13	€ 130.000,-
Centrumgebouw / schaapskooi	€ 40.000	€ 40.000,-
Grondverzet / beplanting	€ 40.000	€ 40.000,-
Infrastructuur	€ 15.000 x 13	€ 195.000,-
	Totaal:	**€ 1.685.000,-**

Opbrengsten zullen ontstaan vanuit de recreatieve verhuur van de accommodaties.

	Verhuuropbrengsten Week	*Verhuuropbrengsten Weekend*
Geschakelde recreatiewoningen 2x (Groepsverblijven)	8 weken x 4 x € 550 = € 17.600,-	€ 1250 x 20 = € 25.000,- p.st. € 25.000 x 2 = € 50.000,-
Vrijstaande recreatiewoningen 9x	€ 600 x 20 = € 12.000 p.st. € 12.000 x 9 = € 108.000,-	
Totale opbrengsten excl. btw:	**€ 175.600,--**	

Exploitatiebegroting

De kosten voor het behalen van de begrote omzet zijn als volgt te specificeren:

- Huisvestingskosten (g/w/e); *4% omzet* € 7.024
- Klein onderhoud en schoonmaakkosten***; 4% omzet* € 7.024
- Marketingkosten; *2% omzet* € 3.512
- Commissies aan boekingsplatforms; *8% omzet* € 14.048
- Administratie- en kantoorkosten*; 2,5% omzet* € 4.390
- Verzekeringen en heffingen; *2,5 % omzet* € 4.390

Totaal exploitatiekosten: **€ 40.388**

*** Kosten voor personele inzet bij de schoonmaak en linnengoed zijn niet in dit overzicht meegenomen. Schoonmaakkosten en linnengoed worden apart aan huurders doorberekend en zijn zowel aan de opbrengsten als kosten kant buiten beschouwing gelaten.*

Het **operationele resultaat (EBITDA**) bedraagt in dit geval:

Omzet:	€ 175.600,-
Exploitatiekosten	€ 40.388,-
Operationeel resultaat (EBITDA)	**€ 135.212,-**

Het **netto bedrijfsresultaat** bedraagt:

Rentelasten (2,5% v. € 1.185.000) Eigen vermogen fam. Hut (0,5 mln.)	€ 29.625
Afschrijving bedrijfsgebouwen	€ 38.862
Afschrijving inrichtingskosten	€ 13.000
Netto resultaat	**€ 53.725**

6. Samenvatting en conclusie

Als beheerder/verhuurder is de familie Hut verantwoordelijk voor de dagelijkse exploitatie van Bungalowpark Boerhaarsveld. Sterk teruglopende inkomsten uit verhuur, een verouderd aanbod van recreatiewoningen en centrale voorzieningen en permanent gebruik van recreatiewoningen zorgen ervoor dat de onderneming geen mogelijkheden heeft voor investeringen. Zonder de beoogde uitbreiding zal de continuïteit van het beheer en de verhuur op Boerhaarsveld verder in het geding komen, wat negatieve gevolgen voor het bungalowpark én de omgeving zal hebben.

Het plangebied waarin Boerhaarsveld zich bevindt, is als jonge veldontginning bij uitstek geschikt voor ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector.
Beleid binnen de provincie Drenthe en de gemeente Aa en Hunze is gericht op het versterken en vernieuwen van het toeristisch product. Onderdeel van dit beleid is het inzetten van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie.
Het Kwaliteitsteam heeft in opdracht van de gemeente Aa en Hunze en de familie Hut de casus Boerhaarsveld bestudeerd en o.a. op basis van een bedrijfsbezoek een advies uitgebracht. Er zal sprake moeten zijn van een samenhang tussen uitbreiding en herstructurering. De strategie om in te zetten op toerisme en zich te ontwikkelen in de richting van hoge kwaliteit en nieuwe doelgroepen biedt perspectief.

Er zijn kansrijke ontwikkelingsrichtingen op basis van het leefstijlenonderzoek van Bureau Ruimte & Vrije Tijd. Er is in Drenthe relatief veel aanbod van Rustig Groen en Gezellig Lime. Daardoor is er teveel van hetzelfde en te weinig vernieuwend aanbod. Drenthe en haar regio's hebben de meeste aantrekkingskracht op de Groene en Aqua leefstijlen. Het segment Ingetogen Aqua lijkt voor Boerhaarsveld de goede keuze.

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de familie Hut bewaken, het maakt onderdeel uit van het recreatieve concept van Boerhaarsveld. Zorgvuldig ruimtegebruik is van belang en is middels de Ladder voor Duurzame Verstedelijking getoetst.

Middels het ingediende plan wil de familie Hut aan vernieuwde inzichten voldoen; less is more.
Het plan omvat slechts 13 recreatiewoningen, waarvan 4 geschakeld, op een groter perceel. Er wordt een nuanceverschil in doelgroepen aangebracht op het grensvlak Aqua/Groen. Qua prijsstelling en publiek biedt het plan een ander product dan de bestaande landhuizen of bosrijk bungalows. Naast belangrijke natuurlijke waarden biedt het concept meer luxe, ruimte en privacy. Recreanten zullen oorspronkelijke Drentse elementen beleven. Verankerd in het esdorpenlandschap zijn de recreatiewoningen eenvoudig en modern van vorm.

Conclusie
De familie Hut biedt met de beoogde uitbreiding een verblijfsrecreatief product dat in de omgeving nauwelijks wordt geboden. Zeker niet in combinatie met de huidige, groene en authentieke wereld op Boerhaarsveld. Dat is het unieke van dit plan. Een beoogde uitbreiding die bijdraagt aan het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten van Drenthe. Uitbreiding en herstructurering gaan hand in hand door opbrengsten van investeringen opnieuw te investeren in het bestaande bungalowpark. Belevingsthema's en samenwerkingen met bedrijven in de directe omgeving zorgen voor lokale verbindingen. De familie Hut heeft de financiële middelen om het plan stapsgewijs en gefaseerd uit te voeren. En niet onbelangrijk: ongekende passie voor en betrokkenheid bij Boerhaarsveld drijft de 3^{e} generatie van dit familiebedrijf.

Bijlagen

Bijlage I	-	Advies Bungalowpark Boerhaarsveld, d.d. 3 juni 2016 Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie van het Recreatieschap Drenthe
Bijlage II	-	Uitbreiding terrein Bungalowpark Boerhaarsveld, d.d. 25 juli 2016 Definitief ontwerp door KR8 Architecten
Bijlage III	-	Verklaring Recratief Bedrijfsmakelaars, d.d. 10 mei 2016

Bijlage I

Advies Bungalowpark Boerhaarsveld, d.d. 3 juni 2016
Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie van het Recreatieschap Drenthe

Bijlage II

Uitbreiding terrein Bungalowpark Boerhaarsveld, d.d. 25 juli 2016
Definitief ontwerp door KR8 Architecten

Bijlage III

Verklaring Recratief Bedrijfsmakelaars, d.d. 10 mei 2016

Recratief
Bedrijfsmakelaars

Boerhaarsveld Vakanties C.V.
T.a.v. de heer J.R. Hut
Warmenbossenweg 5
9443 TN Schoonloo

Assen, dinsdag 10 mei 2016

Betreft: Advies noodzakelijkheid uitbreiding bungalowpark

Geachte heer Hut,

In uw opdracht heeft u mij om advies gevraagd omtrent de noodzakelijkheid van de uitbreiding bij het Bungalowpark Boerhaarsveld in Schoonloo.

Naar aanleiding van uw verzoek, bericht ik u als volgt.

Waardering van een recreatiebedrijf
De waarde van een recreatieonderneming wordt bij recreatiebedrijven vastgesteld op basis van de rentabiliteitsmethode (of ook wel de inkomstenmethode). In geval van een lopende onderneming is dit feitelijk de belangrijkste waarderingsmethode. Bij de inkomstenmethode wordt de waarde benaderd vanuit het oogpunt: "wat kan er verdiend worden, c.q. wat wordt er verdiend". De waarde wordt bepaald op basis van de (gecorrigeerde) bedrijfsresultaten, die aan de onderneming kan worden toegekend. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat de exploitatie op een zelfde wijze en door een soortgelijke ondernemer wordt voortgezet.

De berekening van de rentabiliteit gaat uit van het volgende principe: iedere recreatieonderneming heeft vanuit zijn exploitatie een bepaalde ruimte, waaruit de kapitaalslasten gedekt kunnen worden, de zogenaamde operationele cashflow of EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Onder de operationele cashflow of EBITDA wordt verstaan: het bedrag dat na aftrek van alle kosten beschikbaar is voor kapitaalsdekking. Anders gezegd: de kasstroom die overblijft van de omzet na aftrek van alle kosten (inclusief ondernemersloon) voor het betalen van de financieringslasten (de rente en aflossingen) en belastingen.

Vossenlaan 16
9408CN Assen
T: 0592-46 28 44
E: info@recratief-bedrijfsmakelaar.nl
I: www.recratief-bedrijfsmakelaar.nl
KvK nr: 04082105
BTWnr.:NL8209.73.166.B01
Ibannr.: NL18RABO0112960790

Cruys Consultants
adviseurs in recreatie

De (gecorrigeerde) EBITDA wordt vervolgens gekapitaliseerd met een kapitalisatiefactor. Deze kapitalisatiefactor bestaat uit: de rente, de afschrijving op het onroerend en roerend goed en het risico (marktsentiment). Bij het bepalen van deze factor wordt rekening gehouden met onder andere de marktsituatie, de kwaliteit en ouderdom van de opstallen en infrastructuur, de ligging, de uitstraling van de onderneming, de op de onderneming aanwezige voorzieningen, de kwaliteit en ouderdom van de aanwezige voorzieningen, de eigendomsverhoudingen (erfpacht, huur of eigen grond) en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

Na het kapitaliseren van de (gecorrigeerde) operationele cashflow en na het doorvoeren van diverse correcties in verband met bijvoorbeeld de aanschafkosten (met uitzondering van de bedrijfsinventaris, waarover geen overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden), de extra waarde van bijvoorbeeld een bedrijfswoning of extra (agrarische) grond, wordt de uiteindelijke marktwaarde van de recreatieonderneming bepaald.

Beoordeling kasstroom en conclusies
In uw opdracht heb ik de EBITDA van uw bungalowpark beoordeeld. Dit op basis van de door u verstrekte jaarrekening 2014 van Boerhaarsveld c.v., welke opgesteld is door Heidinga Accountants te Ubbena.

Wanneer gekeken wordt naar de winst- en verliescijfers over 2012, 2013 en 2014 kan niet anders geconcludeerd worden dan dat het voortbestaan van uw bungalowpark in het geding is. Immers, de EBITDA voor ondernemersbeloning in 2014 bedraagt afgerond circa € 38.000,-- per jaar. Wanneer hier een normale ondernemersbeloning vanaf getrokken wordt van circa € 50.000,-- per jaar, dan ontstaat er een tekort. Kortom: er is geen enkele ruimte aanwezig voor het betalen van de rente en aflossingen. Daarmee is het bungalowpark als bedrijf onverkoopbaar. In de huidige staat is er feitelijk sprake van een mooie vrijstaande woning met een (beperkt) inkomen. Daarbij is het niet mogelijk om een financiering te krijgen. Er is derhalve ook geen ruimte voor het plegen van investeringen.

Een uitbreiding van het bungalowpark is dan ook noodzakelijk. Immers, een toename van het aantal bungalows betekent een hogere opbrengst uit de parkbijdrage van de bungalows en een toename van de verhuuropbrengsten (provisie). De winstgevendheid zal daardoor toenemen, waardoor er ruimte ontstaat om te investeren in het park (hier is thans zoals vermeld geen geld voor aanwezig). Kortom: door een toename van het aantal gasten zullen de voorzieningen op het park rendabeler te beheren zijn.

Tenslotte:
Recratief Bedrijfsmakelaars B.V. is als makelaarskantoor volledig gespecialiseerd in de aan- en verkoop en het taxeren van Bedrijfsmatig Recreatief Vastgoed in heel Nederland. Onder Bedrijfsmatig Recreatief Vastgoed wordt onder andere verstaan: campings, groepsaccommodaties, bungalowparken, jachthavens, sauna- en thermenbedrijven, outdoorbedrijven etc. Ondergetekende is de directeur en bedrijfsmakelaar van dit zeer gespecialiseerde makelaarskantoor (één van de vijf Top Adviseurs onroerende zaken van de Recron).

De kwalificaties van de taxateur zijn:

Lid van / aangesloten bij:	TOP Adviseur onroerende zaken van de Vereniging van Recreatie Ondernemers Nederland (Recron); Sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedPro (lidnummer: 15393).
Ingeschreven in het register:	Stichting VastgoedCert te Rotterdam
Kamer:	Bedrijfsmatig Vastgoed
Geldig tot:	31 december 2017
Certificaatnummer:	B.V. 02.111.2184.SV
Deelregister Special Valuation:	Deelregister voor specialistische taxaties op basis van IVS-richtlijnen van de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed
Kamer:	Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)
Geldig tot:	31 december 2017
Certificaatnummer:	WOZ 02.111.1179
Specialisatie / deskundigheid:	Taxaties op basis van de internationale (taxatie-) standaarden IFRS en IVS zoals complexe waardebepalingen t.b.v. jaarrekeningen, financieringen, arbitrage en advieszaken
Specialisatie / werkgebied:	Dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, bungalowparken, sauna- en thermenbedrijven, watersportgebonden bedrijven zoals jachthavens en zeilscholen

Recratief Bedrijfsmakelaars

Verklaringen van de taxateur

- ✓ De taxateur verklaart *niet* in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap;
- ✓ De taxateur verklaart de laatste twee jaar *niet* betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren;
- ✓ De taxateur staat er voor in dat hij in alle *vrijheid en onafhankelijkheid* tot een waardeoordeel en de onderbouwing daarvan heeft kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van de opdrachtgever als eventuele derden;
- ✓ De taxateur verklaart geen zakelijk belang bij deze taxatieopdracht te hebben uitsluitend dan voortvloeit uit deze taxatieopdracht;
- ✓ Deze brief is opgesteld overeenkomstig de voorwaarden van de beroepsvereniging van makelaars, taxateurs en andere vastgoed professionals in Nederland genaamd VastgoedPro. Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van VastgoedPRO voor leden, alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert.

Ik vertrouw erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat deze brief opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend:

Assen, dinsdag 10 mei 2016

Arjan G. Mulder
Bedrijfsmakelaar/register- taxateur o.z.
TOP adviseur van de Recron

BIJLAGE 2

Amen, 9 augustus 2016

Geacht College,

Begin februari 2016 hebben wij, in verband met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, een zienswijze ingediend. In deze zienswijze hebben wij een toelichting gegeven op onze wens om in Grolloo langs de Boerhaarsweg een nieuw agrarisch bouwblok te realiseren. Begin juli jl. hebben wij de heren Jans en Van Dam van Aa en Hunze op bezoek gehad om op deze manier het een en ander toe te lichten. Er is ons gevraagd om de aanvraag economisch te onderbouwen hetgeen wij middels dit schrijven zullen proberen

Onze zoon Lex (14-10-1996) hoopt komend schooljaar zijn studie af te ronden op het MBO-akkerbouw aan het Terra te Groningen. Tijdens dit jaar gaat hij een buitenlandstage doen om ervaring op te doen. Daarna wil hij graag als zelfstandig agrariër aan de slag.

Op onze huidige locatie (Amen 58) willen we in de toekomst kiezen voor extensieve begrazing door middel van vleesvee (15 hectare) langs het Amerdiep en het in stand houden van 56 hectare natuurlijk bos, gerealiseerd in 2005. Het is de bedoeling dat Be (1963) en Wilma (1968) dit in de toekomst samen vorm gaan geven als volwaardig bedrijf. De tak gangbare landbouw willen we graag verplaatsen naar Grolloo waar wij 53 hectare grond aaneengesloten in eigendom en 7 hectare pachtgrond hebben. Gezien de leeftijd (19) en de ervaring van Lex willen we graag een nieuw agrarisch bouwblok realiseren waar zowel melkveehouderij als akkerbouw (of een mix daarvan) ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Als melkveebedrijf zou 53 hectare mogelijkheid kunnen bieden voor ca. 85 melkkoeien met ca. 80 stuks jongvee wat overeenkomt met 120 grootvee-eenheden. Als zelfstandig bedrijf zou dit voor 1 persoon een volwaardig inkomen moeten kunnen opleveren. Als in de buurt grond kan worden gepacht of bijgekocht zou een nieuwe locatie ook als zelfstandig akkerbouwbedrijf een volwaardig inkomen moeten kunnen genereren in de gangbare teelten. Daarentegen is kiezen voor intensievere teelten ook een optie.

Al met al gaat het ons erom dat een jonge agrariër een start maakt op een juiste locatie en dit kan uitbouwen.

Wij hopen dat bovenstaande voor u voldoende is om een juiste afweging de kunnen maken.

Met vriendelijke groet,

B. Warmelts

Reactie Edo, 15-08-2016

Berekening SVC op basis van gegevens door Warmelts aangeleverd.
(bron: LEI / WUR)

Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 wordt daarvoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen.
Het LEI berekent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via die rekenmodule samengesteld op 15-8-2016

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2015

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering		
Hoofdtype	4 - Graasdierbedrijven	
Subtype	4500 - Melkveebedrijven	
Omschrijving	**Resultaat**	**Eenheid**
Totale oppervlakte cultuurgrond	0	ha
Standaardopbrengst (SO)	244.800	euro
Standaardverdiencapaciteit (SVC)	63.890	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 3: 60.000 – 100.000 euro: middelgrote bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaard-opbrengst
Rundvee: melk- en fokvee (geen vleesvee)				
Fokjongvee jonger dan 1 jaar vrouwelijk	80	aantal dieren	300	0
Melk- en kalfkoeien	85	aantal dieren	2.880	244.800

*) Aan de kalveren jonger dan 1 jaar wordt geen norm toegekend, omdat de opbrengst van die dieren is meegenomen in de norm van de koeien.

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in Agrimatie

LEI is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de Rekenmodule, door het beëindigen van het beschikbaar stellen ervan of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Toelichting bij de kengetallen

Bedrijfstype
De agrarische bedrijven in Nederland verschillen onderling sterk in bedrijfsopzet. Op het ene bedrijf wordt bijvoorbeeld melk geproduceerd en op een ander bedrijf appels. Om bedrijven te kunnen indelen en met elkaar te kunnen vergelijken wordt de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Met behulp van de SO-normen kunnen de appels en de koeien bij elkaar worden geteld en kan de economische bedrijfsomvang (SO) en het NSO-bedrijfstype (specialisatiegraad) van agrarische bedrijven worden berekend. Informatie over de verschillende typen is opgenomen op de website:
LEI Wageningen UR

Standaardopbrengst (SO)
De bedrijfsomvang van een bedrijf wordt gemeten in Standaardopbrengst (SO). Voor elke gewas- en diersoort uit de

Gemiddeld weg gaat men uit van ongeveer 3 melkkoeien per hectare grond. 85 melkkoeien betekent dan ongeveer 30 hectare.

Voor jongvee lopen de getallen wat uiteen (intensief versus extensief), maar het gemiddelde van 6 per hectare lijkt aannemelijk. Dit betekent bij 80 stuks ongeveer 14 hectare.

Er vanuit gaande dat alle bvb. fosfaat en andere milieu eisen zijn verwerkt in de genoemde aantal dieren per ha, is de door Warmelts genoemde 53+7 hectare ook voldoende.

Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat het beoogde bedrijf nabij Grolloo in potentie levensvatbaar is en een gezinsinkomen kan opleveren.

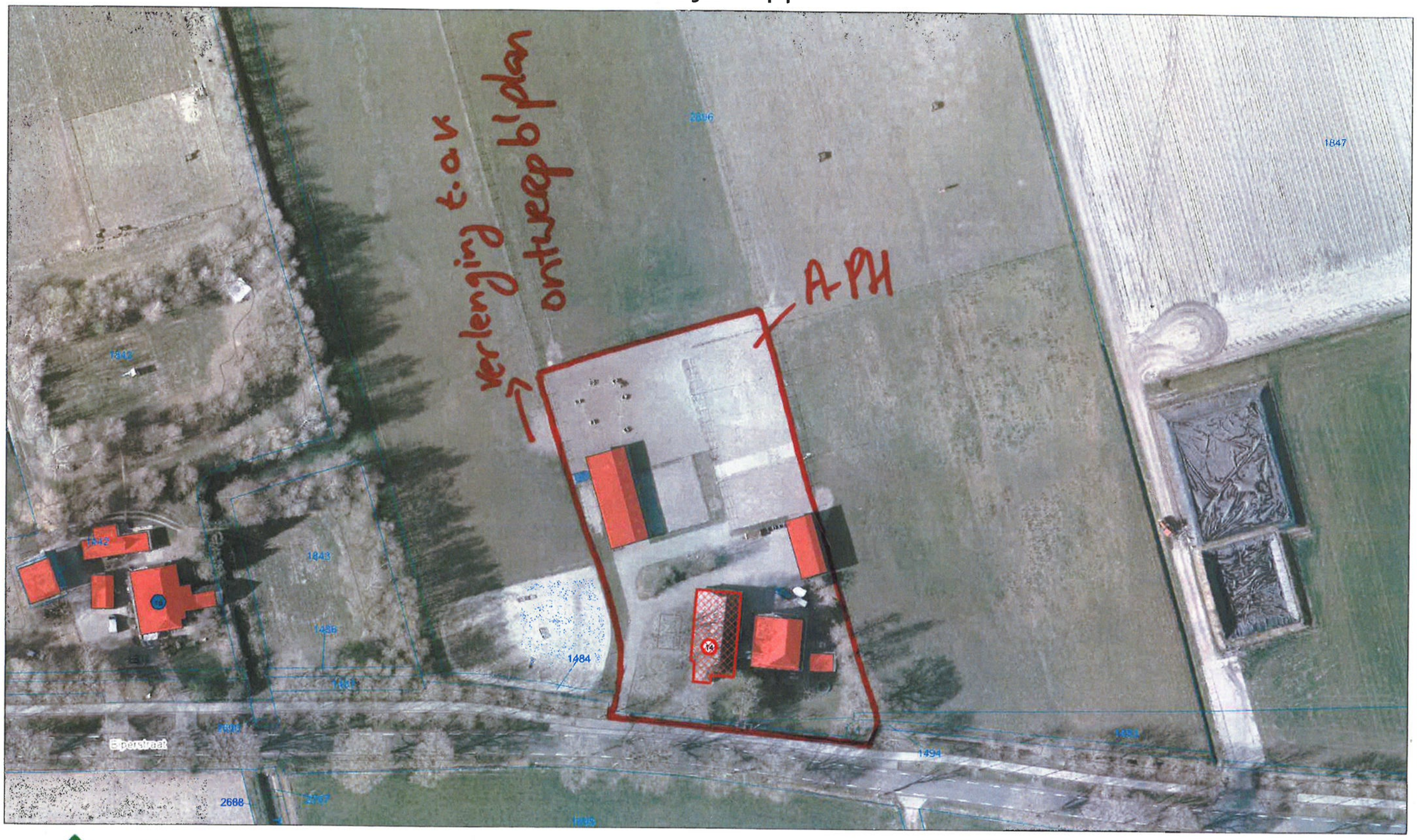
Waar Warmelts geen uitsluitsel over geeft is de levensvatbaarheid van het zelfstandige bedrijf in Amen.

BIJLAGE 3

Bijlage 3

Elperstraat 14 Schoonloo

Stroomlijn Rapport



gemeente Aa en Hunze

Schaal 1:1000
Datum: 21-06-16 10:10:01

Opmerking:

BIJLAGE 4

Schoonloërstraat 49
9444TH Grolloo
0592 501418
IBAN: NL41 RABO 0356001830
KVK: 52426092
BTW: 850439309B01
info@boerhaarshoeve.nl
www.boerhaarshoeve.nl

Grolloo, 22 augustus 2016

Betreft: Inpassings- en beplantingsplan Boerhaarshoeve 2016

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik het door u gevraagde beplantings-en inpassingsplan Boerhaarshoeve voor de procedure inzake inpassing in het Bestemmingsplan Buitengebied Aa & Hunze (bijlage 1).

Dit beplantings-en inpassingsplan is gebaseerd op een inrichtingsadvies gemaakt door Landschapsbeheer Drenthe in 2008 met een herziend beplantingsvoorstel in 2011. De beschreven doelstelling in dit rapport is niet meer up to date. Het inrichtingsadvies past echter heel goed bij hetgeen besproken is met dhr. Rotteveel. Dit advies is in de bijlage toegevoegd (bijlage 2 en 3).

In de bijlage vindt u een aantal documenten:

1. **Beplantings-en inrichtingsplan Boerhaarshoeve 2016 (JPEG)**
2. Inrichtingsadvies BoerhaarshoeveLandschapsbeheer Drenthe 2008
3. Herziene Beplantingsvoorstel Boerhaarshoeve Landschapsbeheer Drenthe 2011

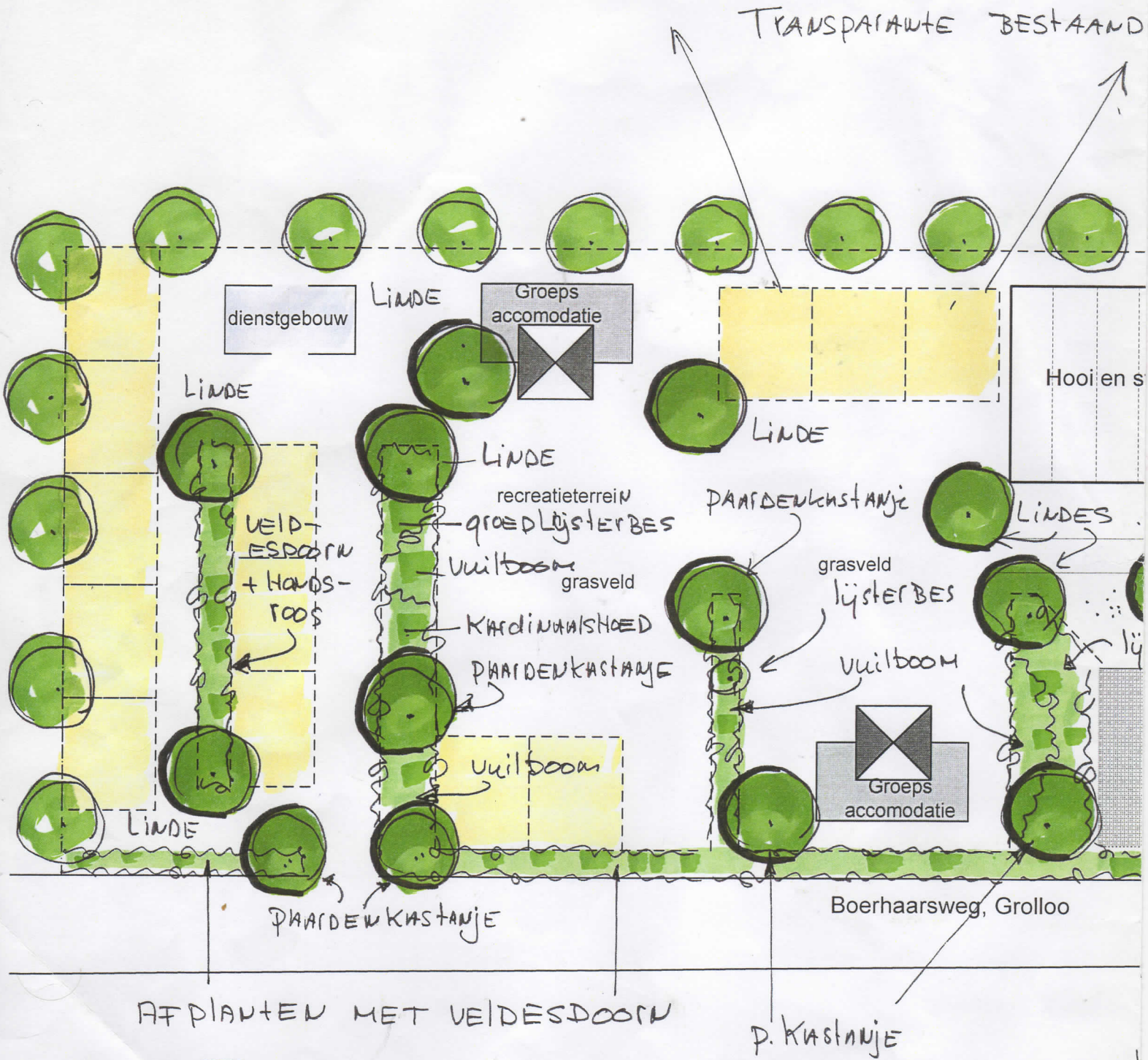
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Roel-Poppe Lubbers

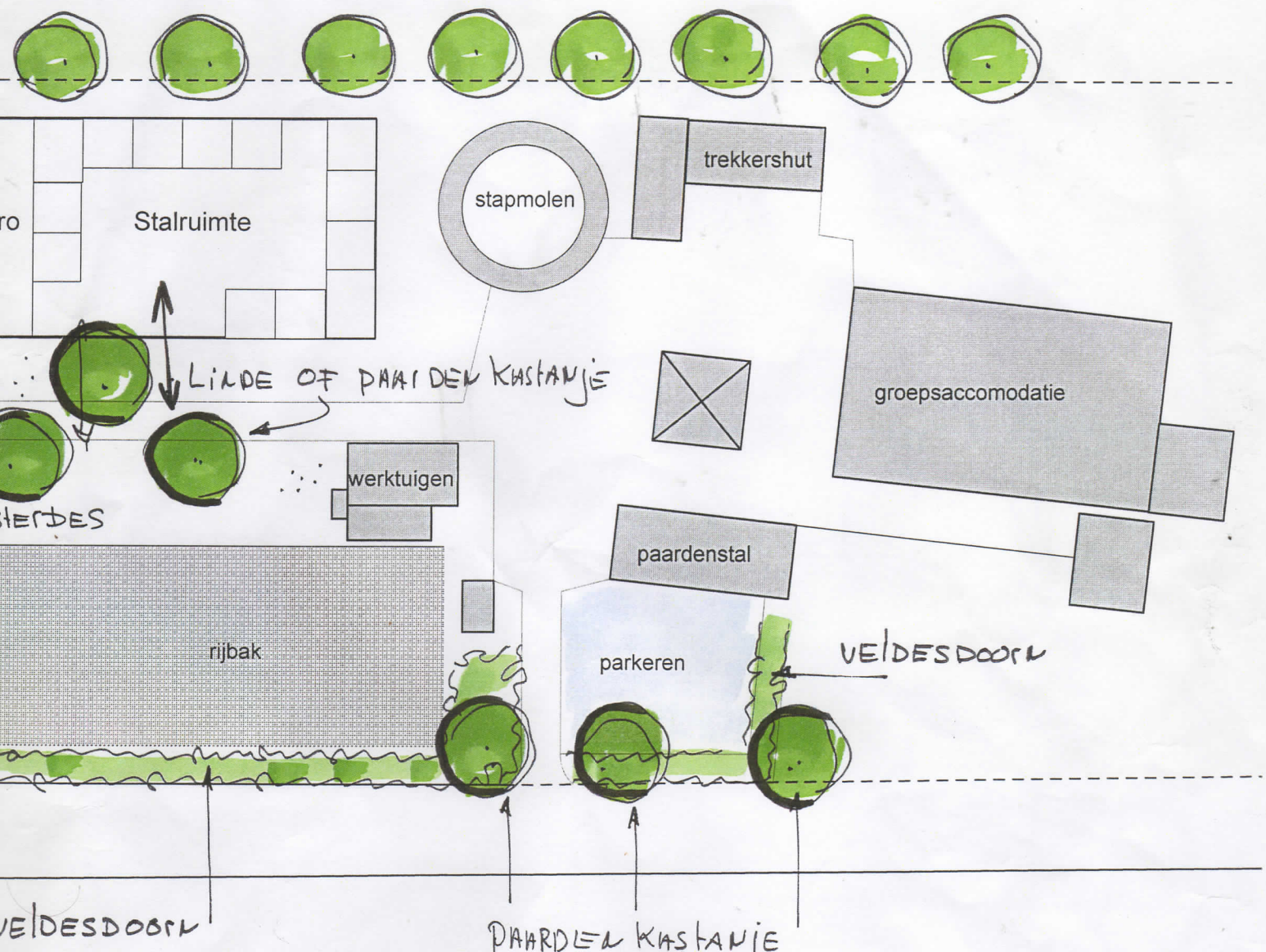
06 25078289





Maart 2010 landschapsbeheer Drenthe. Ontwerpstudi
OD-C-001

E BOMENRIJ.



VELDESDOORN

PAARDEN KASTANJE

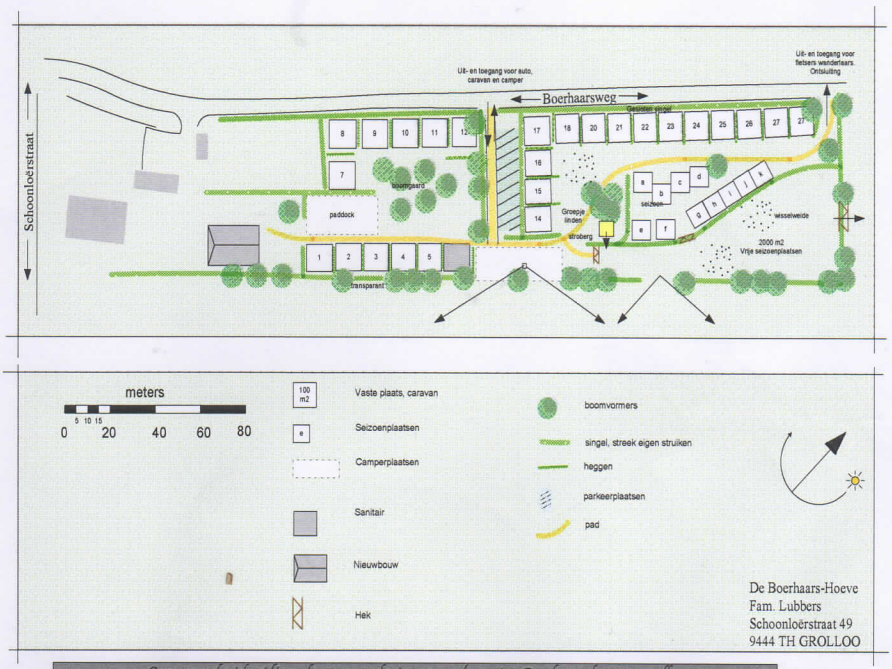
HAAG MENGEN MET: - LIJSTERBES 15%
- HONDSROOS 5%
- MEIDOORN 5%

VELDESDOORN - 75%

CONCEPT BEPLANTINGSVOORSTEL
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
BOERHAARSHOEVE TE GROLLOO

NEN L


nieuwe schuur.
groepsaccommodatie
stal
ingang
ingang.



Conceptueel uitbreidingsplan accomodatiecentrum/camping Boerhaars hoeve te grolloo
Landschapsbeheer Drenthe, februari 2008

Inrichtingsadvies uitbreiding camping Boerhaarshoeve te Grolloo

Landschapsbeheer Drenthe

I. Kleyn o lbdrenthe . nl
Klein
06 15 79 44 00

© Landschapsbeheer Drenthe

Zorg voor ons landschap
RUIMTE VOOR PLANT EN DIER

Landschapsbeheer Drenthe maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het verbeteren van leefgebieden voor planten en dieren krijgt daarbij speciale aandacht. Elke provinciale organisatie beschikt over de specifieke kennis die nodig is om de regionale sterk verschillende leefgebieden ook op kleine schaal in stand te houden, zoals boomgaarden, traditionele erven en groenstroken. Dat verzekert een levend landschap in de toekomst.

Inrichtingsadvies uitbreiding camping Boerhaarshoeve te Grolloo

Schoonloerstraat 49
9444 TH Grolloo
Rapportnummer: OP-C-001

Assen, februari 2008, advies
A.P. Kleijn

1 Inleiding en doelstelling. 4
2 Het groen in en rond recreatieterreinen 5
3 functies van singelbeplantingen. 6
3.1 Singels 6
4 Het beheer van bestaande singels. 7
5 Singels en hagen in recreatieterreinen 7
7 Heggen afwisselen met kleine boomvormers 10
8 Singels op kampeerterreinen 10
8.1 Mengverhoudingen bomen en struiken in singels 11
8.2 Singels bestaande uit een enkele soort 12
9 Sierbomen op recreatieterreinen in Drenthe 13
9.1 Sierstruiken op recreatieterreinen 14
Bijlage 1 Inrichtingsplan 15
Bijlage 2 Inrichtingsplan 16

1 Inleiding en doelstelling.

Accommodatiecentrum de Boerhaarshoeve te Grolloo ligt ten zuiden van het dorp Grolloo in de gemeente Aa en Hunze. De Boerhaarshoeve omvat twee accommodatie-eenheden, twee trekkershutten, paardenhouderij en een minicamping met maximaal 30 plaatsen.
Het perceel waar een recreatiebestemming op rust wordt thans voor 50 % benut. Momenteel ligt de intentie om de resterende ruimte (weiland aangrenzend aan de bestaande camping) uit te breiden.
De doelstelling van dit adviesrapport is:

- Met een minimaal investeringsbudget de bestaande camping uit te breiden tot maximaal 50 plaatsen,
- De camping landschappelijk in te passen,
- De camping in te richten met een "Drents" karakter,
- Het toepassen van streek eigen beplantingen,
- Het recreatiebedrijf te splitsen in de groep kampeerders en de groep die gebruik maakt van het accommodatiecentrum en/of paardenactiviteiten.

2 Het groen in en rond recreatieterreinen

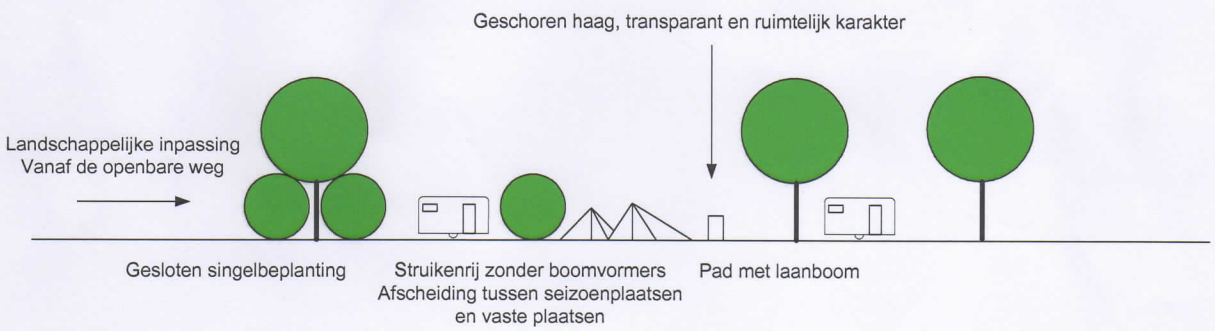
Het groen op recreatieterreinen of campings geeft bewust of onbewust een sfeer. Wanneer een recreatieterrein alleen uit sparrenbomen zou bestaan geeft dit een andere indruk of uitstraling dan wanneer deze uit zomereiken zou bestaan. Beplantingen bepalen dus in belangrijk mate de uitstraling. Naast sfeer bieden zij allerlei andere functies.
Bomen geven een ruimtelijk effect, creëren schaduw, zijn oriëntatieobjecten (laanbeplanting), absorberen geluid en zijn windbrekers.
Ook voor vogels en zoogdieren zijn bomen, bij de juiste keuze, belangrijk.

Struiken bieden privacy, vormen een afscheiding tussen verschillende ruimten en geven een recreatieterrein karakter en kleuring en een landschappelijke uitstraling. Ook voor dieren en vogels zijn (inheemse) struiken een waardevol onderdeel van een recreatieterrein.

Heggen bieden tot zekere hoogte privacy, vormen een afscheiding tussen ruimten en vooral geschoren hagen geven recreatieterreinen een verzorgd karakter.

De combinatie van struiken en bomen in gemengde vorm, geplant in een doorgaande lijn, worden singels genoemd. Vaak wordt deze combinatie gebruikt om detonerende gebouwen, schuren en recreatieterreinen in het landschap in te passen.

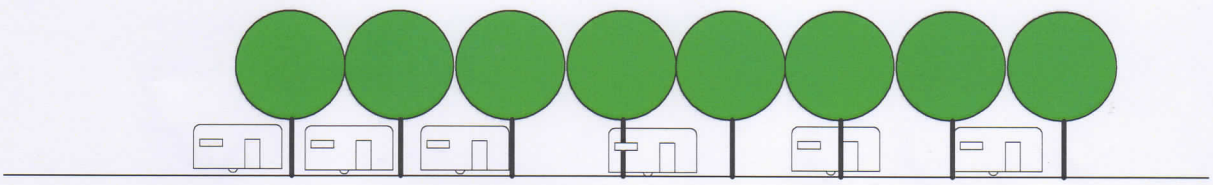
De keuze van de soorten hangt af van bodemtype, gewenste uitstraling en onderhoudsdruk.



3 functies van singelbeplantingen.

3.1 Singels.

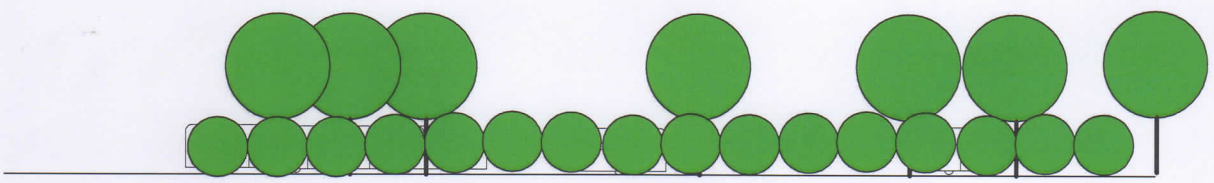
Hoofdfunctie van singels rondom recreatieterreinen is de landschappelijke inpassing van het (recreatie)bedrijf. Uitgangspunt is hierbij dat men uitgaat van streekeigen rassen en soorten. Vaak bestaat de singel uit bomen en struiken. Het criterium hierbij is dat caravans en tenten "van buiten" nagenoeg niet zichtbaar zijn. Hiertoe zal de struikenlaag vanaf de grond dicht moeten zijn. Door het gebruik van bomen in de singel zal de struikenlaag door een tekort aan belichting transparant kunnen gaan worden en bij het uitblijven van beheersmaatregelen zal uiteindelijk struiken afsterven. Het hoofddoel, de landschappelijke inpassing, is hiermee verloren gegaan.



Singel bestaande uit boomvormers.
Door lichtgebrek weinig ondergroei. Hierdoor krijgt singel een transparant karakter

Ongewenst landschappelijke inpassing

Het beheer.
Het eindbeeld van een singel zal uit volwassen alleenstaande bomen en struiken moeten bestaan in de juiste verhouding. De kronen mogen hierbij niet in elkaar groeien (althans niet van verschillende rassen). Hierdoor zal een optimale belichting optreden voor de onderste laag van de singel, de struikenlaag.
Het eindbeeld voor de struikenlaag zou net als bij de boomlaag bestaan uit volwassen struiken zonder dat verschillende soorten in elkaar gaan groeien. Bij een beplantingsplan voor singels is het dan ook beter om geen struiken te mengen maar groepsgewijs aan te planten. Hierdoor ontstaat een rustig groeibeeld met een gesloten laag.



Singel bestaande uit boomvormers en struiken.
Door meer open plaatsen onstaat ondergrioei. Hierdoor krijgt singel een landschappelijk natuurlijk aanzicht

Optimale landschappelijke inpassing, vanaf openbare wegen in het landschap

4 Het beheer van bestaande singels.

Vanaf de jaren zestig zijn singels aangeplant waarbij het plantmateriaal gemengd werd geplant. Deze wijze van planten was of is gekoppeld aan intensieve beheersmaatregelen. Door verschillende soorten te mengen ontstaat groeiconcurrentie tussen de onderlinge soorten. Bekende voorbeelden zijn singelbeplantingen bij de ruilverkavelingen en groenstroken bij op- en afritten van autosnelwegen.
Ook op recreatieterreinen vindt men deze wijze van aanplant dikwijls terug.
Het beheer van bestaande singels met een gemengde struikenlaag zal bestaan uit een intensieve dunning en doorplanten. Door de dunning verkrijgt de singel "open gaten". De verkregen ruimte zal doorgaans groepsgewijs aangeplant moeten worden (groepsgewijs, soort bij soort).
Onder dunning verstaat men het afzagen van struiken tot vijf centimeter boven de grond. De periode van uitvoering ligt tussen november en maart. Hierdoor wordt de hergroei (verjonging) optimaal bespoedigd.

5 Singels en hagen in recreatieterreinen

Vaak worden als afscheidingen tussen kampeerplaatsen, caravans en tentplaatsen heggen aangelegd die bestaan uit diverse struiken en bomen. De beschikbare groeiruimte is vaak gering zodat het onderhoud regelmatig uitgevoerd dient te worden. Niet alle bomen en struiken verdragen intensieve snoei. Hierdoor ontstaat een stakerig, transparant en weinig vitale aanblik. De functie als grensafscheiding blijft gehandhaafd maar de functie van uitstraling (landelijke) sfeer en geslotenheid is verloren gegaan.

Bekende voorbeelden zijn de toepassing van berken, laurierwilgen, vlier in hagen. Door intensieve snoei zal de groei van de plant uiteindelijk alleen bovenin plaatsvinden. De heg wordt kaal van onderen.

Elke boom en struik heeft zijn ruimte nodig. Slecht enkele bomen en struiken verdragen intensieve snoei.

Voor heggen zijn dit bijvoorbeeld:

Beukenhagen,
Haagbeuken,
Meidoornhagen,
Ligusterhagen,
Veldesdoorn,
Hulsthagen,
Sleedoornhagen.

Landschappelijk gezien zijn beuken-, huls-, Veldesdoorn en meidoornhagen de aangewezen hagen hiervoor.

Het nadeel van beukenhagen is dat deze soort laat in het blad kan komen. Beuk wil wel pas halverwege juni pas blad dragen. In de recreatiebranche kan dat als bezwaar worden beschouwt. Immers zal in voorjaarsvakanties (of in het voorseizoen) het kampeerterrein een herfstindruk hebben. Beuk stelt hoge eisen aan de bodem en verdraagt wortels-snoei of beschadigingen slecht. Dit houdt in dat in een later tijdstip de infrastructuur van het recreatieterrein deels of volledig word vervangen, de beukenheg kan gaan afsterven.

Fagus sylfatica
Haagbeuken zijn bodemvaag. Dit houdt in dat de haagbeuk weinig eisen stelt aan de bodem.
Lijkt enorm op de beukenhaag (blad vorm en grootte) maar laat zijn bladeren in de winter vallen. In tegenstelling van de beukenhaag draagt de plant vroeg in het voorjaar blad.

Crataegus monogyna
Het voordeel van meidoornhagen is dat deze al in maart blad dragen. Als nadeel kan worden genoemd dat het mogelijk is dat een enkele doorn in het gras terecht kan komen (verwonding aan voeten). Het is doorgaans wel zo dat bij geschoren meidoornhagen de kans op doornen kleiner is dat wanneer de struik vrijuit kan uitgroeien.

Liguster ovalifolium
Ligusterhagen zijn zeer dichte hagen. Verdragen snoeien uitstekend. Is wintergroen maar verliest na strenge vorst zijn bladeren echter hersteld hier redelijk van. De liguster heeft een mindere landschappelijke uitstraling en is hierdoor meer geschikt voor tuinen en erven. Liguster kan bijen aantrekken.

Acer campestre
Als alternatief voor de meidoornhaag kan de veldesdoorn worden toegepast. Uitstekende groeier en verdraagt snoeien uitstekend. Heeft soms de neiging om wat kaal van onderen te worden.

Ilex acquifolium
Hulsthagen zijn wintergroen. Verdragen snoei uitstekend. Nadeel is de hoge aanschafprijs.

Prunus spinosa
Sleedoornhagen vormen een dichte hagen. Nadeel van sleedoorn is dat deze kan gaan woekeren. Dit houdt in dat spontaan elders op het terrein sleedoornopslag ontstaat. Naast de meidoorn heeft ook de sleedoorn forse doornen.

6 Het mengen van hagen.

Veel gehoorde wens is om beplantingen te mengen om zodoende meer afwisseling en een "minder" saai karakter te krijgen. In de periode dat planten blad dragen wordt echter die diversiteit door kampeergasten weinig niet opgemerkt. Groen is immers groen. Vooral bij kleinere afscheidingen (heggetjes) is het mengen van verschillende soorten verre van ideaal.
Advies is om lage heggen (als grensafscheiding tussen kleine kampeerplaatsen) niet te mengen (toepassing van een soort).
Er kunnen uitzonderingen gemaakt worden. Soorten kunnen gemengd worden, mits zij snoei goed verdragen en de zelfde groeisnelheid hebben.

Voorbeelden zijn hierbij:

Het mengen van beuk en hulst.
De optimale mengverhouding is de aanplant van meer dan 80 % beuk en minder dan 20% hulst. De hulst geeft tijdens het voorjaar een groen speels effect tussen de beuken.

Het mengen van meidoorn en sleedoorn
Het mengen van meidoorn en hulst (respectievelijk meer dan 80% meidoorn en minder dan 20 % hulst).

Het mengen van Meidoorn en hulst.
De optimale mengverhouding is de aanplant van meer dan 80 % meidoorn en minder dan 20% hulst.

7 Heggen afwisselen met kleine boomvormers

De vrees is dat geschoren heggen op kampeerterreinen een statisch effect hebben kan doorbroken worden om kleine boomvormers in de haag te planten. Het krijgt hierdoor een dynamisch. Ruimtelijk, landschappelijk en speels effect.

Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de aanplant van enkele lijsterbessen, vuilbomen, krent en berk in de haag. Deze soorten kunnen vrijuit groeien (een exemplaar per tien meter).
Krent is een forse groeier, deze kan uiteindelijk problemen opleveren (uitbreken, breed groeien).
Op lage hoogte nemen zij weinig ruimte in beslag en geven landschappelijk en natuurlijk effect.
Het gebruik van veel krentenbomen kan leiden tot zeer intensief onderhoud. Krenten kunnen zeer hoge struiken worden en laten praktisch geen ondergroei toe. Wel is de krent zeer geschikt als monocultuur toe te passen in een singel (krentenstruweel). Uitgangspunt is wel dat de krent vrijuit kan groeien (de ruimte geven).

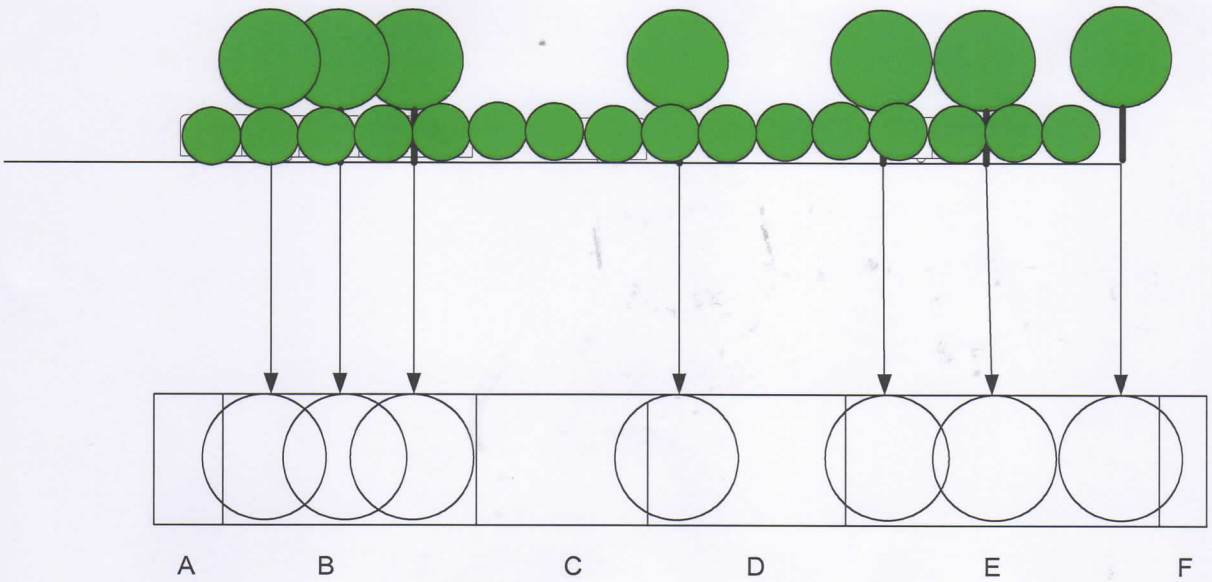
8 Singels op kampeerterreinen

Singels op kampeerterreinen worden toegepast om een of meerdere grotere kampeerplaatsen van elkaar te scheiden.
Meest voorkomende fout is het mengen van verschillende soorten bomen en struiken door elkaar heen. Door verschillende groeiritmes, onderlinge concurrentie (naar het licht groeien) zal een stakerig onderhoudsgevoelig eindbeeld ontstaan. Ook zal de bloei en vruchtdracht minimaal zijn en zal de singel kaal van onderen worden.
Bij de aanplant van singels is het verstandig gelijk het eindbeeld te bepalen. Hoeveel bomen moeten er groeien? Met het een gesloten karakter hebben? En belangrijk, liefst een minimaal onderhoudsregiem.

Om het eindbeeld van te voren te bepalen bij de aanleg van singels vormt groepsgewijze aanplant van struiken en de toepassing van laanbomen de basis.
Met groepsgewijze aanplant wordt verstaan de aanplant van minstens drie of meer van de zelfde soorten. Bijvoorbeeld vijf meidoorn, 3 hulst, vijf vuilbomen en drie lijsterbessen in een plantrij.
Voor het bepalen van het definitieve eindbeeld kunnen het planten van laanbo[illegible] worden toegepast in de singel. Het onderhoud bestaat de eerste jaren uit h[illegible] vrijstellen van de bomen, dunning zal veelal de eerste tijd niet meer [illegible] komen.

Bomen en struiken in singels hebben een andere ve[illegible] recreatieterreinen (landschappelijke inpa[illegible] rond recreatieterreinen meer bomen

beplantingsvoorbeeld singel met struiken en bomen.
Uitgangsmateriaal bomen: laanboom aan boompaal
Struiken: bosplantsoen



Groepsgewijze aanplant, plantafstand een meter
Vak A, 2 Lijsterbes
Vak B: 8 Vuilboom
Vak C: 5 Lijsterbes
Vak D: 5 meidoorn
Vak E: 10 Vuilboom
Vak F: 2 lijsterbes
Bomen: 7 zomereik
Gemengde aanplant van 7 stuks hondsroos

8.1 Mengverhoudingen bomen en struiken in singels

Verhouding voor de buitensingel:
Bomen 60% Struiken 40 %
Uitgangsmateriaal: Struiken als bosplantsoen
Bomen als laanboom
Aantal plantrijen:
Voor plaatsen met tijdelijk kampeerunits (tent, caravan)
Enkele plantrij.

Voor plaatsen met blijvende units (sanitair, schuur e.d.)
Dubbele plantrij

Verhouding voor singels op het recreatieterrein:
Bomen 20 %, Struiken 80 %
Uitgangsmateriaal: Struiken als bosplantsoen
Bomen als laanboom

8.2 Singels bestaande uit een enkele soort

Uit landschappelijk en ecologische uitgangspunt kunnen de aanleg van singels bestaande uit een enkele soorten bijzonder fraai zijn.
Bekende voorbeelden zijn hazelaarsingels, meidoornsingels, sleedoornsingels en singels bestaande uit krent.
De singels vragen doorgaans veel ruimte (minstens zes meter breed).
Op kleinere kampeerterreinen is de toepassing minder bedrijfseconomisch minder efficiënt en kan alleen toegepast worden aan de randen van het terrein.

Soorten die geschikt zijn voor de aanplant op wallichamen (droogte ongevoelig).
Onder houtwallen wordt de aanplant verstaan op een aarden lichaam (wal).
Van oudsher werd dit gedaan om gelijk "hoogte" te krijgen ten einde een barrière op te werpen als grensaanduiding en veekering. In Drenthe komen houtwallen veelvuldig voor (beekdalen).
De toegepaste soorten op een aarden wallichaam stellen hoge eisen. Immers zal de wal tijdens een droge zomerperiode zeer droogte gevoelig zijn. De wal heeft geen capillair met de ondergrond waardoor (bodem) vocht moeilijk de wal kan bereiken. Ook zal het meeste water van de wal spoelen zonder direct in de wal te trekken.
Het is dan ook van groot belang soorten toe te passen die niet droogte gevoelig zijn (soorten geschikt voor de hogere arme droge zandgronden).
De volgende soorten zijn geschikt voor de beplanting op een wal:

Lijsterbes, 30 %
Vlier, 5 %
Hulst, 5 %
Vuilboom, 30 %
Inlandse vogelkers, 10 %
Meidoorn, 15 %
Hondsroos, 5 %

9 Sierbomen op recreatieterreinen in Drenthe

Sierbomen kunnen gewenst of ongewenst zijn. Veel bomen kunnen in het voorjaar op waardering rekenen vanwege hun uitbundige bloei. Bekende voorbeelden zijn de paardekastanje en vogelkers. Hun bloei is heftig en kort. Veelal geven zij een tapijt aan bloesems op tenten, caravans en gazons.
De waarde van sierboom kan ook ontleend worden aan de vorm van de boom (en blad).

Linde, Tilia x tomentosa
Bekende inheemse (streekeigen) sierbomen zijn bijvoorbeeld de linden. De Hollandse zomerlinde staat bekend om de aanwezigheid van luis. Deze luizen zorgen gedurende het zomerseizoen een zoete kleverige afscheiding die op tenten, auto's en caravans neerkomt.
Het valt niet aan te bevelen deze bomen toe te passen op kampeerterreinen.
In de boomkwekerij zijn wel luisresistente soorten gekweekt. Deze cultivars zijn in de handel verkrijgbaar onder de naam Tilia x tomentosa. Deze sierbomen zijn hierdoor uitstekend geschikt om toe te passen op recreatieterrein. Hoewel de zomereik domineert in Drenthe was de linde in vervlogen tijden de hoofdsoort in Drenthe. Uit cultuurhistorisch oogpunt is de linde in Drenthe zeer toepasselijk.

Papierberk, Betula papyrifera
De papierberk heeft een papierwitte stam, ijle kroon en geeft minder stuifmeel overlast.
Gebruik: als solitaire boom, niet in singels of groepjes.

Walnoot, Juglans regia
Langzaam groeiende grote boom. Het blad, vorm van de boom geeft de sierwaarde. Als solitair in Drenthe veel toegepast in de buurt van gebouwen (stookhok) en op het erf. Door de Napoleon in Drenthe geïntroduceerd (het zelfde geldt voor de paardekastanje).

Zoete kers, Prunus avium
Toe te passen als cultivar, Prunus avium "Plena". Soort met uitbundige witte bloei zonder vruchten. Niet planten in groepen of singels.

9.1 Sierstruiken op recreatieterreinen

Als typisch aan te merken: "Drentse sierstruiken";

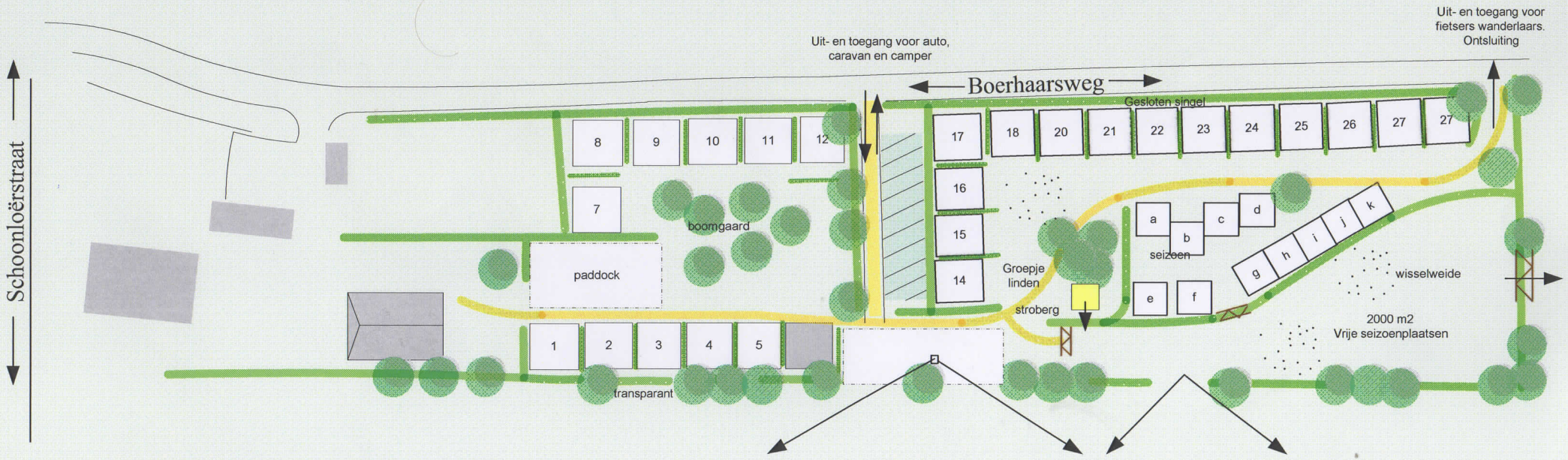
Sering, Seringa vulgaris.
Toepassen als solitair of in groepjes, niet mengen met andere struiken.

Hortensia, Hydrangea macrophylla,
Toepassen als solitair of in groepjes, niet mengen met andere struiken.

Kardinaalshoed, Euonymus europaeus
Toepassen als solitair of in groepjes, niet mengen met andere struiken.

Boerenjasmijn, Philadelphus coronarius
Toepassen als solitair of in groepjes, niet mengen met andere struiken.

Bijlage 1 Inrichtingsplan



meters

5 10 15

0 20 40 60 80

100 m2 — Vaste plaats, caravan

e — Seizoenplaatsen

Camperplaatsen

Sanitair

Nieuwbouw

Hek

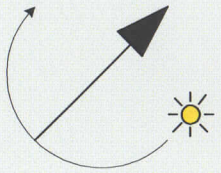
boomvormers

singel, streek eigen struiken

heggen

parkeerplaatsen

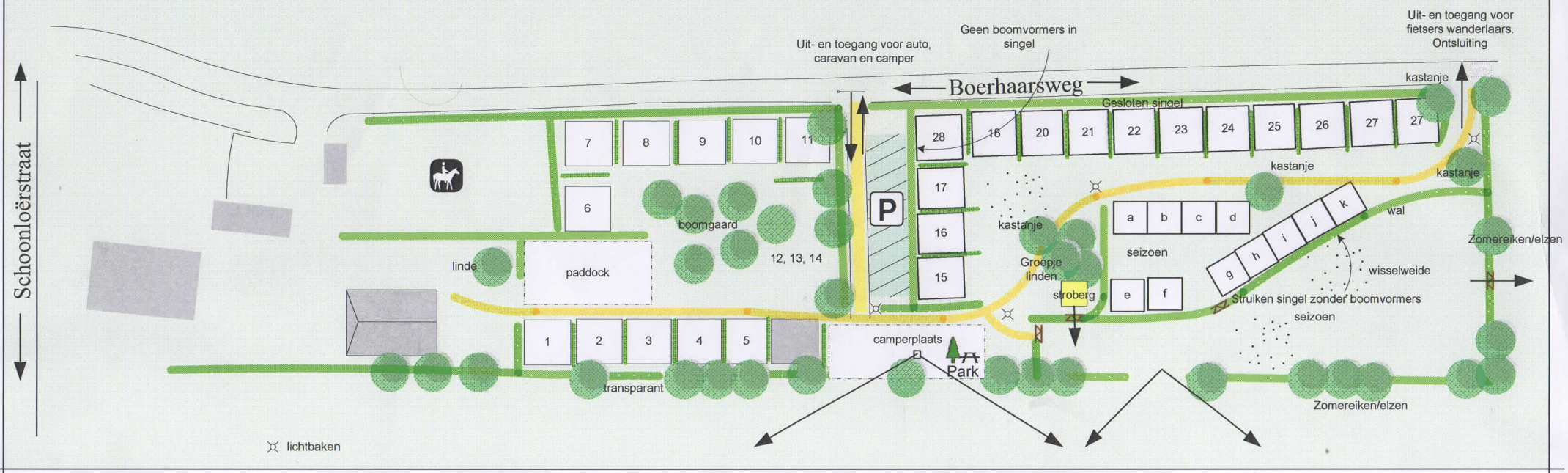
pad



De Boerhaars-Hoeve
Fam. Lubbers
Schoonloërstraat 49
9444 TH GROLLOO

Conceptueel uitbreidingsplan accomodatiecentrum/camping Boerhaars hoeve te grolloo
Landschapsbeheer Drenthe, februari 2008

Bijlage 2 Inrichtingsplan



Aanbevolen beplantingen
Boomvormers in singels (landschappelijke inpassing) Zomereik, Quercus robur
Boomvormers op het terrein, Hollandse zomerlinde (tilia tomentosa, luisresistent)
Paardekastanje, Easculus
Hoogstamfruitbomen.

Heggen (afscheiding tussen kampeerplaatsen)
Beuk, fagus sylfatica
Meidoorn, crataegus monogyna
Als gemengde heg:
Meidoorn, sleedoorn (prunsu spinosa) en gelderse roos (viburmum opulus)
Beuk en Hulst (Ilex acquifolium)

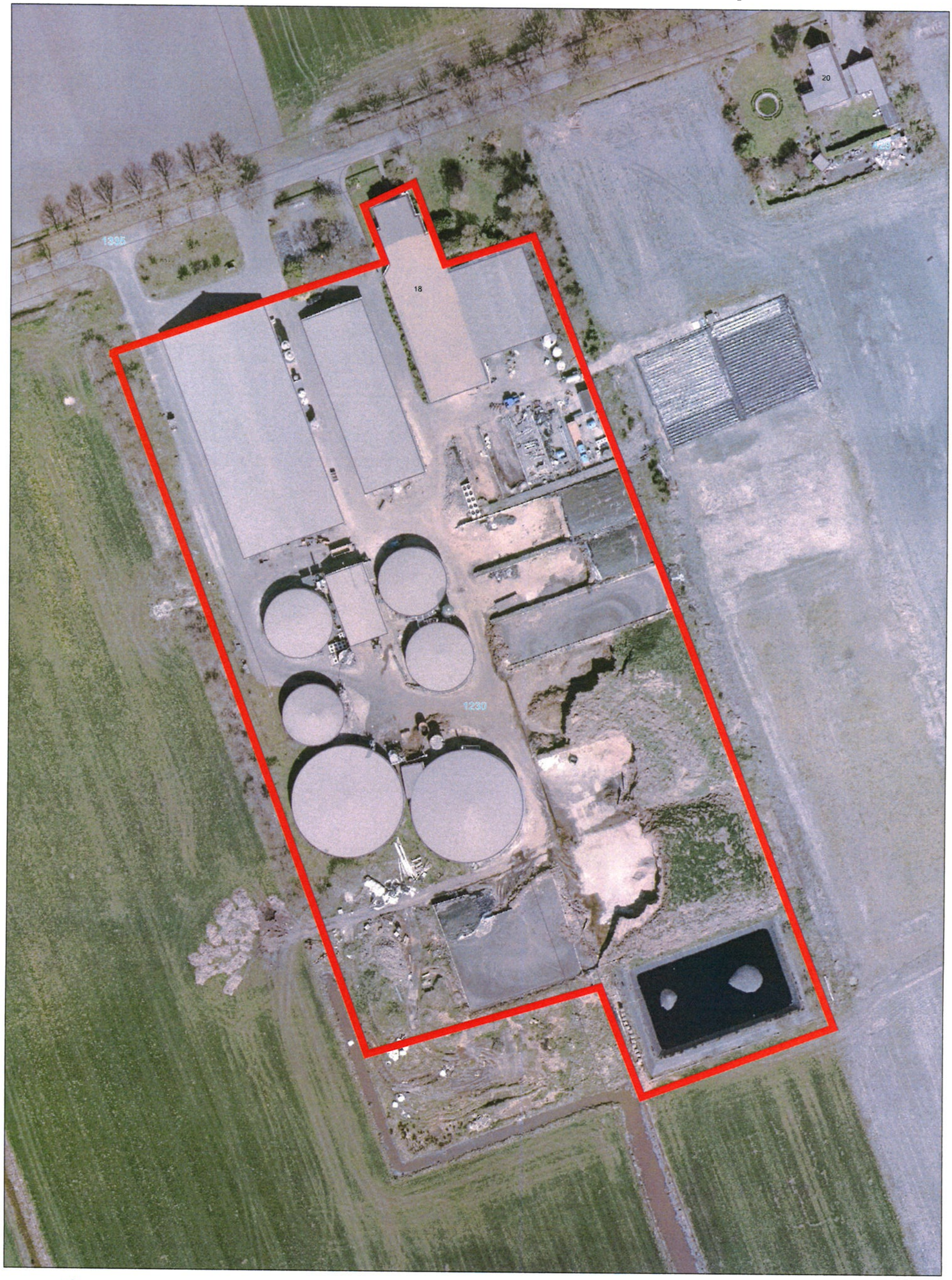
Singelbeplantingen (groepsgewijze aanplant in groepjes van minimaal 3, tot 5 of 7 stuks, plantafstand een meter) (eiken elzen type)
Lijsterbes, Sorbus aucuparia, 30 %
Vuilboom, Rhamnus frangula, 30 %
Inlandse vogelkers, prunus padus, 10 %
Hulst, Ilex acquifolium, 5 %
Hondsroos, Rosa canina, 5 %
Els, Alnus glutinosa, 20 %

De Boerhaars-Hoeve
Fam. Lubbers
Schoonloërstraat 49
9444 TH GROLLOO

Conceptueel beplantingsplan accomodatiecentrum/camping Boerhaars hoeve te grolloo
Landschapsbeheer Drenthe, februari 2008

BIJLAGE 5

Bijlage 5: Gasselterboerveenschemond 18 Gasselternijveenschemond



gemeente Aa en Hunze

BIJLAGE 6

N34 zijn de betreffende woningen van generlei recreatieve waarde en dus ook niet of nauwelijks als zodanig te verhuren. Er zou bij omzetting naar permanente woonbestemming dus een volstrekt te verwaarlozen effect zijn op de voorraad recreatieve woningen in dit gebied.

6. Continuïteit van wonen bevordert de veiligheid en sociale cohesie (noaberschap) ter plekke.
7. De betreffende woningen voldoen aan het bouwbesluit en zijn onder welstandstoezicht gebouwd.
8. Betreffende woningen hebben zelfstandige, afzonderlijke, bij het kadaster geregistreerde adressen.
9. Verbindingsweg: Het laantje betreft een eigen weg, opgebouwd uit stukken grond van de desbetreffende eigenaren van de afzonderlijke woningen. Via recht van overpad is het gaan van en naar de woningen in de diverse aktes van levering vastgelegd. De curieuze situatie doet zich nu voor, dat de 2 woningen mét permanente woonbestemming, die dus achterin tegen de heide zijn gelokaliseerd, aldus feitelijk via de recreatieve privéterreinen van en naar hun woningen moeten gaan.

De ongelijkwaardige woonpositie zal tot slot zeker een positieve bijdrage zal kunnen leveren aan de leefbaarheid en dus ook veiligheid ter plekke. Al met al wegen de voordelen van permanente woonbestemming voor alle betrokkenen ruimschoots op tegen de mogelijke nadelen.

Reactie

Reclamanten hebben aangegeven alle solitair gelegen recreatiewoningen aan de Zeegserweg (nrs. 1 t/m 17) te Schipborg te laten beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming. Dit met als doel deze percelen 'gelijke rechten en plichten' te geven als de twee percelen (Zeegserweg nrs. 19 en 21) die aan het einde van de verbindingsweg sinds jaren reeds beschikken over een formele woonbestemming.

Algeheel uitgangspunt:

Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven.
In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het bestemmingsplan "Buitengebied". Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming, tevens de functie-

bouwing en zonder duidelijke visie voor de toekomst. Verzocht wordt een motivering waarom nr. 19 en 21 wel een permanente woonbestemming krijgen en de overige woningen aan de Zeegseweg in het nieuwe bestemmingsplan een recreatiebestemming krijgen.

Reactie
Reclamanten hebben aangegeven de solitair gelegen recreatiewoningen op de percelen Zeegserweg 5, 11 en 13 te Schipborg (maar feitelijk alle recreatiewoningen aan de Zeegserweg, de nrs. 1 t/m 17 te Schipborg) te laten beschikken over de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' dan wel een soortgelijke bestemming. Dit met als doel deze percelen 'gelijke rechten en plichten' te geven als de twee percelen (Zeegserweg nrs. 19 en 21) die aan het einde van de verbindingsweg sinds jaren reeds beschikken over een formele woonbestemming.

Algeheel uitgangspunt:
Op grond van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Buitengebied" voor dit onderwerp, is het gemeentelijk uitgangspunt altijd geweest: voor alle recreatiewoningen in het plangebied geldt een verblijfsrecreatieve bestemming, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Ten aanzien hiervan merken wij op dat wij bij dit algemene uitgangspunt blijven.
In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient planologisch gewaarborgd te worden dat (op termijn) alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt en bestemd kunnen gaan worden.

Bovengenoemd uitgangspunt is vertaald in de regels in het bestemmingsplan "Buitengebied". Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan. In afwijking van het algemene uitgangspunt en de voornoemde regels is voor een aantal recreatiewoningen permanente bewoning wel toegestaan. Deze hebben naast de bestemming, tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' verkregen. De percelen die hiervoor in aanmerking zijn gekomen, betreffen de recreatiewoningen waaraan in het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Anloo"/"Beheersverordening Buitengebied") een 'recreatieve' bestemming/aanduiding was toegekend, waarbij illegaal woongebruik ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Anloo" werd geplaatst en deze recreatiewoning sinds datum in werking treden van dat bestemmingsplan (15 mei 1999) onafgebroken in gebruik was als woning ('objectgebonden toestemming'). Deze recreatiewoningen zijn bij de vaststelling van de Beheersverordening "Buitengebied" (26 juni 2013) nogmaals specifiek bestemd als recreatiewoningen waar permanent wonen is toegestaan. De recreatiewoningen aan de Zeegserweg te Schipborg vallen hier echter niet onder.

Bestemmingsbepalingen recreatiewoningen aan de Zeegserweg:
De solitair gelegen recreatiewoningen aan de Zeegserweg hebben allen de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning' (R-R) verkregen. Op grond van de bijbehorende regels is permanente bewoning niet toegestaan.

BIJLAGE 7

EEXTERWEG 2b

Ruimtelijkeplannen.nl

beslemming
uit te breiden ~~[illegible]~~ "Wonen"

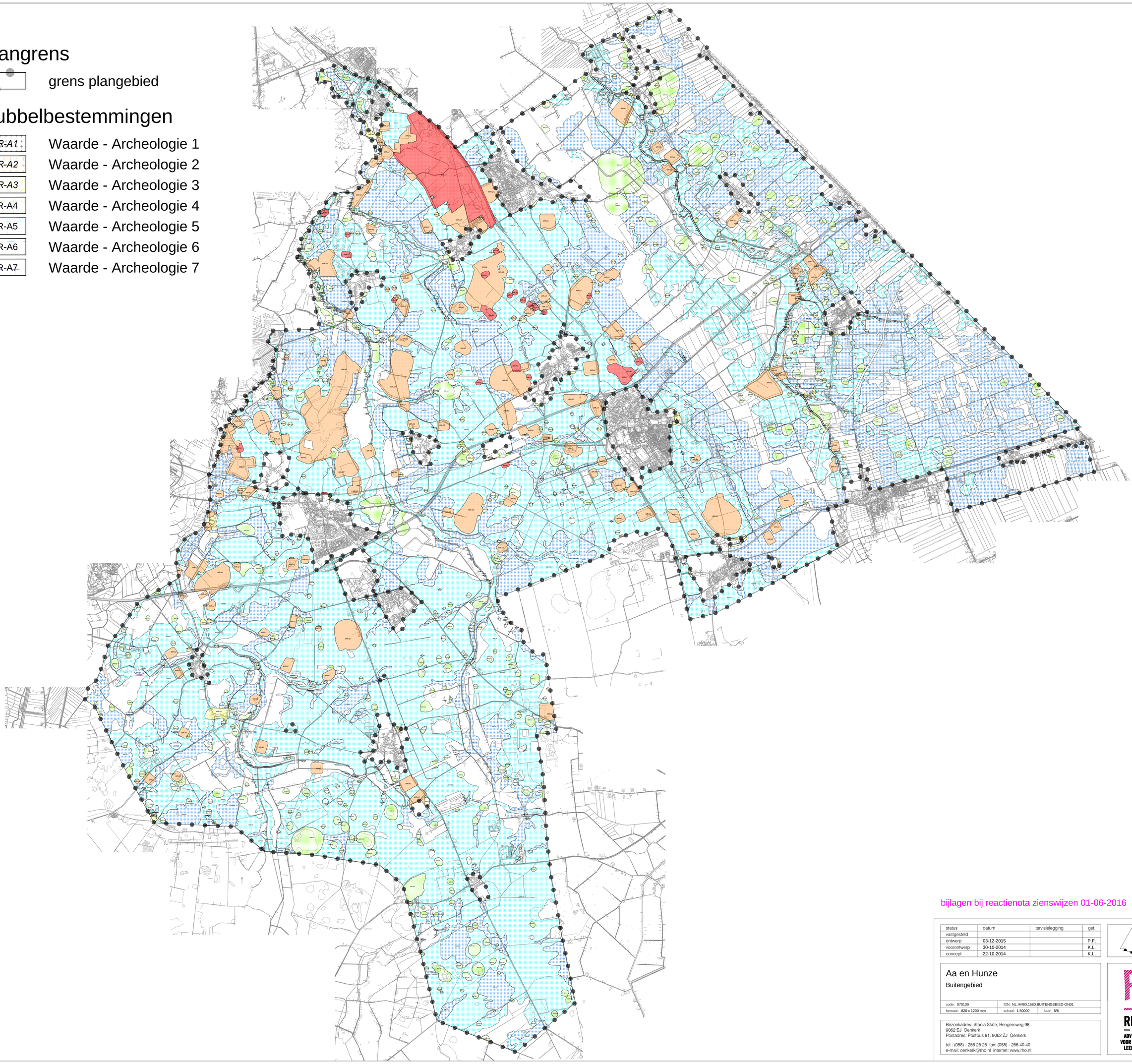


Plangrens

grens plangebied

Dubbelbestemmingen

- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4
- WR-A5 Waarde - Archeologie 5
- WR-A6 Waarde - Archeologie 6
- WR-A7 Waarde - Archeologie 7



bijlagen bij reactienota zienswijzen 01-06-2016

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	03-12-2015		P.F.
voorontwerp	30-10-2014		K.L.
concept	22-10-2014		K.L.

Aa en Hunze

Buitengebied

code: 070109	IDN: NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-ON01	
formaat: 820 x 1200 mm	schaal: 1:30000	kaart: 8/8

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE