

Raadsvergadering d.d.	: 8 november 2011
Nummer	: 2011/68
Agendapunt	: 15
Onderwerp	: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Dorp van Bartje Rolde
Portefeuillehouder	: wethouder J.J. Wiersum
Datum	: 23 november 2011

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Dorp van Bartje Rolde.

Voorgesteld besluit

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

Inleiding

In het verleden zijn er verschillende pogingen ondernomen om het Dorp van Bartje aan de Balloërstraat 2a te Rolde te voorzien van een passende bestemming. Op 17 december 2008 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld voor dit perceel. Dit besluit is echter vernietigd door de Raad van State (zie bijgevoegde uitspraak). Belangrijkste overwegingen daarbij zijn dat geen persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning van de illegale bedrijfswoning door de huidige bewoners is toegekend en dat onvoldoende aandacht is geschonken aan het afschermend groen. Omdat het perceel nu geen duidelijk planologisch kader heeft, heeft de Raad van State aangegeven dat uw raad een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen. Daartoe dient het voorliggende bestemmingsplan.

Met ingang van 28 april 2011 is de officiële Wro-procedure gestart en heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 9 schriftelijke zienswijzen ingediend. Uw raad dient na afloop van de termijn van terinzagelegging te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Het dorp van Bartje vaststellen.

Argumenten

1.1. De bijgevoegde reactienota verwoordt het gemeentelijk standpunt per zienswijze

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

2.1. De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 5 geven deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dienen daarom deels gegrond, deels ongegrond verklaard te worden
In de reactienota wordt gemotiveerd waarom deze zienswijzen op bepaalde punten gegrond en op andere punten ongegrond dienen te worden verklaard.

Speciale aandacht verdienen de door ons college voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Het verwijderen van de artikelen 8 en 10.1 sub b. Hiermee wordt zeker gesteld dat het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 850 m², conform het raadsbesluit van 17 december 2008
- In paragraaf 4.3 van de toelichting de tekst *“het gaat om een kleinschalige camping in een landelijke omgeving”* verwijderen. Het betreft hier de reguliere camping De Weyert
- De volgende tekst in artikel 10.3 verwijderen: *“(verhuur daaronder niet begrepen)”*. Wij willen hiermee voorkomen dat verhuur aan derden ten behoeve van bewoning mogelijk wordt.

3.1. De zienswijzen van reclamanten 6 en 7 geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en dienen daarom ongegrond te worden verklaard
Bovenstaand argument wordt in de reactienota gemotiveerd.

4.1./5.1. Deze besluiten volgen logischerwijs op de eerder genomen besluiten

6.1. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan
Het bestemmingsplan heeft betrekking op het vastleggen van de bestaande situatie. Met de uitvoering van het plan zijn geen kosten gemoeid.

Financiën

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de begrotingspost 6.131.00.02/34.000 (bestemmingsplannen algemeen).

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 26 oktober 2011 wordt deze termijn niet 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 beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Het dorp van Bartje vast te stellen, met inachtneming van enkele wijzigingen.

Bijlagen – meegezonden

1. Reactienota bestemmingsplan Het dorp van Bartje.

Bijlagen – ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan Het dorp van Bartje;
2. Ingediende zienswijzen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan;
3. Uitspraak Raad van State inzake het door de raad op 17 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan voor het dorp van Bartje d.d. 23 juni 2010.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



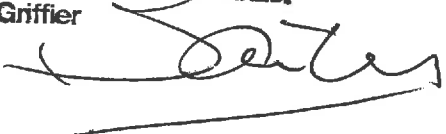
de heer mr. F. Snoep
secretaris



de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

Reactienota bestemmingsplan Het dorp van Bartje

Behoort bij raadsbesluit nr. 68.. d.d. 23/11-11
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 Het dorp van Bartje. 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 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

In totaal zijn er binnen deze termijn 9 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Twee personen hebben twee maal gereageerd. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Nummer brief
1.	Reclamant 1	2011003330 en 2011003824
2.	Reclamant 2	2011003365 en 2011003832
3.	Camping De Weyert	2011003748
4.	Reclamanten 4	2011003823
5.	Reclamant 5	2011003827
6.	Reclamanten 6	2011003830
7.	Reclamanten 7	2011003881

Opmerkingen en reacties:

1.	2011003330 en 2011003824
----	--------------------------

Opmerking 1.1:

In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan gebruikt het college bij de beschrijving van de zakelijke inhoud de term 'recreatiebedrijf'. Het dorp van Bartje betreft een museale voorziening waar de horeca aan ondergeschikt is.

Reactie 1.1:

Uit de regels van het bestemmingsplan volgt duidelijk dat het gaat om museale voorzieningen waaraan daghoreca ondergeschikt en relateerd moet zijn (artikel 3.1). Ook in de toelichting wordt steeds verwezen naar deze functie.

Inderdaad is in de publicatie het Dorp van Bartje een recreatiebedrijf genoemd. Het was beter geweest om ook hier te refereren aan museale voorzieningen met daaraan ondergeschikte en gerelateerde daghoreca. Een museum als het Dorp van Bartje met daghoreca is echter binnen het normale spraakgebruik ook te zien als dagrecreatief bedrijf. Uit het ontwerpbestemmingsplan valt op te maken welk gebruik hier precies toegestaan wordt.

Wij zien geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Bij volgende publicaties zullen wij een meer zorgvuldige woordkeuze betrachten.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 1.2:

In paragraaf 2.3 wordt gesproken over een bedrijfswoning waarvan een deel als kantoorruimte en kleine expositieruimte wordt gebruikt. Gesproken dient te worden, gelijk aan eerdere stukken, over een bedrijfswoning.

Reactie 1.2:

Bedoeld wordt waarschijnlijk de tekst van paragraaf 2.2, omdat de bedoelde tekst daar wel in voorkomt. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt voor de bebouwing de bestemming 'Cultuur en ontspanning', waarbinnen museale voorzieningen mogelijk zijn, zoals een kantoorruimte en expositieruimte ten behoeve van het museum. Momenteel wordt een deel van de bebouwing illegaal als woonruimte gebruikt; deze bebouwing wordt als persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 10.3).

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 1.3:

De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag maximaal 850 m² bedragen. Dit heeft de raad ook zo bepaald bij de vaststelling van het bestemmingsplan in december 2008. In artikel 8 en 10 staan echter mogelijkheden deze oppervlakte met 10 % uit te breiden. Deze mogelijkheden dienen te worden geschrapt.

Reactie 1.3:

Het in 2008 vastgestelde, later vernietigde, bestemmingsplan beoogde 850 m² aan bebouwd oppervlak toe te staan. In het bestemmingsplan zat verder geen mogelijkheid dit oppervlak uit te breiden. Deze 850 m² is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) blijkens zijn uitspraak van 23 juni 2010 aanvaard.

Inderdaad maken artikel 8 sub a en artikel 10.1 sub b onbedoeld een uitbreiding mogelijk van 10 %. Ook het vermelde in artikel 8 sub b (bij afwijking 1 meter buiten het bouwvlak plaatsen van bouwwerken) vinden wij ongewenst en in strijd met het eerdere raadsbesluit.

Wij stellen de raad voor om artikel 8 en artikel 10.1 sub b te verwijderen.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 1.4:

Camping de Weyert betreft een middelgroot recreatiebedrijf. In de toelichting wordt het als kleinschalig beschreven. Het college zou een hernieuwde afweging moeten maken (o.a. met betrekking tot de illegale bedrijfswoning) op basis van dit gegeven.

Reactie 1.4:

In paragraaf 4.3 van de toelichting komt de zonering ten opzichte van Camping De Weyert ter sprake. Het gaat erom dat een camping enerzijds en een woning of een bedrijfswoning (anders die van de camping zelf) anderzijds bij voorkeur een onderlinge afstand van 50 m hebben. Er zijn argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand (van de VNG-brochure kan beargumenteerd worden afgeweken), maar het als tweede van de vier genoemde argumenten snijdt inderdaad weinig hout. De Weyert is met ca. 160 kampeerplaatsen een regulier kampeerterrein.

Blijkens zijn uitspraak van 23 juni 2010 acht de Afdeling een persoonsgebonden overgangsrecht voor bebouwing door de huidige bewoners noodzakelijk. Dit is de bestaande situatie die als eerste argument wordt genoemd.

Wij stellen de raad voor om de tekst in paragraaf 4.3 "*het gaat om een kleinschalige camping in een landelijke omgeving*" te verwijderen.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 1.5:

In paragraaf 5.2 wordt aangegeven dat het gebruik van de 'bedrijfswoning' al jaren door de gemeente wordt 'toegestaan'. Gelet op de uitspraak van de Raad van State dient bewoning alleen te worden toegestaan voor de heer en mevrouw Baas. 'Toegestaan' zou moeten worden vervangen door 'getolereerd'.

Reactie 1.5:

De met het bestemmingsplan strijdige bewoning is in het verleden toegestaan door het te gedogen. Het is duidelijk dat de Afdeling vindt dat bewoning alleen toegestaan is voor de huidige bewoners. Tolereren is een wat andere woordkeuze; wij zien hierin geen aanleiding de toelichting op dit punt aan te passen.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 1.6:

Er dient volgens de Raad van State sprake te zijn van 'afschermend groen' langs de Balloërstraat.

Reactie 1.6:

Dit volgt inderdaad uit de uitspraak van de Afdeling. Een bestemmingplan kan echter niet verplichten tot de aanleg van (afschermend) groen, maar het alleen maar toestaan. Ook wordt voorkomen dat ander gebruik plaatsvindt op gronden met de bestemming 'Groen'. Voor het kappen van *bestaande* afschermende beplanting is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het kappen, rooien of anderszins verwijderen van beplanting in de vorm van bomen en/of struiken verplicht gesteld (artikel 4.4.1).

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 1.7:

Er zou in het bestemmingsplan nadrukkelijk moeten worden opgenomen waar wel geparkeerd mag worden in plaats van waar niet.

Reactie 1.7:

In dit bestemmingsplan wordt net zoals in het door de Afdeling vernietigde bestemmingsplan bepaald waar niet geparkeerd mag worden. Deze beperking van parkeermogelijkheid op het perceel is aangebracht om het aanzicht en de presentatie van het Dorp van Bartje, inclusief het kleinschalige karakter van de openbare ruimte, te handhaven en het uitzicht vanuit aangrenzende woningen niet onevenredig te beperken.

Voor de overige gronden binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' achten wij het parkeren niet onevenredig bezwaarlijk.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 1.8:

Reclamant heeft bezwaar tegen de toevoeging "(verhuur daaronder niet begrepen)" in artikel 10.3 voor het bewonen van de bedrijfswoning. Het overgangsrecht is alleen bedoeld voor de huidige bewoners en verhuur is weer een 'vluchtroute'. Een opening voor bewoning door derden mag niet geboden worden.

Reactie 1.8:

Wij wensen de uitspraak te honoreren van de Afdeling dat bewoning alleen toegestaan wordt voor de huidige bewoners, zo lang zij er wonen. Daarna kan de nu voor bewoning gebruikte bebouwing alleen ten behoeve van museale voorzieningen worden aangewend. Artikel 10.3 stelt dat het gebruik als bedrijfswoning van het adres Balloërstraat 2a te Rolde alleen mag worden voortgezet, zo lang het pand

niet ten behoeve van permanente bewoning aan derden is overgedragen. Dit impliceert dat alleen de huidige bewoners aldus een persoonsgebonden overgangsrecht verkrijgen. De tekst "(verhuur daaronder niet begrepen)" vormt hier echter onbedoeld een uitzondering op. Het verhuren van gebouwen aan derden zo lang dit in overeenstemming is met de bestemming is op zich geen probleem, maar ten behoeve van bewoning wel! En verhuren ten behoeve van bewoning blijkt inderdaad mogelijk als het artikel goed gelezen wordt.

Om dit gebrek te herstellen stellen wij de raad voor artikel 10.3 te wijzigen, door de volgende tekst in dat artikel te verwijderen: "(verhuur daaronder niet begrepen)".

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 1.9:

De openstelling van de horeca zou gekoppeld moeten worden aan de periode van Pasen tot 1 oktober zoals de openstelling van het museum daadwerkelijk is.

Reactie 1.9:

In zijn uitspraak van 23 juni 2010 heeft de Afdeling onder afweging 2.4.4 verwoord dat daghoreca ondergeschikt en gerelateerd aan een museale voorziening kon worden toegestaan door het college, gezien de wijze waarop dit in het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan werd vastgelegd. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt op exact dezelfde wijze het gebruik ten aanzien van daghoreca geregeld.

De bepaling van het begrip 'daghoreca' is in beide plannen hetzelfde: "*een horecavoorziening die gericht is op het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks, en dranken gedurende de dagperiode tot uiterlijk 19.00 uur en daarmee een bijdrage levert aan exploitatie van de voorziening waarvan zij deel uitmaakt en qua openingstijden op aansluit*".

Verder wordt bepaald dat daghoreca alleen ondergeschikt aan en ten rechtstreeks ten dienste van de museale voorzieningen mag plaatsvinden, ter plaatse van de aanduiding horeca. Daarnaast sluit artikel 3.3 expliciet daghoreca over een oppervlakte van meer dan 250 m² uit alsmede hotels, discotheken/bar-dancings of cafés/restaurants.

Wij zien geen aanleiding ook nog in het bestemmingsplan te bepalen dat daghoreca alleen tussen Pasen en 1 oktober jaarlijks zou mogen plaatsvinden.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Voorgesteld besluit ten aanzien van de gehele zienswijze: deels gegrond, deels ongegrond

2.	2011003365 en 2011003832
----	--------------------------

De opmerkingen zijn gelijk aan die van reclamant 1. Voor deze opmerkingen en de reacties van het college wordt verwezen naar de bovenstaande tekst (behandeling zienswijze reclamant 1).

Voorgesteld besluit ten aanzien van de gehele zienswijze: deels gegrond, deels ongegrond

3.	2011003748
----	------------

Opmerking 3.1:

In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan gebruikt het college bij de beschrijving van de zakelijke inhoud de term 'recreatiebedrijf'. Het dorp van Bartje betreft een museale voorziening waar de horeca aan ondergeschikt is. Reclamant vindt dat er een nieuwe publicatie van het ontwerpbestemmingsplan moet plaatsvinden en de toelichting op dit punt te herschrijven.

Reactie 3.1:

Uit de regels van het bestemmingsplan volgt duidelijk dat het gaat om museale voorzieningen waaraan daghoreca ondergeschikt en relateerd moet zijn (artikel 3.1). Ook in de toelichting wordt steeds verwezen naar deze functie.

Inderdaad is in de publicatie het Dorp van Bartje een recreatiebedrijf genoemd. Het was beter geweest om ook hier te refereren aan museale voorzieningen met daaraan ondergeschikte en gerelateerde daghoreca. Een museum als het Dorp van Bartje met daghoreca is echter binnen het normale spraakgebruik ook te zien als dagrecreatief bedrijf. Uit het ontwerpbestemmingsplan valt op te maken welk gebruik hier precies toegestaan wordt.

Wij zien geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Bij volgende publicaties zullen wij een meer zorgvuldige woordkeuze betrachten.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 3.2:

Camping de Weyert betreft een middelgroot recreatiebedrijf van 6 hectare en ca. 160 kampeereenheden. In de toelichting wordt het als kleinschalig beschreven. Het college zou een hernieuwde afweging moeten maken (o.a. met betrekking tot de illegale bedrijfswoning) op basis van dit gegeven.

Reactie 3.2:

In paragraaf 4.3 van de toelichting komt de zonering ten opzichte van Camping De Weyert ter sprake. Het gaat erom dat een camping enerzijds en een woning of een bedrijfswoning (anders die van de camping zelf) anderzijds bij voorkeur een onderlinge afstand van 50 m hebben. Er zijn argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand (van de VNG-brochure kan beargumenteerd worden afgeweken), maar het als tweede van de vier genoemde argumenten snijdt inderdaad weinig hout. De Weyert is met ca. 160 kampeerplaatsen een regulier kampeerterrein.

Blijkens zijn uitspraak van 23 juni 2010 acht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) een persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning door de huidige bewoners noodzakelijk. Dit is de bestaande situatie die als eerste argument wordt genoemd.

Wij stellen de raad voor om de tekst in paragraaf 4.3 "*het gaat om een kleinschalige camping in een landelijke omgeving*" te verwijderen.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 3.3:

Er is een bepaling opgenomen in de verbeelding waar niet geparkeerd mag worden. Reclamant vindt dat ook dient te worden aangegeven waar wel geparkeerd mag worden waarbij uitgangspunt is dat er ruim voldoende parkeergelegenheid is voor alle bezoekers van het museum op eigen terrein.

Reactie 3.3:

In dit bestemmingsplan wordt net zoals in het door de Afdeling vernietigde bestemmingsplan bepaald waar niet geparkeerd mag worden. Deze beperking van parkeermogelijkheid op het perceel is aangebracht om het aanzicht en de presentatie van het Dorp van Bartje, inclusief het kleinschalige karakter van de openbare ruimte, te handhaven en het uitzicht vanuit aangrenzende woningen niet onevenredig te beperken.

Voor de overige gronden binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' achten wij het parkeren niet onevenredig bezwaarlijk.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 3.4:

Gezien de uitspraak van de Raad van State van 23 juni 2010 mag de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing maximaal 850 m² bedragen. In artikel 8 en 10 staan echter mogelijkheden deze oppervlakte met 10 % uit te breiden. Deze mogelijkheden dienen te worden geschrapt.

Reactie 3.4:

Het in 2008 vastgestelde, later vernietigde, bestemmingsplan beoogde 850 m² aan bebouwd oppervlak toe te staan. In het bestemmingsplan zat verder geen mogelijkheid dit oppervlak uit te breiden. Deze 850 m² is door de Afdeling blijkens zijn uitspraak van 23 juni 2010 aanvaard. Inderdaad maken artikel 8 sub a en artikel 10.1 sub b onbedoeld een uitbreiding mogelijk van 10 %. Ook het vermelde in artikel 8 sub b (bij afwijking 1 meter buiten het bouwvlak plaatsen van bouwwerken) vinden wij ongewenst en in strijd met het eerdere raadsbesluit.

Wij stellen de raad voor om artikel 8 en artikel 10.1 sub b te verwijderen.

Wij stellen gezien het bovenstaande de raad voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 3.5:

Reclamant begrijpt dat het college gezien de uitspraak van de Raad van State genoodzaakt is de huidige bewoner van de illegale woning een persoonsgebonden gedoogbeschikking dient te geven. Dit betekent dat een volgende eigenaar geen rechten heeft om de woning permanent te bewonen. Er dient nagedacht te worden over welke bestemming de illegale woning straks krijgt. Reclamant zijn voorkeur gaat uit naar een toevoeging van het gebouw aan de museale/culturele functie van het Dorp van Bartje.

Reactie 3.5:

Na het gebruik als woonruimte door de huidige bewoners kan alleen gebruik plaatsvinden dat past binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Het gebouw kan dan alleen worden gebruikt ten dienste van museale voorzieningen. Dit sluit aan bij reclamant zijn voorkeur.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Voorgesteld besluit ten aanzien van de gehele zienswijze: deels gegrond, deels ongegrond

4.	2011003823
----	------------

Opmerking 4.1:

Reclamanten brengen wederom hun bezwaren in zoals deze ook kenbaar zijn gemaakt tegen het door de raad in zijn vergadering van 17 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan.

Reactie 4.1:

Deze bezwaren zijn ook ingebracht bij het beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Met dit bestemmingsplan beogen wij uitvoering te geven aan de opdracht tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan onder de voorwaarden die de Afdeling heeft gesteld in zijn uitspraak van 23 juni 2010. Reclamant plaatst ook andere opmerkingen, waar deels nog niet op gereageerd is. Op die opmerkingen reageren wij in de onderstaande tekst.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 4.2:

Volgens reclamanten was het niet nodig om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

Reactie 4.2:

De Afdeling heeft het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan vernietigd, wat inhoudt dat dat bestemmingsplan geen rechtskracht heeft gekregen. Dit bestemmingsplan heeft de procedure doorlopen conform de regels die de toen nog geldende oude Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalde. Die regels kunnen nu niet meer gevolgd worden om gebreken in het bestemmingsplan te herstellen. In de oude WRO kon dat inderdaad via artikel 30, een soort reparatieprocedure.

Nu de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is geworden, rest geen andere keuze dan volgens de huidige wetgeving een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Dat heeft niet alleen gevolgen voor de procedure, maar ook voor de digitale eisen waar het plan aan moet voldoen.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 4.3:

Er wordt in paragraaf 2.2 gesproken over een aanwezige bedrijfswoning. De gemeente heeft niet handhavend opgetreden tegen illegale bewoning van een deel van het pand. Daarmee is niet ineens een bedrijfswoning ontstaan. Ook overige zaken zijn nu in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde. Dit betreft de horeca en het bebouwde oppervlak.

Reactie 4.3:

Feit is dat er sprake is van bewoning. De Afdeling heeft in zijn uitspraak van 23 juni 2010 aangegeven dat de huidige bewoners een persoonsgebonden overgangsrecht moeten krijgen voor het voortzetten van hun bewoning.

Inderdaad heeft de gemeente niet handhavend opgetreden in het verleden.

In afweging 2.4.3 van zijn uitspraak heeft de Afdeling ook overwogen dat in het algemeen aan een voorheen geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 4.4:

In de toelichting missen reclamanten toetsing aan het beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde. Het agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden verdient nadrukkelijk bescherming. Reclamanten hebben bezwaar tegen horeca op deze locatie in welke vorm dan ook vanwege de overlast (geluid en parkeren).

Reactie 4.4:

In afweging 2.4.3 van zijn uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat in het algemeen aan een voorheen geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

In dezelfde uitspraak heeft de Afdeling onder afweging 2.4.4 verwoord dat daghoreca ondergeschikt en gerelateerd aan een museale voorziening kon worden toegestaan door het college, gezien de wijze waarop dit in het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan werd vastgelegd.

In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt op exact dezelfde wijze het gebruik ten aanzien van daghoreca geregeld.

De bepaling van het begrip 'daghoreca' is in beide plannen hetzelfde: *"een horecavoorziening die gericht is op het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks, en dranken gedurende de dagperiode tot uiterlijk 19.00 uur en daarmee een bijdrage levert aan exploitatie van de voorziening waarvan zij deel uitmaakt en qua openingstijden op aansluit"*.

Verder wordt bepaald dat daghoreca alleen ondergeschikt aan en ten rechtstreeks ten dienste van de museale voorzieningen mag plaatsvinden, ter plaatse van de aanduiding horeca. Daarnaast sluit artikel 3.3 expliciet daghoreca over een oppervlakte van meer dan 250 m² uit alsmede hotels, discotheken/bar-dancings of cafés/restaurants.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 4.5:

De bedoeling van de gemeente voor het persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners voor het illegaal bewonen van een deel van het pand wordt in de toelichting aangegeven. Maar de juridische inbedding is niet toereikend. Onder andere zullen de namen van de personen moeten worden vermeld wie het betreft. Reclamanten wijzen op onbedoelde mogelijkheden voor ontduiking van de regels.

Reactie 4.5:

Het is niet mogelijk personen rechtstreeks aan te duiden in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan richt zich op objecten.

Wij wensen de uitspraak te honoreren van de Afdeling dat bewoning alleen toegestaan wordt voor de huidige bewoners, zo lang zij er wonen. Daarna kan de nu voor bewoning gebruikte bebouwing alleen ten behoeve van museale voorzieningen worden aangewend. Artikel 10.3 stelt dat het gebruik als bedrijfswoning van het adres Balloërstraat 2a te Rolde alleen mag worden voortgezet, zo lang het pand niet ten behoeve van permanente bewoning aan derden is overgedragen. Dit impliceert dat alleen de huidige bewoners aldus een persoonsgebonden overgangsrecht verkrijgen.

De tekst "(verhuur daaronder niet begrepen)" vormt hier echter onbedoeld een uitzondering op. Het verhuren van gebouwen aan derden zo lang dit in overeenstemming is met de bestemming is op zich geen probleem, maar ten behoeve van bewoning wel! En verhuren ten behoeve van bewoning blijkt inderdaad mogelijk als het artikel goed gelezen wordt.

Om dit gebrek te herstellen stellen wij de raad voor artikel 10.3 te wijzigen, door de volgende tekst in dat artikel te verwijderen: "(verhuur daaronder niet begrepen)".

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 4.6:

De begrenzing van de openstelling van de horeca tot 18.00 uur (met uitloop tot 19.00 uur) wordt gemist. Ook zou de openstelling gekoppeld moeten worden aan de periode van Pasen tot 1 oktober zoals de openstelling van het museum daadwerkelijk is.

Reactie 4.6:

In zijn uitspraak van 23 juni 2010 heeft de Afdeling onder afweging 2.4.4 verwoord dat daghoreca ondergeschikt en gerelateerd aan een museale voorziening kon worden toegestaan door het college, gezien de wijze waarop dit in het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan werd vastgelegd. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt op exact dezelfde wijze het gebruik ten aanzien van daghoreca geregeld.

De bepaling van het begrip 'daghoreca' is in beide plannen hetzelfde: "*een horecavoorziening die gericht is op het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks, en dranken gedurende de dagperiode tot uiterlijk 19.00 uur en daarmee een bijdrage levert aan exploitatie van de voorziening waarvan zij deel uitmaakt en qua openingstijden op aansluit*".

Verder wordt bepaald dat daghoreca alleen ondergeschikt aan en ten rechtstreeks ten dienste van de museale voorzieningen mag plaatsvinden, ter plaatse van de aanduiding horeca. Daarnaast sluit artikel 3.3 expliciet daghoreca over een oppervlakte van meer dan 250 m² uit alsmede hotels, discotheken/bar-dancings of cafés/restaurants.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 4.7:

De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing mag maximaal 850 m² bedragen. Dit heeft de raad ook zo bepaald bij de vaststelling van het bestemmingsplan in december 2008. In artikel 8 en 10 staan echter

mogelijkheden deze oppervlakte met 10 % uit te breiden. Deze mogelijkheden dienen te worden geschrapd.

Reactie 4.7:

Het in 2008 vastgestelde, later vernietigde, bestemmingsplan beoogde 850 m² aan bebouwd oppervlak toe te staan. In het bestemmingsplan zat verder geen mogelijkheid dit oppervlak uit te breiden. Deze 850 m² is door de Afdeling blijkens zijn uitspraak van 23 juni 2010 aanvaard. Inderdaad maken artikel 8 sub a en artikel 10.1 sub b onbedoeld een uitbreiding mogelijk van 10 %. Ook het vermelde in artikel 8 sub b (bij afwijking 1 meter buiten het bouwvlak plaatsen van bouwwerken) vinden wij ongewenst en in strijd met het eerdere raadsbesluit.

Wij stellen de raad voor om artikel 8 en artikel 10.1 sub b te verwijderen.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 4.8:

Reclamanten zijn content met de verbreding van de groenstrook langs de Balloërstraat conform de uitspraak van de Raad van State. Voorheen was er sprake van afschermend groen, maar nu lijkt ook enkel gras tot de mogelijkheden te behoren. Op dat gras zou weer geparkeerd kunnen worden of er zouden bouwwerken op kunnen worden gebouwd.

Reactie 4.8:

Een bestemmingplan kan niet verplichten tot de aanleg van (afschermend) groen, maar het alleen maar toestaan. Ook wordt voorkomen dat ander gebruik plaatsvindt op gronden met de bestemming 'Groen', zoals parkeren. Voor het kappen van *bestaande* afschermende beplanting is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het kappen, rooien of anderszins verwijderen van beplanting in de vorm van bomen en/of struiken verplicht gesteld (artikel 4.4.1).

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Voorgesteld besluit ten aanzien van de gehele zienswijze: deels gegrond, deels ongrond

5.	2011003827
----	------------

Opmerking 5.1:

De toelichting vermeldt een bedrijfswoning, wat niet terecht is. Het betreft namelijk een tijdelijke persoonsgebonden woonfunctie. Bovendien is verzuimd om aan te geven wie er tijdelijk mogen wonen en wanneer de woonfunctie stopt. Er is ook sprake van verhuur, waardoor het nog onduidelijker wordt. Er wordt niet aangegeven vanaf wanneer het college al illegale bewoning 'toestaat'. Voor de helderheid kan 'toestaat' worden vervangen door 'niet effectief handhavend kunnen voorkomen'. Waar de woonfunctie wordt uitgeoefend is niet voldoende omschreven. Van het museum wordt een gedeelte tijdelijk gebruikt voor woondoeleinden, niet andersom. Onduidelijk is ook of het de huidige bewoners vrij staat om zelf een gedeelte voor bewoning te kiezen of dat die ook van plaats en omvang kan wijzigen.

Reactie 5.1:

Wij wensen de uitspraak te honoreren van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) dat bewoning alleen toegestaan wordt voor de huidige bewoners, zo lang zij er wonen. Daarna kan de nu voor bewoning gebruikte bebouwing alleen ten behoeve van museale voorzieningen worden aangewend. Artikel 10.3 stelt dat het gebruik als bedrijfswoning van het adres Balloërstraat 2a te Rolde alleen mag worden voortgezet, zo lang het pand niet ten behoeve van permanente bewoning aan derden is overgedragen. Dit impliceert dat alleen de huidige bewoners aldus een persoonsgebonden overgangsrecht verkrijgen.

De tekst "(verhuur daaronder niet begrepen)" vormt hier echter onbedoeld een uitzondering op.

Het verhuren van gebouwen aan derden zo lang dit in overeenstemming is met de bestemming is op zich geen probleem, maar ten behoeve van bewoning wel! En verhuren ten behoeve van bewoning blijkt inderdaad mogelijk als het artikel goed gelezen wordt.

Uit artikel 10.3 volgt dat alleen de huidige bewoning in strijd met het nieuwe bestemmingsplan mag worden voortgezet als overgangsrecht. Dus niet voor anderen dan de huidige bewoners en ook niet op een andere locatie.

Wij stellen de raad voor artikel 10.3 te wijzigen, door de volgende tekst in dat artikel te verwijderen: "(verhuur daaronder niet begrepen)".

Wij stellen voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 5.2:

De totaal te bouwen oppervlakte is volledig aangepast aan de illegale bouwactiviteiten. Dat is ook door de Raad van State goedgekeurd. In het plan zit echter weer een mogelijk tot uitbreiding van de te bebouwen oppervlakte.

Reactie 5.2:

Het in 2008 vastgestelde, later vernietigde, bestemmingsplan beoogde 850 m2 aan bebouwd oppervlak toe te staan. In het bestemmingsplan zat verder geen mogelijkheid dit oppervlak uit te breiden. Deze 850 m2 is door de Afdeling blijkens zijn uitspraak van 23 juni 2010 aanvaard.

Inderdaad maken artikel 8 sub a en artikel 10.1 sub b onbedoeld een uitbreiding mogelijk van 10 %. Ook het vermelde in artikel 8 sub b (bij afwijking 1 meter buiten het bouwvlak plaatsen van bouwwerken) vinden wij ongewenst en in strijd met het eerdere raadsbesluit.

Wij stellen de raad voor om artikel 8 en artikel 10.1 sub b te verwijderen.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft gegrond te verklaren.

Opmerking 5.3:

Het afschermdende groen moet worden bestemd.

Reactie 5.3:

Dit volgt inderdaad uit de uitspraak van de Afdeling. Een bestemmingplan kan echter niet verplichten tot de aanleg van (afschermend) groen, maar het alleen maar toestaan. Ook wordt voorkomen dat ander gebruik plaatsvindt op gronden met de bestemming 'Groen'. Voor het kappen van *bestaande* afschermdende beplanting is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het kappen, rooien of anderszins verwijderen van beplanting in de vorm van bomen en/of struiken verplicht gesteld (artikel 4.4.1).

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 5.4:

De parkeermogelijkheid wordt niet helder aangegeven.

Reactie 5.4:

Er wordt in het bestemmingsplan duidelijk aangegeven welke gronden niet ten dienste van het parkeren mogen worden gebruikt.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 5.5:

De terrasfunctie moet ten dienste staan van de museale functie, want dat is de plaats van horeca in dit geheel. Vanaf het begin heeft dan ook de bepaling gegolden dat op het terras daarom niet bediend mag worden. Passanten die het museum niet bezoeken kunnen anders nooit een goed beeld krijgen van het museum en zien het wellicht voor een horecaonderneming aan. Dit zou in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

De openingstijden zijn niet voldoende omschreven. Pasen tot 1 oktober en van 9.00 tot 18.00 uur zou een goede begrenzing zijn.

Reactie 5.5:

In zijn uitspraak van 23 juni 2010 heeft de Afdeling onder afweging 2.4.4 verwoord dat daghoreca ondergeschikt en gerelateerd aan een museale voorziening kon worden toegestaan door het college, gezien de wijze waarop dit in het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan werd vastgelegd.

In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt op exact dezelfde wijze het gebruik ten aanzien van daghoreca geregeld.

De bepaling van het begrip 'daghoreca' is in beide plannen hetzelfde: *"een horecavoorziening die gericht is op het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks, en dranken gedurende de dagperiode tot uiterlijk 19.00 uur en daarmee een bijdrage levert aan exploitatie van de voorziening waarvan zij deel uitmaakt en qua openingstijden op aansluit"*.

Verder wordt bepaald dat daghoreca alleen ondergeschikt aan en ten rechtstreeks ten dienste van de museale voorzieningen mag plaatsvinden, ter plaatse van de aanduiding horeca. Daarnaast sluit artikel 3.3 expliciet daghoreca over een oppervlakte van meer dan 250 m² uit alsmede hotels, discotheken/bar-dancings of cafés/restaurants.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Voorgesteld besluit ten aanzien van de gehele zienswijze: deels gegrond, deels ongegrond

6.	2011003830
----	------------

Opmerking 6.1:

Het bestemmingsplan geeft aan dat de bestaande beplanting tussen de Balloërstraat en het Dorp van Bartje met ca. 2 meter verbreed moet worden. Dit betekent voor reclamanten uitzicht op een dichte boswal die steeds hoger wordt. Reclamanten willen het graag zo houden zoals het nu is.

Reactie 6.1:

Dit belang staat haaks op het belang van overige omwonenden zoals dat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) is beoordeeld. Overigens is er al sprake van een afscherpende groenstrook. Verbreding van dit groen hoeft niet per se met hoogopgaand groen te geschieden.

Een bestemmingplan kan namelijk niet verplichten tot de aanleg van (afscherpend) groen, maar het alleen maar toestaan. Ook wordt voorkomen dat ander gebruik plaatsvindt op gronden met de bestemming 'Groen'. Voor het kappen van *bestaande* afscherpende beplanting is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het kappen, rooien of anderszins verwijderen van beplanting in de vorm van bomen en/of struiken verplicht gesteld (artikel 4.4.1).

Voorgesteld besluit ten aanzien van deze zienswijze: ongegrond

Opmerking 7.1:

Het ontwerpbestemmingsplan correspondeert niet met de afspraken die in het verleden zijn gemaakt en toezeggingen die in het verleden zijn gedaan. Ook was dit niet het geval in het bestemmingsplan dat op 23 juni 2010 door de Raad van State is vernietigd.

Het ontwerpbestemmingsplan correspondeert ook niet met het voorbereidingsbesluit van 30 maart 2000; ter motivering dat de raad een voorbereidingsbesluit voor het perceel Balloërstraat 2a zou nemen, heeft het college destijds enkele uitgangspunten voor een op te stellen bestemmingsplan benoemd, waaronder:

- Het is niet ongebruikelijk om op terreinen met een recreatieve functie ten hoogste 1 bedrijfswoning toe te laten
- Evenals een gelegenheid waar men iets kan eten of drinken, waarmee volgens reclamant de functie 'horeca' op het terrein is geïntroduceerd.

Deze gang van zaken is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Het is onterecht dat het gehele terrein de bestemming 'Cultuur en ontspanning' verkrijgt. In 1979 heeft de gemeenteraad van Rolde al besloten op het perceel "Dagrecreatie t.b.v. Museum/informatiecentrum, wonen en detailhandel t.b.v. ondersteunende horeca-activiteiten" te leggen.

Er zijn voorts geen planologische belemmeringen om ruimere horecamogelijkheden toe te staan dan het begrip 'daghoreca' in het ontwerpbestemmingsplan. Destijds heeft de gemeente Rolde ook geen nadere eisen c.q. voorwaarden t.a.v. de horecavergunning gesteld, ook niet t.a.v. sluitingstijden. In 2007 heeft de gemeente zelf per brief aangegeven dat nergens elders in de gemeente sluitingstijden aan horecagelegenheden heeft vastgelegd en dat het mogelijk moet zijn maaltijden op het terras te nuttigen. In het ontwerpbestemmingsplan lijkt het bestaande terras weg te worden bestemd.

Reactie 7.1:

In overweging 2.5.2 van zijn uitspraak van 23 juni 2010 gaat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) in op de bestemming die aan het perceel gegeven wordt in relatie tot het huidig en vorig bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde en de uitspraak van 2 juni 2004 van de Afdeling inzake de oplegging van een last onder dwangsom.

De Afdeling acht de in het plan opgenomen beperkingen aan de horecavoorziening op het perceel ruimtelijk relevant. Een aan een museale voorziening ondergeschikte daghorecavoorziening kan immers minder belastend zijn voor het woon- en leefklimaat van omwonenden dan een al dan niet zelfstandig functionerende horeca-inrichting die ook in de avonduren geopend is. Met de omschrijving van het begrip daghoreca wordt het belang van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse gediend. Daarbij is verder van belang dat onder het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied krachtens het overgangsrecht ook slechts een horecavoorziening in de vorm van een theeschenkerij was toegestaan. De Afdeling overweegt ook dat niet is gebleken dat in het verleden van de zijde van de raad op enigerwijze is ingestemd met de door reclamant gewenste horecavoorziening. In dit verband overweegt de Afdeling dat in de brief van het college van burgemeester en wethouders van Rolde van 16 december 1997, nog daargelaten dat het college niet bevoegd is tot vaststelling van een bestemmingsplan, staat dat het Dorp van Bartje zal gaan fungeren als historisch informatiecentrum, met gebruik van kleine kaart en horecavergunning. Hieruit volgt niet dat reclamant een gerechtvaardigd vertrouwen heeft mogen hebben dat de door hem gewenste horecavoorziening mogelijk is op het perceel. Door het als zodanig bestemmen van de ondergeschikte horecafunctie heeft de gemeenteraad overigens wel rekening gehouden met voornoemde brief. Voort acht de Afdeling het van belang dat het college van Aa en Hunze een last onder dwangsom aan reclamant heeft opgelegd om een einde te maken aan alle nader in dat besluit genoemde illegale horeca-activiteiten op het perceel, welk besluit door de rechtbank in beroep en door de Afdeling in hoger beroep (uitspraak van 2 juni 2004, zaaknr. 200307170/1) in stand is gelaten.

'Daghoreca' is daarnaast een duidelijk andere soort horeca dan bijvoorbeeld een discotheek, café of zalencentrum voor bruiloften en partijen. Daar horen ook andere sluitingstijden bij. Dit onderscheid is zoals eerder vermeld ruimtelijke relevant.

In het nabij gelegen dorp Balloo is ook op de percelen Balloo 52, 75 en 94 planologisch medewerking verleend aan daghoreca ondergeschikt aan de hoofdbestemmingen van die percelen. Ook voor deze percelen geldt een sluitingstijd van 19.00 uur 's avonds.

Het vigerend bestemmingsplan voor het Dorp van Bartje is het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde. Op grond van dit bestemmingsplan is horeca ter plaatse in het geheel niet toegestaan. Horeca was in het daarvóór geldend bestemmingsplan wel in beperkte mate toegestaan. Op dit moment is daarom het overgangsrecht van toepassing. Dat overgangsrecht bepaalt dat aard en omvang van de strijdige activiteit niet mogen toenemen.

Het terras was legaal aanwezig voor het plan Buitengebied ter inzage is gelegd; er is derhalve sprake van een overgangsrechtelijke situatie.

Vrijwel het gehele plangebied van het onderhavig ontwerpbestemmingsplan bestaat uit gronden die zijn aangewezen voor cultuur en ontspanning. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

1. museale voorzieningen;
2. daghoreca ondergeschikt aan en rechtstreeks ten dienste van de museale voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "horeca".

Een terras kan niet worden gezien als 'gebouw'. De aanduiding 'horeca' houdt geen beperking voor een terras in. In het ontwerpbestemmingsplan is in de algemene gebruiksbepaling ook geen beperking opgenomen voor het gebruik van een terras.

Het onderhavig ontwerpbestemmingsplan wijkt ten aanzien van het terras overigens niet af van het op 17 december 2008 door de toenmalige gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan, dat vernietigd is door de Afdeling bij uitspraak van 23 juni 2010.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 7.2:

Het is onterecht en juridisch onjuist dat de bedrijfswoning niet definitief wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De bedrijfseconomische noodzaak van een bedrijfswoning is aangetoond en in het verleden zijn toezeggingen gedaan een bedrijfswoning positief te bestemmen. De toekomst van het Dorp van Bartje is in gevaar omdat het ontbreken van een bedrijfswoning de exploitatie onmogelijk maakt.

Reactie 7.2:

De Afdeling overweegt in overweging 2.6 van zijn uitspraak van 23 juni 2010 dat de gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid toekomt bij het toekennen van bestemmingen. Naar het oordeel van de Afdeling heeft reclamant niet aangetoond dat een noodzaak voor een dienstwoning bestaat. Ook voorzag het voorheen geldend planologisch regime evenmin in de mogelijkheid tot het oprichten van een dienstwoning. Er is ook geen gedoogbeschikking door het gemeentebestuur afgegeven voor bewoning.

De Afdeling is echter van oordeel dat in het op 23 juni 2010 vernietigde bestemmingsplan onterecht geen persoonsgebonden overgangsrecht voor reclamanten is opgenomen. De wens van de toenmalige gemeenteraad om slechts een gedoogbeschikking af te geven is naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende, omdat dit voor reclamanten onvoldoende waarborgen biedt. Niet uitgesloten is immers dat door bijvoorbeeld omwonenden om handhaving van het bestemmingsplan wordt verzocht.

In het onderhavig ontwerpbestemmingsplan is gezien het bovenstaande wel een persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners van Balloërstraat 2a te Rolde opgenomen, maar wordt er geen bedrijfswoning positief bestemd.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 7.3:

Het is onterecht dat in het ontwerpbestemmingsplan een groenstrook is opgenomen met een breedte van 3 m. Dat is niet juist omdat er al een boswal aanwezig is die varieert van 1,5 tot 5 m breed; er hoeft geen boswal te worden aangelegd.

Reactie 7.3:

De op de verbeelding aangegeven groenbestemming is overal ca. 4 m breed. Een bestemmingplan kan echter niet verplichten tot de aanleg van (afschermend) groen, maar het alleen maar toestaan. Ook wordt voorkomen dat ander gebruik plaatsvindt op gronden met de bestemming 'Groen'. Voor het kappen van *bestaande* afschermende beplanting is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het kappen, rooien of anderszins verwijderen van beplanting in de vorm van bomen en/of struiken verplicht gesteld (artikel 4.4.1).

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 7.4:

Het bouwvlak is onterecht kleiner gemaakt. Bovendien zouden niet alle gebouwen binnen het bouwvlak hoeven te worden gebouwd. De onderhoudsschuur, die er reeds 50 jaar staat, zou niet onder het overgangsrecht geplaatst moeten worden, het is niet de bedoeling deze af te breken. Niet alle aanwezige gebouwen staan overigens op de verbeelding vermeld.

Reactie 7.4:

Het bouwvlak is niet kleiner dan het bouwvlak dat in het op 23 juni 2010 vernietigde bestemmingsplan is opgenomen. Nu legaal aanwezige bebouwing buiten dit bouwvlak valt nadat het onderhavig bestemmingsplan in werking treedt onder het overgangsrecht; die bebouwing hoeft dan niet te worden afgebroken.

Nieuwe bebouwing buiten het bouwvlak (ook herbouw van bestaande bebouwing zonder dat er sprake is van een calamiteit) achten wij onwenselijk. Door middel van het bouwvlak wordt bebouwing geconcentreerd op het perceel, wat uitstraling van bebouwing op het omringende waardevolle landschap vermindert.

Inderdaad wordt op de kadastrale ondergrond van de verbeelding niet alle bebouwing aangegeven. Dat is niet planologisch relevant; relevant is de ruimte waarbinnen bebouwing volgens het bestemmingsplan mag worden gebouwd, het zogenaamde bouwvlak.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 7.5:

Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 7.1 sub c van de regels, waarin wordt bepaald dat de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen tot strijdig gebruik wordt gerekend. Soms worden er in het kader van de bedrijfsvoering antieke rijdertuigen e.d. tentoongesteld. Dit moet mogelijk blijven.

Reactie 7.5:

Deze regel is bedoeld om op te kunnen treden tegen stalling van sloopauto's e.d. en wordt binnen meerdere bestemmingen in diverse (actuele) bestemmingsplannen gebruikt om een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen. In feite betreft een regeling om excessen tegen te gaan.

Tentoonstelling van rijdertuigen die rechtstreeks verband houdt met de museale functie beoordelen wij als passend binnen het onderhavig bestemmingsplan. In artikel 1 sub 21 wordt het begrip 'museale voorziening' omschreven: "*een voor publiek toegankelijke inrichting waar, voor niet-commerciële doeleinden, voorwerpen worden tentoongesteld, cultuurhistorische en/of ambachtelijke activiteiten worden georganiseerd en waarover wordt geïnformeerd voor doeleinden van studie, educatie en genoegen*".

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Opmerking 7.6:

Reclamant maakt bezwaar tegen artikel 7.1 sub e van de regels, waarin wordt bepaald dat het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen tot strijdig gebruik wordt gerekend. Reclamant wenst zijn eigen toercaravan op het perceel te kunnen plaatsen.

Reactie 7.6:

Stalling van een toercaravan is niet te beschouwen als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij er daadwerkelijk in overnacht zou worden op het perceel.

Wij stellen voor deze zienswijze voor wat deze opmerking betreft ongegrond te verklaren.

Voorgesteld besluit ten aanzien van de gehele zienswijze: ongegrond

Overzicht voorgestelde wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Regels

- Artikel 8 verwijderen
- Artikel 10.1 sub b verwijderen
- artikel 10.3 wijzigen, door de volgende tekst in dat artikel te verwijderen: “(verhuur daaronder niet begrepen)”.

Toelichting

- de tekst in paragraaf 4.3 “het gaat om een kleinschalige camping in een landelijke omgeving” verwijderen.