GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Februari 2012

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan De Broekstreek

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Broekstreek

Aanleiding
Bij besluit van 11 september 2012 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan De Broekstreek en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan De Broekstreek heeft met ingang van 20 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend (2 van overlegpartners en 12 van burgers en/of bedrijven)).

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

Schriftelijke zienswijzen
De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven. Hieronder volgen de zienswijzen van overlegpartners, vervolgens de zienswijzen van bedrijven en burgers.

Zienswijzen overlegpartners

1. Provincie Drenthe

In het advies van de provincie met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de volgende aspecten van provinciaal belang worden geacht:
- Wonen
- Natuur en Landschap
- Aardkundige waarden
- Externe veiligheid
- Water
- Archeologie

De provincie heeft geconstateerd dat de door hun gemaakte opmerkingen in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

Reactie gemeente
Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

2. Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap geeft aan dat de waterparagraaf in de toelichting goed is ingevuld. Het Waterschap gaat dan ook akkoord met het voorliggende plan.

Reactie gemeente
Wij nemen dit ter kennisgeving aan.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1.	Mevrouw Buitendijk	Heirweg 4 Garminge	73780
2.	De heer Boer	Schapendijk 4 Garminge	74328
3.	De heer G. Zwaag	Heirweg 8 Garminge	74737
4.	De heer R. Eefting	Wijsterseweg 13 Mantinge	74994
5.	Lanschapscamping Het Veentieshof	Mantingerdijk 1 Mantinge	74998
6.	De heer G. Dolfing	Heirweg 1A Garminge	74742
7.	De heer J. Uineken	Heirweg 4A Garminge	74744
8.	Mevrouw E. Sterken-van Brenk	Spekdiek 8 Garminge	74745
9.	Mevrouw J. Jantz-Versteeg	Schapendijk 2 Garminge	74746
10.	De heer J. Heuvelman	Heirweg 3 Garminge	74743
11.	Mevrouw Y. Blanc-de Vries	Heirweg 1 Garminge	74740
12.	De heer C.J. van Haastregt	Garmingerstukken 2 Garminge	74351

1. Mevrouw Buitendijk, Heirweg 4 Garminge

Indiener heeft samen met een aantal andere de volgende zienswijze ingediend:

Het betreft een zienswijze specifiek met betrekking tot het perceel Heirweg 2 Garminge.
Er wordt verzocht om geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het vergroten van het agrarisch bouwperceel op deze plek om de volgende redenen:

1. het bedoelde perceel valt binnen een van de gedefinieerde “waardevolle zichtlijnen”. Met de beoogde uitbreiding van het agrarisch bouwvlak vervalt deze zichtlijn. Deze zichtlijnen gelden ook van buiten het dorp naar de kern. Het aangezicht (komende vanaf Witteveen) zal aangetast worden.
2. “Niet bouwen op de essen” is een van de bouwge- en verbonden in de Structuurvisie Broekstreek 2011-2030. De bestemming “dorpsgroen” is opgenomen om het agrarische en landelijke karakter van de dorpen te bewaren. Hierbij zijn de essen, doorkijkjes, hooi- en weilandjes belangrijk.
3. In de welstandsnota wordt gehamerd op naoberschap en overleg met de buren. In deze is er helemaal geen overleg met buren geweest.
4. de bedrijfsvoerder woont zelf niet op dit perceel. In feite is het een bedrijf op twee locaties. Wat zijn de vooruitzichten van het bedrijf op langere termijn.
5. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het terrein een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. De gemeente dient op voorhand te onderzoeken of het plan (en de bestemming) uitvoerbaar is. Uit de stukken blijkt niet dat er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Het is daarom twijfelachtig of een (bouw)plan op deze plek uitvoerbaar is.
6. De loodsen zijn als het ware geprojecteerd in de achtertuin van perceel Heirweg 4. Het vrije uitzicht wordt ernstig aangetast. Het aantasten van dit vrije uitzicht geldt ook voor de andere omliggende percelen Heirweg 1, Heirweg 1a, Heirweg 4a, Heirweg 3 en Schapendijk 4.

7. De bestaande loodsen zijn voorzien van ventilatoren die nogal wat geluid veroorzaken. Naar de indieners van de zienswijze aannemen zullen de eventuele nieuwe loodsen ook bestemd zijn voor aardappelopslag en derhalve worden voorzien van ventilatoren, wat resulteert in meer geluidsoverlast. Ook zal er meer vrachtverkeer zijn, wat weer consequenties heeft op het gebied van geluid en verkeersveiligheid.
8. Indieners eisen bij doorgang van de plannen, planschade.

Op basis van bovengenoemde argumenten wordt verzocht deze wijzigingsbevoegdheid buiten beschouwing te laten in het nieuwe bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een ambtelijk gesprek op het gemeentehuis is de zienswijze nog met de volgende (extra) argumenten aangevuld:

1. de toename van het aantal verkeersbewegingen, ofwel bij opslag aardappelen, ofwel bij opslag materieel verdubbelt. Dit brengt een extra belasting voor het dorp mee en voor de aanwezige klinkerwegen. Dit in relatie tot dat er geen fietspaden zijn, brengt dit gevaarlijke situaties met zich mee voor de vele fietsers (toeristen en o.a. kinderen).
2. de vraag is of uitbreiding van het bedrijf ten behoeve van aardappelen en/of opslag materieel noodzakelijk is in verband met de aanwezige gronden.
3. het aanzicht vanaf Witteveen zal nog verder aangetast worden.

<u>Reactie gemeente</u>
In het ontwerpbestemmingsplan De Broekstreek is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het uitbreiden van de locatie Heirweg 2 te Garminge. In het geval van Heirweg 2 te Garminge is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, omdat er nog nadere onderzoeken moeten plaatsvinden ten behoeve van het wijzigen van deze bestemming. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan staat de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling in beginsel vast. Voor een wijzigingsbevoegdheid in de regels moet voldoende vaststaan op welk gebied deze bevoegdheid betrekking heeft en welke objectieve grenzen in acht moeten worden genomen. Uit de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat deze dient ten behoeve van het uitbreiden van het agrarisch bouwvlak van het perceel Heirweg 2. De bevoegdheid is goed begrensd door het aangegeven wijzigingsgebied. Bij de uiteindelijke gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid moet nog afzonderlijk worden afgewogen of het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid gerechtvaardigd is. Dit moet blijken aan de hand van een ondernemingsplan ten behoeve van de uitbreiding en de gebruikelijke onderzoeken die nodig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan, waaronder archeologie, geluid, verkeer- en vervoersbewegingen enz.

In eerdere gesprekken met de eigenaar van het perceel is een beperkte uitbreiding in oostelijke richting besproken. Abusievelijk is deze uitbreiding niet goed opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het uitbreiden van het bouwvlak wordt verkleind conform bijlage 1.
Uit de memo in bijlage 2 blijkt dat in het plan wel degelijk rekening is gehouden met zichtlijnen en landschappelijke inpassing van de uitbreiding in het gebied. Door de uitbreiding enigszins te beperken worden de essen en de waardevolle groene plekken in het dorp behouden en ontstaat er een geringe uitbreidingsruimte ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt in dit geval gebruik gemaakt van de SER-ladder waarbij het invullen van de bestaande ruimte prefereert boven de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Voor een volledige onderbouwing verwijzen wij u naar bijlage 2.
Een voorwaarde om aan deze wijzigingsbevoegdheid mee te werken wordt aangevuld door het aanleveren van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij de uitvoer hiervan gekoppeld wordt aan de wijzigingsbevoegdheid.

Indiener wil bij doorgang van de plannen planschade aanvragen. Iemand die vindt dat hij schade ondervindt van een nieuw plan kan planschade aanvragen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Wel betreft het hier een wijzigingsbevoegdheid en is het pas mogelijk om bij het definitieve wijzigingsplan planschade aan te vragen (artikel 6.1 Wro).

Aanpassingsvoorstel
De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Heirweg 2 beperken conform bijlage 1 en aan artikel 19 lid f de volgende voorwaarde toevoegen:

- Een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing met aansluitend een uitvoeringsverplichting opgenomen in de regels.

2. De heer Boer, Schapendijk 4 Garminge

De familie Boer geeft het volgende aan:

Locatie Boer
Zij zouden graag zien dat het mogelijk is om de toegangsweg achter het erf van de boerderij langs de noordwest kant vanaf de Garmingerstukken en/of vanaf (noord) oostkant vanaf Schapendijk te realiseren. Verder zijn zij het niet eens met de scheidslijn die is aangegeven tussen wijzigingsgebied 3 en 5. Zij willen deze lijn verschoven zien in noordwestelijke richting. Dit geeft meer mogelijkheden en flexibiliteit aan het plan en heeft verder geen negatieve invloed op de omgeving en/of zichtlijnen.

Locatie Heriweg 2 Garminge
Indiener heeft samen met andere de zienswijze ingediend, zoals samengevat bij indiener 1.

Reactie gemeente
Locatie Boer
In het ontwerpbestemmingsplan is bewust gekozen om het gebied op te delen in verschillende wijzigingsbevoegdheden. Het gebied waarbinnen de 8 woningen gerealiseerd mogen worden, is voldoende groot qua oppervlakte om nog steeds een ruime mate van flexibiliteit te creëren. Daarnaast ligt het beeldkwaliteitsplan aan deze locatie ten grondslag. Hierin staan duidelijk de kaders aangegeven, waaraan de invulling van het gebied moet voldoen. Juist door deze invulling wordt de bebouwing gecentreerd op het "boerenerf" en worden zichtlijnen en open uitzichten behouden. Wij zien dan ook geen reden om het wijzigingsgebied te verplaatsen. Voor wat betreft de ontsluiting van het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van een mogelijke entree. De impressie uit het beeldkwaliteitsplan is een mogelijke invulling. Uit de opgenomen wijzigingsbevoegdheid geven wij de voorkeur aan een ontsluiting van het plangebied via de noordzijde van het plangebied. Mocht blijken dat een andere toegang naar het gebied de voorkeur heeft, die aansluit bij het principe van de invulling van een "boerenerf" is dat mogelijk. Dit zullen wij verduidelijken in de wijzigingsbevoegdheid.

Heirweg 2 Garminge
Voor de reactie van de gemeente met betrekking tot het perceel Heirweg 2 te Garminge, verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie inclusief aanpassingsvoorstel genoemd bij indiener 1, mevrouw Buitendijk.

Aanpassingsvoorstel
De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie "Boer" aanpassen als volgt. Toevoegen aan artikel 19 lid c De toegang tot het gebied moet gelijktijdig met het doorlopen van deze wijzigingsbevoegdheid worden opgestart.

3. De heer Zwaag, Heirweg 8 Garminge

Indiener heeft samen met andere de zienswijze ingediend, zoals samengevat bij indiener 1.

Reactie gemeente
Voor de reactie van de gemeente met betrekking tot het perceel Heirweg 2 te Garminge, verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie inclusief aanpassingsvoorstel genoemd bij indiener 1, mevrouw Buitendijk.

4. De heer Eefting, Wijsterseweg 13 Mantinge

Indiener heeft de volgende opmerkingen cq aanpassingsverzoeken:

1.
Artikel 12 Wonen
Onder 12.2 a sub 8 staat: in uitzondering op het bepaalde onder 7 en 8 geldt dat de goot- en bouwhoogte etc. etc. Naar indieners idee wordt hier “onder 6 en 7” bedoeld.

2
Onder 12.2 b sub 1c wordt ten opzichte van het nu geldende ‘bestemmingsplan Broekstreek’ een beperking opgelegd in de maximaal te bebouwen oppervlakte overkappingen In het geldende bestemmingsplan Broekstreek kon hiervan ontheffing verleend worden. Graag ziet indiener dit in het nieuwe bestemmingsplan hersteld.

3
Onder 12.4 sub b Afwijken van de bouwregels wordt onder e een zelfde “fout” gemaakt als onder 12.2 a sub 8

4
Artikel 13 Wonen – voormalige boerderijen
Onder 13.2 b sub c is dezelfde opmerking als gemaakt bij 12.2 b sub 1c van toepassing.

5
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels
Onder 18.1 a wordt een aantal voorschriften gegeven waaronder de hoogte van lichtmasten. Indiener wil adviseren en verzoeken om de hoogte van 3,5 meter te wijzigen naar 8 meter en het aantal terug te brengen van zes naar maximaal 4 lichtmasten. Met name door de masthoogte te verhogen wordt voorkomen dat een lamp horizontaal over het landschap cq de dorpsbebouwing in schijnt. Door de masthoogte te verhogen wordt de bundel meer verticaal naar beneden afgestraald en lichthinder naar anderen voorkomen.

6
Artikel 21 Overgangrecht bouwwerken
In algemeenheid wil indiener opmerken dat niet voorzien wordt in een zogenaamde ‘terug bouw regeling’ welke volgens indiener wel gewenst is. Indiener wil verzoeken om te voorzien in een goede ‘terug bouw regeling’ en de zinsnede zoals vermeld onder:

- A 1 sub a te wijzigen in”**geheel of** gedeeltelijk te worden vernieuwd of veranderd
- A 2 te wijzigen in: Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor **het vernieuwen en/of** vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerst lid met maximaal 10%.

<u>Reactie gemeente</u>
1 en 3
Abusievelijk staan er enkele verkeerde verwijzingen in het bestemmingsplan en wij bedanken de indiener voor zijn oplettendheid. Artikel 12.2 lid a sub 8 en artikel 12.4 sub b worden aangepast.

2 en 4
Op 29 april 2010 is een bestemmingsplan vastgesteld voor de gehele gemeente met betrekking tot bijgebouwen en andere bouwwerken. Dit betreft het bestemmingsplan "Algemene bijgebouwenregeling en andere bouwwerken in de kernen, 2010". Dit bestemmingsplan geeft regels voor bijgebouwen en andere bouwwerken, waaronder de oppervlakte en plaats van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Dit bestemmingsplan treedt in de plaats van de voorschriften met betrekking tot bijgebouwen en overkappingen in het bestemmingsplan Broekstreek 1989. De regeling opgenomen in dit bestemmingsplan "Algemene bijgebouwenregeling en andere bouwwerken in de kernen, 2010" is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor De Broekstreek.

5.
In ons recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is de Beleidsnotitie paardenhouderijen opgenomen. Deze notitie is niet volledig verwerkt in het bestemmingsplan De Broekstreek. Voor wat betreft het toestaan van paardrijbakken zullen wij zover mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan Buitengebied.

6.
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels voor bestemmingsplannen opgenomen. In artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat opgenomen moet worden ten aanzien van het overgangsrecht voor bouwwerken. Deze standaardregel is in zijn geheel overgenomen en biedt verder geen ruimte voor andere mogelijkheden.

<u>Aanpassingsvoorstel</u>

De verwijzingen in artikel 12.2 lid a sub 8 en artikel 12.4 sub b worden aangepast.

Artikel 18.1 lid a aanpassen als volgt:
- de oppervlakte van het perceel ten minste 1.500 m2 bedraagt
- de afstand tussen de paardenbak en een bestaande woning van derden ten minste 30 m bedraagt en ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 800 m2 bedraagt;
- een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
- de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
- de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 4 m en het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6
- de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak;
- de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd, ten behoeve waarvan burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte en de verschijningsvorm en ter voorkoming van lichthinder.

5. Landschapscamping Het Veentieshof Mantingerdijk 1, Mantinge

Indiener geeft aan dat in de reactie van de gemeente op de inspraakreactie bevestigd wordt dat de beide bouwlocaties buiten het bestemmingsplan De Broekstreek vallen. Maar doordat in de Structuurvisie Broekstreek 2011-2030 beide locaties wel staan, blijven ze op de kaarten van het bestemmingsplan De Broekstreek voorkomen.

Indiener vindt de wijze waarop deze locaties zijn opgenomen in de structuurvisie ondemocratisch en indiener blijft in een onzeker pakket zitten.
Beide locaties links en rechts van indiener dienen geen enkel algemeen belang en zijn puur voor particuliere doeleinden.
Indiener geeft aan echter wel het algemene belang te dienen met het bedrijf en invulling te geven aan één van de speerpunten van de gemeente Midden-Drenthe, namelijk de recreatie op een hoger peil brengen.

Het is voor indiener onbegrijpelijk dat de aangegeven locaties die zich bevinden in het buitengebied van de Structuurvisie De Broekstreek, haaks staan op het geen er in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied beschreven staat over nieuwbouw in het buitengebied.

Indiener is er nog steeds van overtuigd dat als de beide locaties links en rechts een invulling zouden krijgen, dit ten koste zal gaan van het bedrijf. Indiener verzoekt het college en de provincie nog eens naar hun situatie te kijken.

<u>Reactie gemeente</u>
De Mantingerdijk valt buiten de werking van het bestemmingsplan De Broekstreek en de betreffende 2 bouwlocaties maken om die reden geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.
Op 27 oktober 2011 is de Structuurvisie Broekstreek 2011-2030 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Balinge, Garminge en Mantinge. Aan de Mantingerdijk is in de structuurvisie de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van 2 bouwlocaties.
Deze structuurvisie gaat grotendeels over de gronden gelegen binnen het bestemmingsplan De Broekstreek. Om die reden is in de toelichting uitgebreide aandacht gegeven aan de inhoud van de visie, ondanks dat sommige locaties buiten de grenzen van dit bestemmingsplan vallen.
De structuurvisie Broekstreek 2011-2030 heeft vorm gekregen door samen met diverse partijen en de inwoners van De Broekstreek te kijken waar en op welke manier woningbouw in De Broekstreek mogelijk is. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad de structuurvisie vastgesteld. Deze visie biedt onder andere de beleidskaders waar en op welke manier woningbouw mogelijk is. Om van de mogelijke nieuwbouwlocaties gebruik te maken, is een aparte procedure nodig. Binnen deze procedure staat afzonderlijke rechtsbeschermig open.

6. De heer Dolfing, Heirweg 1A Garminge

Indiener heeft samen met andere de zienswijze ingediend, zoals samengevat bij indiener 1.

<u>Reactie gemeente</u>
Voor de reactie van de gemeente met betrekking tot het perceel Heirweg 2 te Garminge, verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie inclusief aanpassingsvoorstel genoemd bij indiener 1, mevrouw Buitendijk.

7. De heer Uineken, Heirweg 4A Garminge

Indiener heeft samen met andere de zienswijze ingediend, zoals samengevat bij indiener 1.

Reactie gemeente
Voor de reactie van de gemeente met betrekking tot het perceel Heirweg 2 te Garminge, verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie inclusief aanpassingsvoorstel genoemd bij indiener 1, mevrouw Buitendijk.

8. Mevrouw Sterken – van Brenk, Spekdiek 8 Garminge

Indiener heeft samen met andere de zienswijze ingediend, zoals samengevat bij indiener 1.

Reactie gemeente
Voor de reactie van de gemeente met betrekking tot het perceel Heirweg 2 te Garminge, verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie inclusief aanpassingsvoorstel genoemd bij indiener 1, mevrouw Buitendijk.

9. Mevrouw Jantz-Versteeg, Schapendijk 2 Garminge

Indiener heeft samen met andere de zienswijze ingediend, zoals samengevat bij indiener 1.

Reactie gemeente
Voor de reactie van de gemeente met betrekking tot het perceel Heirweg 2 te Garminge, verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie inclusief aanpassingsvoorstel genoemd bij indiener 1, mevrouw Buitendijk.

10. De heer Heuvelman, Heirweg 3 Garminge

Indiener heeft samen met andere de zienswijze ingediend, zoals samengevat bij indiener 1.

Reactie gemeente
Voor de reactie van de gemeente met betrekking tot het perceel Heirweg 2 te Garminge, verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie inclusief aanpassingsvoorstel genoemd bij indiener 1, mevrouw Buitendijk.

11. Mevrouw Blanc - de Vries, Heirweg 1 Garminge

Indiener heeft samen met andere de zienswijze ingediend, zoals samengevat bij indiener 1.

Reactie gemeente
Voor de reactie van de gemeente met betrekking tot het perceel Heirweg 2 te Garminge, verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie inclusief aanpassingsvoorstel genoemd bij indiener 1, mevrouw Buitendijk.

12. De heer van Haastregt, Garmingerstukken 2 Garminge

Indiener geeft de volgende zienswijze:
Artikel 19 lid d verwijst naar artikel 12 Wonen, dit moet artikel 11 Verkeer-Verblijf zijn.
Artikel 19 lid e verwijst naar artikel 7 Maatschappelijk, dit moet artikel 6 Groen-Dorpsgroen zijn.
Daarnaast is het gezien de uitgangspunten van de visie op de Broekstreek, bouwen voor ouderen en starters, wenselijk bij afronding van het aantal te bouwen sociale woningen dit aantal naar boven en niet naar beneden bij te stellen.

Reactie gemeente
Het klopt dat in artikel 19 verkeerde verwijzingen zijn weergegeven. Bij de vaststelling wordt dit aangepast en wij bedanken indiener voor zijn oplettendheid.

Voor wat betreft het aantal sociale woningen hebben we naast de behoefte ook gekeken naar de uitvoerbaarheid van de plannen. Om deze reden hebben wij gekozen om het aantal woningen niet naar boven af te ronden, maar naar beneden af te ronden. Op deze manier ontstaat er in de verhouding 4 starters/senioren woningen en 4 vrije kavels een goede verdeling in de aanwezige bebouwing.

Aanpassingsvoorstel

In artikel 19 lid d en e de juiste verwijzing weergeven naar de goede artikelen
Artikel 19 lid d wijzigen in artikel 11
Artikel 19 lid e wijzigen in artikel 6.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Wijzigingen in de regels

Artikel	**Aanpassing**
Artikel 3.1	Toevoegen 3.1 a: cultuurgrond
Artikel 19 lid a2	Wijzigen in artikel 12
Artikel 19 lid b2	Wijzigen in artikel 12
Artikel 19 lid c3	Wijzigen in artikel 12
Artikel 19 lid c5	Wijzigen in: Een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing met aansluitend een uitvoeringsverplichting opgenomen in de regels.

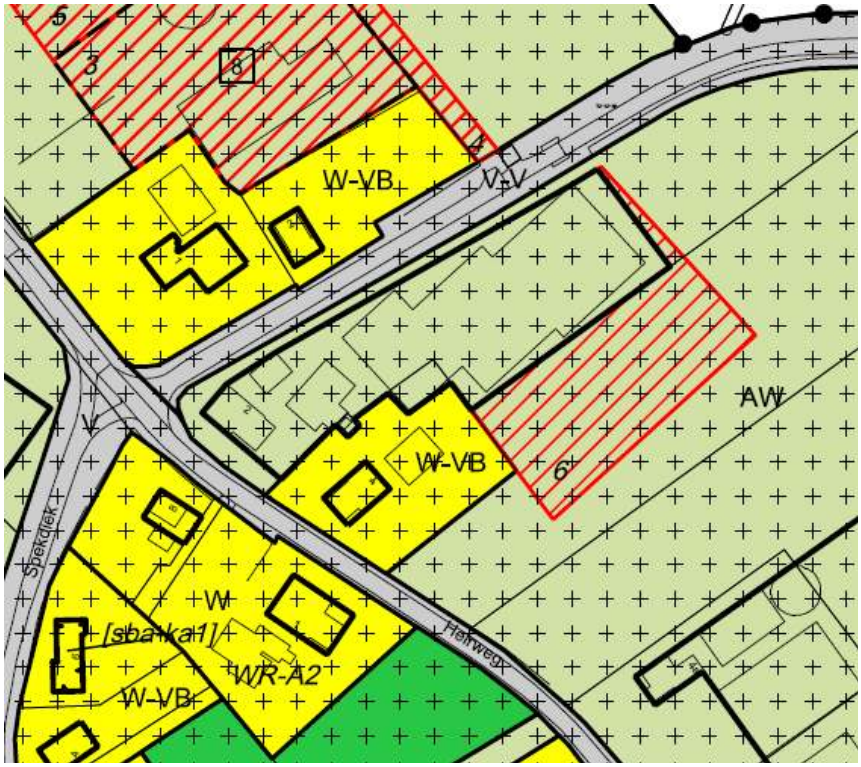
Ekkelkampen 4 Mantinge

In het ontwerpbestemmingsplan is op het perceel Ekkelkampen 4 te Mantinge een agrarisch bouwvlak opgenomen. Een gedeelte van dit agrarische bouwvlak heeft een nadere aanduiding gekregen. Binnen dit gebied is geen bebouwing toegestaan. Deze strook is bedoeld, zodat het materieel dat in de schuur wordt gestald, zonder problemen de schuur in- en uit kan draaien.

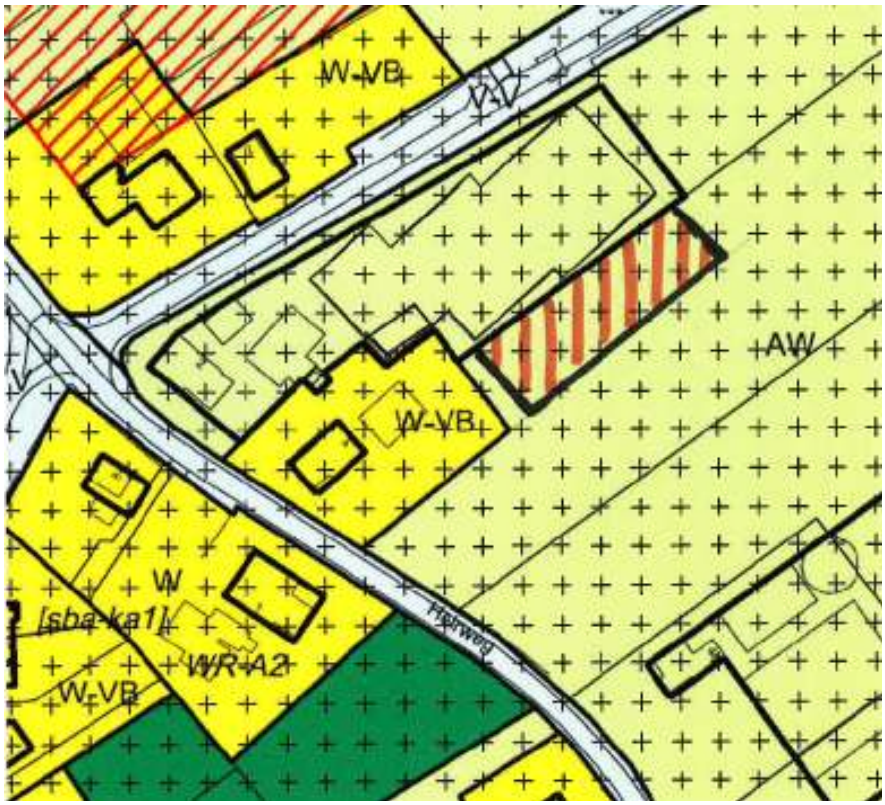
Nu is gebleken dat een gedeelte van het bouwvlak niet bebouwd kan worden, vanwege minimaal benodigde afstanden van een agrarisch bedrijf tot omliggende woningen.
Om deze reden dient het bouwvlak aan de zuid/west zijde verkleind te worden tot de zijkant van de aanwezige schuur zoals aangegeven in de bijlage.
Naast milieu-wetgeving is een concept van een bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft aangegeven dat een zeer forse schuur in de kern van Mantinge niet passend is. Door het bouwvlak te verkleinen, bieden we nog ruim voldoende mogelijkheden voor het realiseren van een schuur, maar is een enorme schuur die niet passend is binnen de kern van Mantinge niet meer mogelijk.
Op grond van het bestemmingsplan De Broekstreek uit 1989 waren de mogelijkheden voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf al zeer beperkt, juist ook vanwege de minimaal benodigde afstandseisen vanuit milieu-wetgeving. Door het nieuwe bouwvlak is het in ieder geval nog mogelijk om een schuur binnen het bouwvlak op te richten.

Aanpassingsvoorstel
Bouwvlak aanpassen conform bijlage 3

Bijlage 1



Wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.



Aanpassing van het wijzigingsgebied ten behoeve van het uitbreiden van Heirweg 2 te Garminge, zoals deze is voorgesteld in deze Nota van zienswijzen.

Bijlage 2

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

memo

Datum : 28 januari 2013
Onderwerp : Uitbreiding agrarisch bedrijf Maatschap Peeks

De heer Peeks, eigenaar van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Heirweg 2 te Garminge, heeft bij de inspraakreactie op het bestemmingsplan De Broekstreek aangegeven dat hij met zijn agrarisch bedrijf wil uitbreiden in zuid-oostelijke richting. Het agrarische bedrijf is gericht op de opslag van onder andere pootaardappelen.
Heirweg 2 ligt binnen de bebouwde kom van Garminge. Onderstaande luchtfoto (fig. 1) geeft het plangebied en de ligging daarvan in de directe omgeving weer.



Fig. 1 Plangebied (Bron: Google Earth, 2012)

Het planvoornemen van Maatschap Peeks betreft de uitbreiding van zijn 2 bestaande landbouwschuren in zuid-oostelijke richting. Het planvoornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan Broekstreek uit 1989, omdat het geldende agrarische bouwblok wordt overschreden (fig. 2).



figuur 2 (bestemmingsplan Broekstreek 1989).

Uitbreidingswensen.
Het planvoornemen betreft het vergroten van 2 bestaande landbouwschuren aan de zuidoostelijke zijde van het bestaande akkerbouwbedrijf. Het betreft als het ware een verlenging van de 2 aanwezige schuren. Er wordt na verlenging gebruik gemaakt van de bestaande ingangen. Dit is logistiek gezien de meest werkbare situatie.
Op dit moment oefent de heer Peeks sr. op meerdere (gehuurde) locaties zijn activiteiten uit en wordt een deel van de akkerbouwproducten en het materieel elders opgeslagen.
Voor een duurzame ontwikkeling en een exploitatie van het akkerbouwbedrijf en gelet op efficiency is het wenselijk en noodzakelijk om de bedrijfsactiviteiten te concentreren vanuit één locatie.

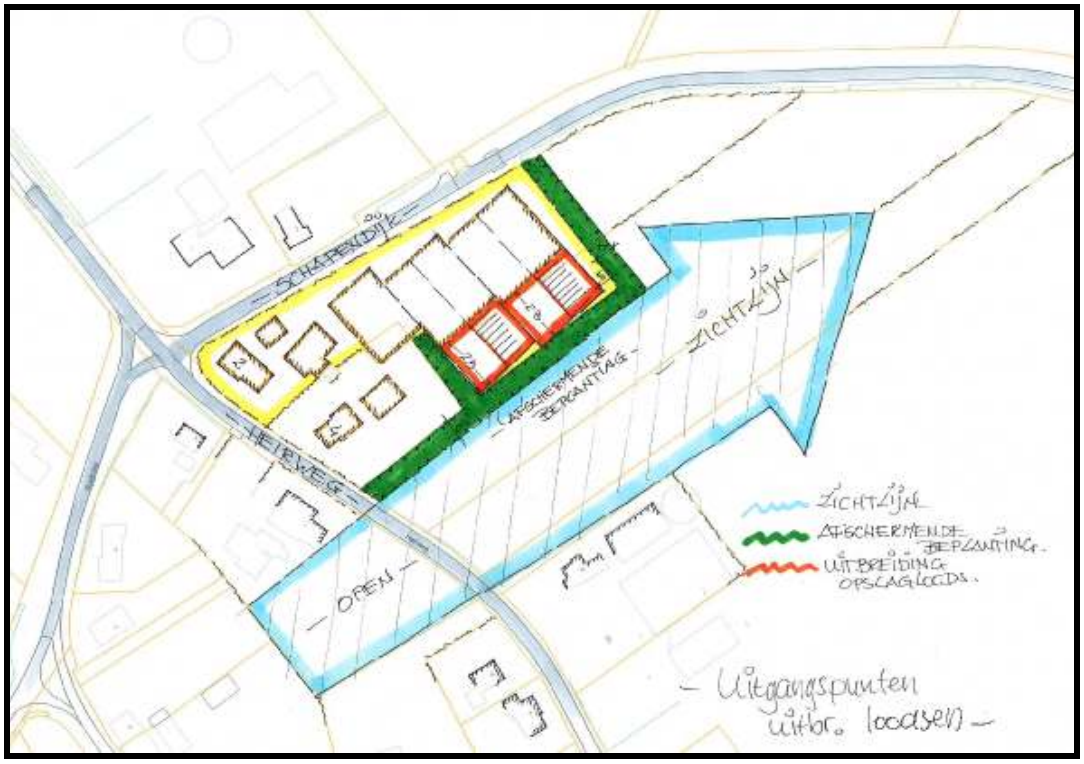
Het verzoek tot uitbreiding van het agrarisch bedrijf is beoordeeld op basis van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en de cultuurhistorische waardevolle elementen.
In de Structuurvisie Broekstreek 2011-2030 is onderzocht op welke locaties eventueel nieuwbouw van woningen mogelijk. Om dit goed inzichtelijk te maken, zijn in deze visie een aantal landschapsfilters geïntroduceerd. De landschapfilters laten de plekken en gebieden zijn waar op basis van de analyse van het landschap en andere argumenten geen nieuwbouw van woningen mogelijk is.

Voor de locatie ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf van Peeks zijn een 3-tal landschapsfilters van toepassing, namelijk
- niet bouwen op de essen
- het betreft een hoog gewaardeerde groene plek
- zichtlijnen naar het achtergebied open houden.


fig. 3 Uitsnede uit de Structuurvisie De Broekstreek 2011-2030

Op grond van de Structuurvisie 2011-2030 is een nieuwe ontwikkeling op deze locatie niet wenselijk. Doordat het hier gaat om een bestaand (actief) agrarisch bedrijf moet zorgvuldig gekeken worden naar de ruimtelijke invulling. Verplaatsing van dit agrarisch bedrijf is niet gewenst vanwege zorgvuldig ruimtegebruik, maar een kleine uitbreiding waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande zichtlijnen is mogelijk.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is uitbreiding tot maximaal het verlengde van de perceelsgrens van woning Heirweg 4 aanvaardbaar, mits ook voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing. Het opstellen van een beplantingsplan achten wij dan ook wenselijk en een voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid.
In figuur 4. is de uitwerking hiervan weergegeven.



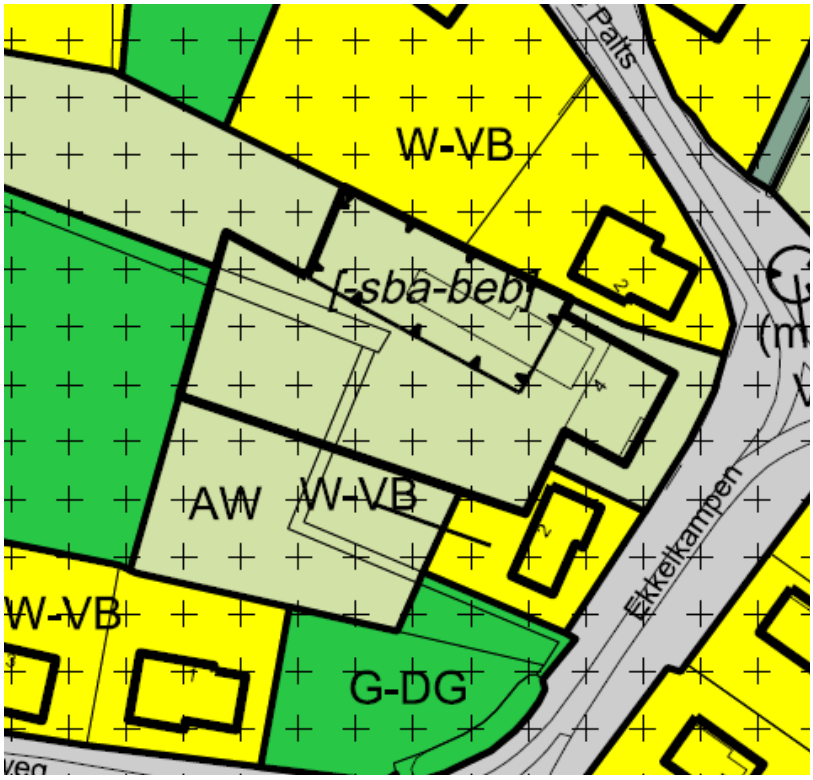
Figuur 4. Stedenbouwkundige uitgangspunten.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden kavel Peeks Heirweg 2.

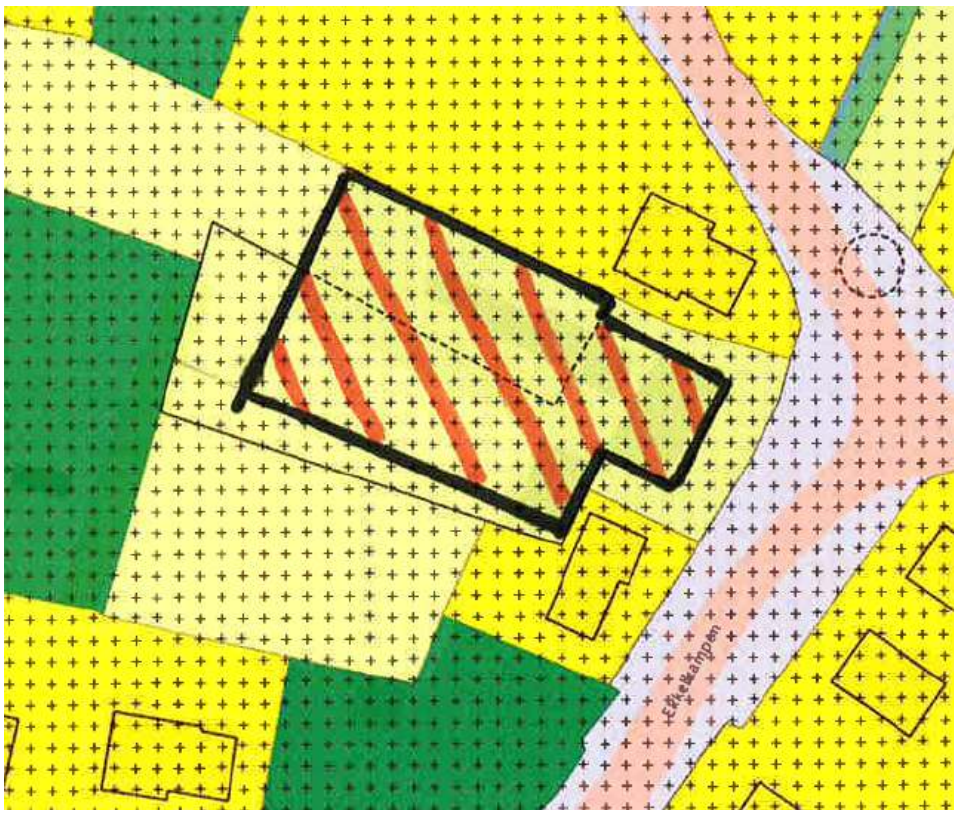
In figuur 4 is te zien op welke manier een uitbreiding van het bestaand agrarisch bedrijf ruimtelijk gezien passend is, waarbij toch de kernwaarden vanuit het gebied gehandhaafd blijven.
Op het erf is weinig tot geen beplanting aanwezig, waardoor met name de grote en forse bedrijfsgebouwen prominent aanwezig zijn.
De kavelgrens van de burgerwoning aan de Heirweg 4 bepaalt de richting van de zichtlijn. Overschrijding van deze kavelgrens verstoort het landschappelijke beeld.
Rond 1900 werd de Broekstreek en ook Garminge gekenmerkt door de aanwezigheid van houtwallen en –houtsingels. Er ontstond daardoor een meer besloten landschapsbeeld. Langs de kavelgrens Heirweg 2 liep destijds ook een houtwal- en –singel. Door uitvoering van landinrichtingswerkzaamheden zijn de meeste houtwallen en –singels verdwenen en dus ook deze singel en houtwal. Door een landschappelijk inpassingsplan onderdeel uit te laten maken van de wijzigingsbevoegdheid ontstaat er een verbetering voor de directe omgeving. Het aanzicht vanaf Witteveen wordt hierdoor ook sterk verbeterd. Door in de nieuwe situatie op de kavelgrens een dergelijke en nieuwe afschermende groensingel (min. 8 meter breed) vanaf de Heirweg tot aan de Schapendijk aan te leggen wordt de historische landschappelijke structuur enigszins hersteld en daarmee wordt ook de geplande nieuwbouw landschappelijk ingepast.
Samen met de burgerwoning Heirweg 4 vormt het agrarisch bedrijf met kleine uitbreiding uit oogpunt van stedenbouw een acceptabel bebouwingsensemble van de gezamenlijke kavels.

Een uitbreiding aan de achterzijde (noordzijde) van de aanwezige bebouwing is niet wenselijk. Indien de uitbreiding van de gebouwen zou plaats vinden in het patroon (verlengde) van de Schapendijk ontstaat er een pijpenla van grote gebouwen en de daarmee gepaard gaande verstoring van het straatbeeld en derhalve ook de kwaliteit van de woonomgeving. Het krijgt dan eerder een uitstraling van een veredeld bedrijventerrein door het lint aan bedrijfsgebouwen dan dat er sprake is van een akkerbouwbedrijf in de kern van Garminge.

BIJLAGE 3



Bouwvlak conform ontwerpbestemmingsplan De Broekstreek



Gewenst bouwvlak bij vaststelling bestemmingsplan.