

Raadsvergadering d.d. : 16 maart 2011

Nummer : 2011/18

Agendapunt : 8

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen.

Portefeuillehouder : wethouder J.J. Wiersum

Datum : 1 maart 2011

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen.

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen';
2. de zienswijze van de in de reactienota onder 1 genoemde reclamant ongegrond verklaren;
3. de zienswijze van de in de reactienota onder 2 genoemde reclamant deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
4. de zienswijze van de in de reactienota onder 3 genoemde reclamant deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
5. de verbeelding, regels en toelichting, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aanpassen, conform de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen';
6. het bestemmingsplan 'Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit gewijzigd vaststellen;
7. voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen' bevat een juridisch planologische regeling voor deze kernen. Met dit bestemmingsplan zullen de verouderde bestemmingsplannen voor deze dorpen worden geactualiseerd. Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard.

Alvorens de officiële procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is gestart, heeft een inspraaktraject plaatsgevonden. In het kader daarvan heeft het voorontwerpbestemmingsplan eerder (februari/maart 2010) ter inzage gelegen.

Met ingang van 30 september 2010 is de officiële Wro-procedure gestart en heeft het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1) gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend en 1 mondelinge zienswijze. Uw raad dient na afloop van de termijn van terinzagelegging te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. In uw vergadering van 26 januari jl. is besloten deze besluitvorming aan te houden tot een volgende raadsvergadering.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen" vaststellen.

Argumenten

1.1. De bijgevoegde reactienota verwoordt het gemeentelijk standpunt per zienswijze en geeft noodzakelijke ambtshalve wijzigingen aan

De zienswijzen zijn beoordeeld en in de reactienota is per zienswijze een reactie opgenomen. In de reactienota worden ook noodzakelijke ambtshalve wijzigingen benoemd. Ten slotte wordt voor de duidelijkheid een overzicht gegeven van de aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan. Speciale aandacht verdienen de noodzakelijke wijzigingen in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Wij achten het ten zeerste van belang dat het bestemmingsplan op de Wabo wordt afgestemd. De reactienota verwijst daarvoor naar de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlage 'Aandachtspunten bij het omzetten van de regels van een bestemmingsplan in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'.

2.1. Zienswijze 1 geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dient daarom ongegrond verklaard te worden

Reclamant verzoekt voor het perceel Dorpsstraat 41 te Eexterveen de bestemming ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen van een gemengde bestemming (horeca en/of maatschappelijke voorzieningen) naar een woonbestemming en maatschappelijke voorzieningen ten einde 3 woningen in het bestaande hoofdgebouw te kunnen realiseren.

In de reactienota wordt gemotiveerd waarom het bestemmingsplan op dit punt niet gewijzigd zou moeten worden vastgesteld.

3.1. Zienswijze 2 geeft deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dient daarom deels gegrond, deels ongegrond verklaard te worden

Dorpsbelangen Spijkerboor/Annervenen geeft aan, net als in de inspraakreactie, dat men het een gemiste kans vindt dat er geen mogelijkheden voor woningbouw, zoals genoemd in het Dorpsomgevingsplan (DOP) uit 2002, in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Nieuwe woningbouw is afhankelijk van het besluitvormingsproces van de Woonvisie. Mochten er mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in de Woonvisie worden aangegeven, dan zal hiervoor een apart bestemmingsplan in procedure gebracht worden. In de reactienota wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Dorpsbelangen Spijkerboor/Annervenen verzoekt daarnaast het thema 'karakteristieke bebouwing' te verduidelijken in de toelichting en daarbij aan te geven welke criteria en onderbouwingen ten grondslag liggen aan de toekenning van de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding.

Naar aanleiding van deze opmerking adviseren wij in de reactienota het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4.1. Zienswijze 3 geeft deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dient daarom deels gegrond, deels ongegrond verklaard te worden

Achter het voormalig agrarisch bedrijf Tolweg 29 in Oud-Annervenen, voorbij de waterschapssloot, heeft reclamant landbouwgrond in eigendom. Het bedrijf Tolweg 29 was vroeger ook in zijn bezit. Reclamant vindt het onterecht dat het agrarisch bouwvlak behorend bij Tolweg 29 niet is overgenomen, zoals dat bepaald is in het nu nog geldende bestemmingsplan. Hij wil de mogelijkheid behouden om hier nog bebouwing ten behoeve van zijn agrarisch bedrijf Tolweg 40 in Oud-Annervenen te realiseren.

Na een aanvraag in 2008 heeft de gemeente in 2009 vrijstelling op grond van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor het bouwen van agrarische bebouwing buiten het bouwvlak van Tolweg 40 in Oud-Annervenen. In maart 2010 is deze bebouwing in gebruik genomen. Het huidige bebouwde oppervlak komt daardoor overeen met de totale bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' in het ontwerpbestemmingsplan. Dat is groter dan het aangegeven bouwvlak binnen deze bestemming. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan op deze situatie aan te passen. Reclamant verzoekt daarnaast om extra ruimte voor een toekomstige uitbreiding van bebouwing bij Tolweg 40. Aan de zuidkant van het bedrijf ligt een gasleiding, waardoor uitbreiding aan die kant onmogelijk is. Reclamant verzoekt daarom het bouwvlak zo ver mogelijk naar het noorden of eventueel naar het westen te verruimen.

In de reactienota wordt gemotiveerd waarom voor Tolweg 40 een bouwvlak bij recht van ca. 1 hectare wordt voorgesteld en waarom een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om onder voorwaarden bouwvlakken van agrarische bedrijven te vergroten tot een maximale oppervlakte van 1,5 hectare.

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

7.1. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan
Kortheidshalve verwijzen wij naar paragraaf 6.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, waarin deze keuze gemotiveerd wordt.

Financiën

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

Communicatie

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

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het raadsbesluit.

Uitvoering

Op basis van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro dient uw raad binnen 12 weken na afloop van de in artikel 3.8 Wro en afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) genoemde termijnen te beslissen over de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde (en dus geen fatale termijn). Bij vaststelling door uw raad op 25 maart 2011 wordt deze termijn dus niet (meer) gehaald.

Na vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Bij gewijzigde vaststelling, zoals wordt voorgesteld, dient na de vaststellingsdatum nog 6 weken te worden gewacht voordat het bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Het Rijk en de provincie Drenthe hebben gedurende die termijn tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven, alleen met betrekking tot de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Gedurende de zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan daarna ter inzage ligt, kan tegen het besluit van uw raad slechts beroep worden ingesteld door de belanghebbende die tijdig zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan heeft ingebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit achterwege heeft gelaten (artikel 8.2, lid 1 sub a Wro en artikel 6.13 Awb.).

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen vast te stellen, met inbegrip van enige wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

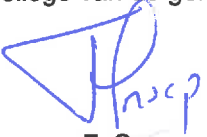
Bijlagen – meegezonden

1. Reactienota bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen.

Bijlagen – ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen';
2. Ingediende zienswijzen;
3. Notitie 'Aandachtspunten bij het omzetten van de regels van een bestemmingsplan in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht';
4. Schets van eigenaar Tolweg 40 n.a.v. raadsvergadering 26 januari jl.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,


de heer mr. F. Snoep
secretaris


de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

No.: 18

De raad der gemeente Aa en Hunze;

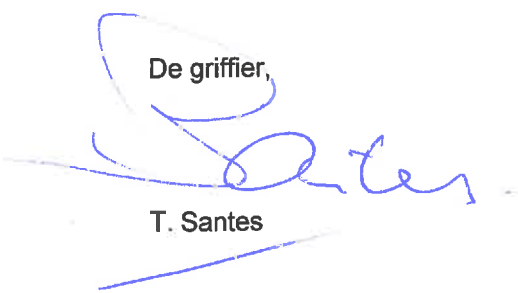
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze,
d.d. 1 maart 2011, nummer 2011/18;

b e s l u i t :

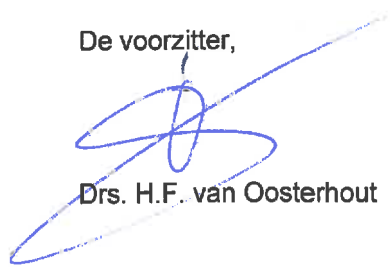
1. in te stemmen met de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen';
2. de zienswijze van de in de reactienota onder 1 genoemde reclamant ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van de in de reactienota onder 2 genoemde reclamant deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
4. de zienswijze van de in de reactienota onder 3 genoemde reclamant deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
5. de verbeelding, regels en toelichting, in afwijking van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aan te passen, conform de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in de bijgevoegde 'Reactienota bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen';
6. het bestemmingsplan 'Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw-Annerveen', zoals deze vervat is in verbeelding en regels, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit gewijzigd vast te stellen;
7. voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 16 maart 2011.

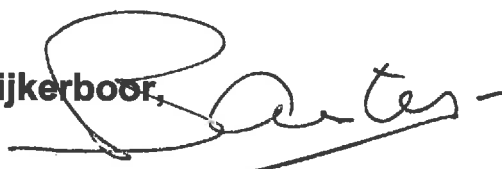
De griffier,


T. Santes

De voorzitter,


Drs. H.F. van Oosterhout

Reactienota bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerven en Nieuw-Annerven


Behoort bij raadsbesluit nr. 18. d.d. 6/3/11
namens de raad van de
gemeente Aa en Hunze.
Griffier

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerven en Nieuw-Annerven'. Daarna wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Ten slotte wordt voor de duidelijkheid een overzicht gegeven van de aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan.

Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 september 2010 tot en met 10 november 2010 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.

In totaal zijn er binnen deze termijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen (nr. 1 en 2). Binnen de termijn is ook een mondelinge zienswijze ingediend (nr. 3). In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam
1.	Reclamant 1
2.	Dorpsbelangen Spijkerboor/Annerven
3.	Reclamant 3

Opmerkingen en reacties:

1.	
----	--

Opmerking:

Reclamant verzoekt voor het perceel Dorpsstraat 41 te Eexterveen de bestemming ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen van een gemengde bestemming (horeca en/of maatschappelijke voorzieningen) naar een woonbestemming en maatschappelijke voorzieningen teneinde 3 woningen in het bestaande hoofdgebouw te kunnen realiseren.

Reactie:

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een zogenaamd actualisatieplan. Dat houdt in dat het huidige en meest geëigende gebruik van gronden en bouwwerken als zodanig bestemd wordt. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'gemengd' toegekend. Het huidige gebruik van het pand en perceel is daarin opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden in actualisatieplannen niet meegenomen op het moment dat hierover nog geen concrete standpunten zijn ingenomen. Daarvan is op dit moment nog geen sprake.

Daarnaast bestaat er op dit moment ook nog geen vastgesteld gemeentelijk beleid voor nieuwe woningbouw in Eexterveen, aangezien het huidige woonplan daar geen ruimte meer voor biedt. De gemeenteraad bereidt echter een Woonvisie voor, die het huidige woonplan zal moeten vervangen. In de Woonvisie zal de raad keuzes maken over het aantal nieuw te bouwen woningen dat per dorp zal kunnen worden gebouwd. Als de Woonvisie voor Eexterveen een aantal nieuw te bouwen woningen bepaalt, wordt bekeken waar die woningen het beste kunnen worden gebouwd. Of dit perceel (dan wel hoofdgebouw) hiervoor de meest aangewezen locatie is dient in een later stadium bekeken te worden.

Verder is in dit specifieke geval van belang dat voor de bepaling of (een deel van) het huidige hoofdgebouw überhaupt geschikt te maken is voor meerdere woningen, vooral het aspect 'geluid' een rol speelt. Het perceel (en hoofdgebouw) is in het verleden zowel qua eigendom als qua gebruik in pandig gesplitst. In het achterste deel is een dorpshuis gevestigd. Op basis van de schetstekening behorende bij de zienswijze kan op dit moment niet worden bepaald of de bedoelde wooneenheden bouwtechnisch te realiseren zijn. Mocht te zijner tijd onderhavige locatie aangewezen worden als geschikte locatie voor woningbouw dan zal dat aan de hand van concrete bouwtekeningen verder moeten worden onderbouwd. Naast bovengenoemde onderdelen biedt de zienswijze op dit moment ook op bouwtechnische gronden onvoldoende basis om 3 wooneenheden bij recht mogelijk te maken. Daarnaast heeft het toekennen van bouw mogelijkheden voor meerdere woningen in (een deel van) het hoofdgebouw wellicht nadelige gevolgen voor het (toekomstig) gebruik van het dorpshuis.

Tenslotte is verder nog van belang dat in 2004 een 'Eexterveense accommodatievisie' is geschreven waarin aangegeven is om het gehele hoofdgebouw om te bouwen tot een zogenaamd 'dorpscentrum nieuwe stijl'. Hoewel het geen afweging is voor de onderhavige zienswijze onderkennen wij wel, dat het eventueel honoreren van deze zienswijze de kans op de realisatie van het gewenste dorpscentrum dusdanig verkleint, dat het aannemelijk is dat het gewenste dorpscentrum niet gerealiseerd wordt. Binnen de bestemming 'gemengd' is het planologisch mogelijk het gewenste dorpscentrum te creëren.

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.	
----	--

Opmerking m.b.t. Dorpsomgevingsplan:

Dorpsbelangen Spijkerboor/Annervenen geeft aan, net als in de inspraakreactie, dat men het een gemiste kans vindt dat er geen mogelijkheden voor woningbouw, zoals genoemd in het Dorpsomgevingsplan (DOP) uit 2002, in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie:

Er bestaat op dit moment nog geen gemeentelijk beleid voor nieuwe woningbouw in Spijkerboor en de Annervenen, aangezien het huidige Woonplan daar geen ruimte voor biedt. De gemeenteraad bereidt echter een Woonvisie voor, die het huidige Woonplan zal moeten vervangen. In de Woonvisie zal de raad keuzes maken over het aantal nieuwe woningen dat per dorp dient te worden gebouwd. Als de definitief vastgestelde Woonvisie voor Spijkerboor en de Annervenen een aantal nieuw te bouwen woningen bepaalt, wordt bekeken waar die woningen het beste kunnen worden gebouwd. Bij een groot aantal woningen zou, in lijn met het DOP, het verlengde van de Veenweg in beeld kunnen komen. Gaat het om slechts enkele woningen dan is het de vraag of een uitbreidingsplan wel wenselijk is of dat deze woningen op een andere manier ruimtelijk in het dorp in te passen zijn. Vanwege deze overwegingen zijn in *dit* bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen voor woningen in Spijkerboor en de Annervenen. Het is afhankelijk van het besluitvormingsproces van de Woonvisie. Mochten er mogelijkheden in de Woonvisie worden aangegeven, dan zal hiervoor een apart bestemmingsplan in procedure gebracht worden.

Opmerking m.b.t. karakteristieke bebouwing:

Dorpsbelangen Spijkerboor/Annervenen verzoekt het thema 'karakteristieke bebouwing' te verduidelijken in de toelichting en daarbij aan te geven welke criteria en onderbouwingen ten grondslag liggen aan de toekenning van de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan is in de bijlage behorende bij de toelichting slechts summier ingegaan op karakteristieke bebouwing. In lijn met onze nieuwe standaardopzet van bestemmingsplannen heeft een inventarisatie van karakteristieke panden in het plangebied plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een, ten opzichte van de bijlage uit het ontwerpbestemmingsplan, geactualiseerde lijst met karakteristieke panden. Per adres is hierbij de specifieke karakteristieke eigenschap van het pand/perceel aangegeven. De lijst wordt als bijlage opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt ook in de toelichting verduidelijkt wat de intenties van de aanduiding 'karakteristiek' behelzen.

Wij adviseren deze zienswijze gegrond te verklaren, voor wat de opmerking over de karakteristieke bebouwing betreft en voor het overige ongegrond te verklaren.

3.	
----	--

Opmerking:

Achter het voormalig agrarisch bedrijf Tolweg 29 in Oud-Annerveen, voorbij de waterschapssloot, heeft reclamant landbouwgrond in eigendom. Het bedrijf Tolweg 29 was vroeger ook in zijn bezit. Reclamant vindt het onterecht dat het agrarisch bouwvlak behorend bij Tolweg 29 niet is overgenomen, zoals dat bepaald is in het nu nog geldende bestemmingsplan. Hij wil de mogelijkheid behouden om hier nog bebouwing ten behoeve van zijn agrarisch bedrijf Tolweg 40 in Oud-Annerveen te realiseren.

Na een aanvraag in 2008 heeft de gemeente in 2009 vrijstelling op grond van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor het bouwen van agrarische bebouwing buiten het bouwvlak van Tolweg 40 in Oud-Annerveen. In maart 2010 is deze bebouwing in gebruik genomen. Het huidige bebouwde oppervlak komt daardoor overeen met de totale bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' in het ontwerpbestemmingsplan. Dat is groter dan het aangegeven bouwvlak binnen deze bestemming. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan op deze situatie aan te passen.

Reclamant verzoekt daarnaast om extra ruimte voor een toekomstige uitbreiding van bebouwing bij Tolweg 40. Aan de zuidkant van het bedrijf ligt een gasleiding, waardoor uitbreiding aan die kant onmogelijk is. Reclamant verzoekt daarom het bouwvlak zo ver mogelijk naar het noorden of eventueel naar het westen te verruimen.

Reactie:

Het in het nu nog geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak, dat zich ook nog voorbij de waterschapssloot uitstrekt, is ook nu slechts ten behoeve van bebouwing van agrarisch bedrijf Tolweg 29 te Oud-Annerveen. Tolweg 29 is echter geen agrarisch bedrijf meer, maar een woonboerderij geworden. De bestemming W-3 (Wonen-3) is daarom een passende bestemming. Bij een woonboerderij is minder bebouwing noodzakelijk dan voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Daarnaast is losliggende agrarische bebouwing niet optimaal voor de bedrijfsvoering. Bij agrarische bedrijven wordt vanwege zowel ruimtelijke als functionele redenen juist gestreefd naar clustering van bebouwing.

Bij het actualiseren van een bestemmingsplan dienen verleende vrijstellingen te worden verwerkt. Helaas is dat hier niet gebeurd.

Inclusief de via vrijstelling verleende stal leidt de huidige bedrijfsbebouwing van het bedrijf Tolweg 40 te Oud-Annerveen tot een aanwezig bouwvlak van ca. (160x50m=) 0,8 hectare. Uitbreiding aan de zuidkant is vanwege de daar gelegen gasleiding inderdaad geen optie. In die zin zal een vergroting van het bouwvlak alleen naar het noorden of westen kunnen plaatsvinden.

Naar het noorden toe is de afstand van minder dan 50 meter tot de woning Tolweg 38 een beperking. Het bedrijf Tolweg 40 is een veehouderij binnen lintbebouwing; als richtlijn dient volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' binnen 'lintbebouwing' een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen veehouderijen en woningen.

In lijn met de gehanteerde oppervlakte van agrarische bouwvlakken in het omringende buitengebied (bestemmingsplan Buitengebied Anloo) adviseren wij het bouwvlak in westelijke richting te vergroten tot ca. 1 hectare, conform gebied 1 op de bij deze reactienota gevoegde kaart. Dit betekent ook dat de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' en het plangebied overeenkomstig worden vergroot. Ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' moet op dit deel van het plangebied gelegd worden vanwege de archeologische waarden van het gebied. Dit is nog niet het geval omdat de gronden nu niet in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan gelegen zijn.

Wij adviseren nadrukkelijk geen fictief bouwvlak van 1 hectare te bepalen in het bestemmingsplan, dat naar keuze kan worden ingevuld. Onder de huidige digitale eisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld dienen mogelijkheden bij recht eenduidig te worden aangeduid. Dit betekent dat de grens van een bouwvlak moet worden ingetekend.

Verder is van belang dat in het naburige bestemmingsplan 'Buitengebied Anloo' de mogelijkheid is opgenomen om het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven te vergroten tot 1,5 hectare via een wijzigingsbevoegdheid. Ook in de (nog niet vastgestelde!) Nota van Uitgangspunten voor het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied wordt bij recht een bouwvlak van 1 hectare voorgesteld en wordt uitbreiding van het bouwvlak via een wijzigingsbevoegdheid voorgesteld.

Wij adviseren daarom een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in dit bestemmingsplan voor het vergroten van het bouwvlak van agrarische bedrijven tot maximaal 1,5 hectare, door middel van het toevoegen van de volgende tekst aan artikel 27 van de regels bij dit bestemmingsplan:

"b. de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch – Bedrijf, mits:

- 1. de gronden van de te wijzigen bestemming direct grenzen aan een bestaande bestemming Agrarisch – Bedrijf;*
- 2. de oppervlakte van het totale bouwvlak van het agrarisch bedrijf maximaal 1,5 hectare mag bedragen;*
- 3. uit een bedrijfsplan de bedrijfseconomische noodzaak blijkt om het agrarisch bedrijf in oppervlakte te vergroten;*
- 4. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden voor het overige de regels van artikel 3 van toepassing zijn;*
- 5. rekening wordt gehouden met de aspecten bodem, archeologie, externe veiligheid, water en milieutechnische aspecten;*
- 6. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;*
- 7. deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden waaraan ook de bestemming 'Leiding – Gas' is toegekend.*

Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken is het nodig dat de betreffende agrarische cultuurgrond binnen het plangebied gelegen is. Wij adviseren daarom het plangebied te vergroten conform gebied 2 op de bij deze reactienota gevoegde kaart en aan deze gronden de bestemmingen Agrarisch – Cultuurgrond en Waarde – Archeologie 2 toe te kennen.

De eigenaar van het agrarisch bedrijf Tolweg 40 heeft op 28 januari 2011 aangegeven hoe hij zijn bouwvlak wil vergroten, onder de volgende randvoorwaarden:

- maximaal 1,5 hectare
- afstand tot woningen minimaal 50 meter
- rekening houden met aanwezigheid gasleiding.

Deze schets is ter informatie als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Het bouwvlak zoals aangegeven op deze schets is mogelijk binnen de randvoorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren, voor wat de opmerking over het agrarisch bouwvlak ten behoeve van Tolweg 29 betreft en voor het overige gegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Artikel 8.1 van de regels

In artikel 8.1 staat in de aanhef vermeld: *"De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:"* Dit is een fout, aangezien de bestemmingsomschrijving moet verwijzen naar de bestemming 'gemengd'.

Wij stellen dan ook voor, de hierboven vermelde tekst te vervangen door de volgende tekst: *"De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:"*

Artikel 11.1 sub b van de regels

In artikel 11.1 sub b staat nu vermeld: *“bestaande bedrijfswoning op de verdieping;”*

In het voorontwerpbestemmingsplan was deze tekst noodzakelijk, omdat aan het dorpshuis aan de Dorpsstraat 41 te Eexterveen de bestemming ‘Maatschappelijk’ was toegekend. Naar aanleiding van zienswijzen is in het ontwerpbestemmingsplan aan het dorpshuis de bestemming ‘Gemengd’ toegekend. Voor de overige percelen waarop in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt toegekend, is de tekst van artikel 11.1 sub b niet van toepassing.

Wij stellen dan ook voor, artikel 11.1 sub b te verwijderen. Als gevolg hiervan dient in artikel 11.1 de nummering van sub c tot en met j te worden vervangen door sub b tot en met i.

Algemene wijzigingen regels vanwege het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Per 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Deze wet heeft voornamelijk tot doel:

- het integreren van toestemmingsvereisten op het gebied van omgevingsrecht in één vergunning, de omgevingsvergunning
- het introduceren van één loket waar de burger terecht kan voor zijn omgevingsvergunning.

De Wabo heeft ingrijpende gevolgen voor vele wetten, maar ook voor bestemmingsplannen. Met de gelijktijdig ingevoerde Invoeringswet Wabo en het Invoeringsbesluit Wabo is een correcte afstemming op overige wetten geregeld. Het Rijk heeft echter onvoldoende overgangsrecht ingevoerd voor bestemmingsplannen. Zo kent de Wabo bijvoorbeeld niet meer de begrippen ‘ontheffing’, ‘aanlegvergunning’ en ‘sloopvergunning’. Deze zijn nu alle opgenomen in de omgevingsvergunning. Echter, bestemmingsplannen maken wel gebruik van deze begrippen! In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat mogelijkheden tot het verlenen van ontheffing of aanlegvergunning die voortkomen uit de regels van een bestemmingsplan, niet bruikbaar zijn.

Gelukkig heeft deze problematiek nu ook landelijk aandacht gekregen; verwacht wordt dat het Rijk met een ‘reparatiewet’ komt om bestaande bestemmingsplannen goed af te stemmen op de Wabo. Dit biedt hopelijk soelaas voor eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

Nu het bestemmingsplan ‘Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annervveen en Nieuw-Annervveen’ nog niet vastgesteld is, is het nog mogelijk de regels van dit bestemmingsplan af te stemmen op de Wabo.

Bij het raadsvoorstel is de bijlage ‘Aandachtspunten bij het omzetten van de regels van een bestemmingsplan in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht’ gevoegd. Wij stellen voor de regels van het bestemmingsplan aan te passen aan deze bijlage.

Voor alle duidelijkheid benadrukken wij dat dit slechts technische wijzigingen betreffen. Het bestemmingsplan wordt inhoudelijk niet gewijzigd. De ruimtelijke keuzes die het bestemmingsplan maakt blijven intact.

Aan te brengen wijzigingen

Regels

- In de aanhef van artikel 8.1 de tekst *“De voor ‘horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:”* vervangen door *“De voor ‘gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:”*
- Artikel 11.1 sub b verwijderen. Als gevolg hiervan in artikel 11.1 de nummering van sub c tot en met j te vervangen door sub b tot en met i
- Artikel 27 aanpassen overeenkomstig het voorstel ten aanzien van zienswijze nr. 3
- De regels van het bestemmingsplan aanpassen aan de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wabo, overeenkomstig de bij het raadsvoorstel gevoegde bijlage ‘Aandachtspunten bij het omzetten van de regels van een bestemmingsplan in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht’

Toelichting

Blz. 26 onder het kopje 'Uitgangspunten bestemmingsplan': 2^e alinea verwijderen; nieuw invoegen de volgende paragraaf 3.2 (en daarna de bestaande paragrafen 3.2 tot en met 3.6 omnummeren in 3.3 tot en met 3.7):

3.2. Karakteristieke gebouwen

Een 'karakteristiek gebouw' is een bouwwerk, dat vanwege zijn cultuurhistorie of architectuur opvalt. De karakteristieke gebouwen zijn niet wettelijk beschermd, maar er wordt belang gehecht aan de cultuurhistorische waarde of aan de verschijningsvorm. Een gebouw wordt als karakteristiek aangemerkt als het voldoet aan één van de onderstaande criteria:

- het gebouw is representant van een bepaald type, bouwstijl of heeft een bijzondere (voormalige) functie
- het gebouw heeft een (deels) rietgedekte kap
- het gebouw draagt - eventueel met andere gebouwen - bij aan het (karakteristieke) stedenbouwkundige beeld ter plaatse
- het is relevant of het gebouw oorspronkelijk is en of eventuele veranderingen met respect voor het originele uiterlijk zijn uitgevoerd.

De in het plangebied aanwezige, karakteristieke gebouwen staan vermeld in een bijlage bij deze toelichting.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Eén van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan is het behouden van de karakteristieke gebouwen. Binnen meerdere bestemmingen zijn gebouwen op de verbeelding aangeduid als karakteristiek. De karakteristieke gebouwen en monumenten hebben een strak bouwvlak rond het hoofdgebouw gekregen, zodat voorkomen wordt dat de karakteristieke kenmerken verloren gaan. De uitgangspunten ten aanzien van architectuur en kleurstelling zijn vastgelegd in de welstandsnota. Eventuele bouwplannen zullen aan zowel het bestemmingsplan als aan de welstandsnota worden getoetst.

Het gaat bij het toepassen van de aanduiding niet alleen om bescherming van karakteristieke gebouwen, maar ook om behoud van de karakteristieke waarden door ontwikkeling. In tegenstelling tot beschermde monumenten zijn karakteristieke gebouwen vaak geschikt voor verandering waarbij de karakteristieke waarden kunnen worden behouden. De *Nota Welstandsbeleid* biedt handvatten om deze categorie gebouwen toekomstwaarde te geven. Het gaat dan vooral om de architectonische aspecten. Om na te gaan welke gebouwen in het plangebied in aanmerking komen voor het predicaat 'karakteristiek', heeft een inventarisatie (inclusief het raadplegen van bronnen) plaatsgevonden. Rijks- en provinciale monumenten zijn niet aangeduid, omdat de bescherming van deze gebouwen reeds via de Monumentenwet wordt verzekerd. Het eventueel vervallen van de aanduiding karakteristiek wordt in principe gekoppeld aan het herzien van het bestemmingsplan. Tussentijds worden er dan ook geen inventarisaties uitgevoerd. De wijzigingsbepaling voorziet in de situatie waarin tussentijdse wijziging noodzakelijk wordt geacht.

Om de karakteristieke waarden te beschermen zijn bouwregels opgesteld. Deze bouwregels zijn gerelateerd aan de differentiatie van het welstandsbeleid wat in het plangebied voorkomt. In dit bestemmingsplan is geregeld dat de sloop van een karakteristiek gebouw zonder een vergunning van het college van Burgemeester en Wethouders niet mogelijk is. Voor het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen gelden vaste criteria. Een ondergeschikte uitbreiding buiten het bouwvlak is alleen mogelijk met een ontheffing van het college van Burgemeester en Wethouders. Ondergeschiktheid van de uitbreiding en behoud van de karakteristieke hoofdvorm zijn de criteria die aan de ontheffing zijn verbonden.

(einde in te voegen paragraaf)

De bijlagen 'Panden MIP-lijst' en 'Gemeentelijke, karakteristieke panden' vervangen door de hieronder vermelde tekst:

Lijst karakteristieke gebouwen

Eexterveen

Dorpsstraat 11	boerderij (1928), pannengedekt, dwarsgeplaatste schuur, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 13	boerderij (ca.1860) met stookhok, krimpentype, pannengedekt, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, twee schoorstenen, voordeur met omlijsting centraal in voorgevel, deels gewijzigd, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 20	boerderij (ca.1920), krimpentype, pannengedekt, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 21	boerderij (ca. 1900) met stookhok, krimpentype, pannengedekt, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 23	boerderij (ca. 1911), pannengedekt, schoorsteen, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, portiek met voordeur asymmetrisch in voorgevel, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 25	boerderij (1913) met stookhok, krimpentype, pannengedekt, inrijdeur in krimp, rechte gevelafsluiting met daklijst, twee zolderramen aangepast aan woonfunctie, twee schoorstenen, portiek met voordeur asymmetrisch in voorgevel, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 27	boerderij (ca.1900, 1912) met stookhok, krimpentype, pannengedekt, inrijdeur in krimp, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, portiek met voordeur centraal in voorgevel, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 36	boerderij (ca. 1925), pannengedekt, topgevel met schoorsteen, diverse ramen vernieuwd en intern verbouwd, hoofdvorm van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 63	boerderij, pannengedekt, topgevel en schoorsteen, hoofdvorm van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 65	boerderij (ca.1938) met stookhok, pannengedekt, schoorsteen, invloed van Interbellum architectuur, inrijdeur in krimp, entree woning aan zuidoostzijde, passend in agrarische structuur
Dorpsstraat 78	woonhuis (ca.1930), Interbellum architectuur, pannengedekt, hoekportiek met voordeur, erker aan zuidzijde, ramen eerste verdieping zijn voorzien van nog zeldzame horizontale roede-verdeling en een bloembak eronder, karakteristiek voor verdichtingspatroon
Spijkerboor	
Molenwijk 1	boerderij (1912), pannengedekt, verbouwd tot woning met behoud van karakter (1992), karakteristiek voor verdichtingspatroon
Molenwijk 4	woonhuis (1910), deels plat afgedekt, deels met pannen portiek met voordeur ondersteund door zuil met teerlingkapiteel, karakteristiek voor verdichtingspatroon

Molenwijk 15 ^E	transformatorhuisje (ca.1920), Interbellum architectuur, pannengedekte kap gevels in met karakteristiek metselwerk, stalen deuren karakteristiek voor distributie energievoorziening
Oostermoer 1	dorpscafé 't Keerpunt (ca.1750), pannengedekt, gevel in twee lagen, aangebouwde schuur vernieuwd (1936), gebouwd in opdracht van verlaatmeester Willem Grevijlink, die was tevens deelnemer of 'participant' in de Annerveense Heeren Compagnie, karakteristiek voor verdichtingspatroon
Oostermoer 2	boerderij (ca.1915), pannengedekt, verbouwd (1984) met behoud van karakter, stookhok (1987), passend in agrarische structuur
Oostermoer 4	bakkerij-woonhuis (1895), pannengedekt, twee schoorstenen, voorheen bakkerij met winkel, gevels aangepast aan woonfunctie (1982), hoofdvorm, voorgevel en dakbedekking van belang voor dorpsbeeld, passend in agrarische structuur
Oostermoer 9	boerderij, krimpentype, pannengedekt, passend in agrarische structuur
Veenweg 1	winkel-woonhuis (1851), pannengedekt, arkeneel boven voordeur, blokbepoistering, voorgevel aangepast aan woonfunctie, karakteristiek voor verdichtingspatroon
Veenweg 3	boerderij (ca.1900), pannengedekt, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, tijdelijk winkel geweest, verbouwd met behoud van karakter (1974), passend in agrarische structuur
Nieuw-Annerveen Hunzeweg 1	boerderij (ca.1915), krimpentype, pannengedekt rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, vormverwantschap met Nieuwediep 113A en 121, passend in agrarische structuur
Hunzeweg 2	woonhuis (ca.1920), pannengedekt rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, karakteristiek voor verdichtingspatroon
Hunzeweg 3	boerderij (ca.1905), krimpentype, pannengedekt, inrijdeur in krimp, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, portiek met voordeur asymmetrisch in voorgevel, passend in agrarische structuur
Hunzeweg 28	woonhuis in de vorm van een boerderij (1899), pannengedekt, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, passend in agrarische structuur
Oud-Annerveen Tolweg 23	boerderij (1908), dwarshuistype, woonhuis pannengedekt, portiek met voordeur symmetrisch in voorgevel met arkeneel, schuur schuin achter woning, pannengedekt, inrijdeur in voorgevel, portiek met voordeur centraal in voorgevel, passend in agrarische structuur
Tolweg 29	boerderij (1902), krimpentype, pannengedekt,

rechte gevelafsluiting met rechte daklijst,
portiek met omlijste voordeur asymmetrisch in voorgevel,
grote serre aan zuidzijde, passend in oorspronkelijke agrarische structuur

Tolweg 30	winkel-woonhuis (1908), pannengedekt, voordeur in krimp, karakteristiek voor verdichtingspatroon
Tolweg 37	boerderij (1904), krimpentype met zijlangsdeel, pannengedekt, inrijdeur in voorgevel, voordeur opzij bij eerste krimp, passend in oorspronkelijke agrarische structuur
Tolweg 46	woonhuis (ca.1914), pannengedekt, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, karakteristiek voor verdichtingspatroon
Tolweg 54	woonhuis (1927), pannengedekt, erker in voorgevel, karakteristiek voor verdichtingspatroon

(einde in te voegen tekst)

Verbeelding

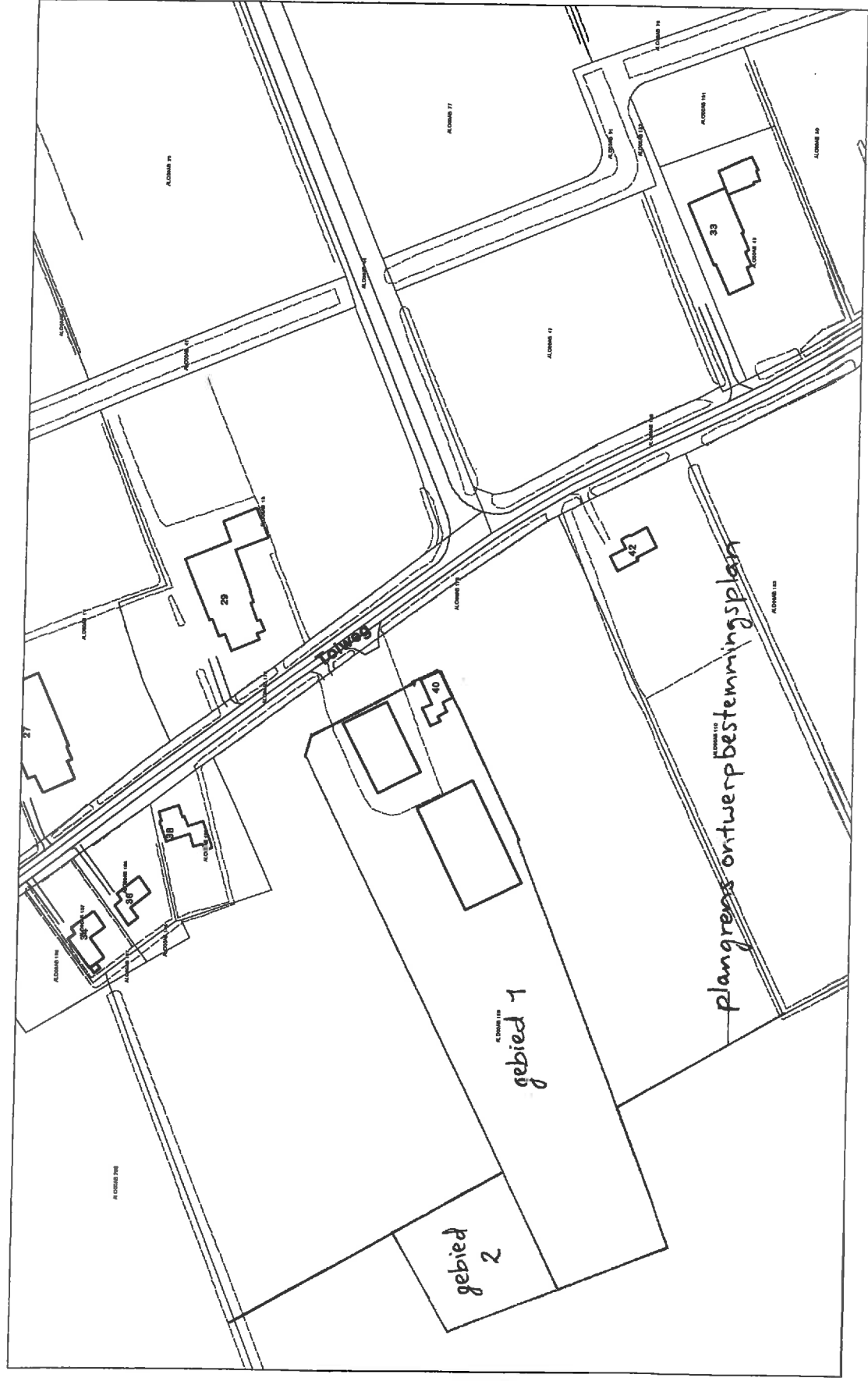
Tolweg 40 te Oud-Annerveen:

- het bouwvlak in westelijke richting vergroten conform gebied 1 op de bij deze reactienota gevoegde kaart
- de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' en het plangebied van het bestemmingsplan overeenkomstig de hiervoor genoemde vergroting van het bouwvlak vergroten
- het plangebied ook vergroten conform gebied 2 op de bij deze reactienota gevoegde kaart en aan deze gronden de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' toe te kennen
- tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' aan de gebieden 1 en 2 op de bij deze reactienota gevoegde kaart toekennen.

Bij de volgende panden de aanduiding 'karakteristiek' verwijderen:

- Dorpsstraat 38, 58 en 68 te Eexterveen
- Hunzeweg 10 en 14 te Nieuw-Annerveen
- Oude Tol 3 te Spijkerboor
- Tolweg 9, 27, 35 en 50 te Oud-Annerveen.

Kadastrale kaart gemeente Aa en Hunze



99m

Schaal ca. 1 : 2000
Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend

