

**Nota van inspraak en overleg
Voorontwerpbestemmingsplan
De Broekstreek**

Aanleiding

Bij besluit van 22 november 2011 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan De Broekstreek en deze voor vooroverleg (ex art. 3.1.1. Bro) en inspraak (art. 2 lid 1 Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006) in procedure te brengen.

Op 7 december 2011 is er een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd, met het verzoek om binnen acht weken een vooroverlegreactie kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan De Broekstreek heeft met ingang van 1 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder had in deze periode de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen.

In deze nota worden de vooroverleg- en inspraakreacties 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.

Vooroverlegreacties

Het plan is naar de vooroverlegpartners gestuurd met het verzoek om een vooroverlegreactie kenbaar te maken. Onderstaande partijen hebben een inhoudelijke reactie ingediend.

1. Provincie Drenthe
2. Vrom-inspectie
3. Waterschap Reest en Wieden
4. Hulpverleningsdienst Drenthe

De inhoudelijke vooroverlegreacties worden hieronder afzonderlijk samengevat en beantwoord. Wanneer de vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven.

1. Provincie Drenthe

De provincie heeft op basis van de vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe aangegeven, dat de volgende aspecten van provinciaal belang zijn:

- Wonen
- Natuur/landschap
- Aardkundige waarden
- Externe Veiligheid
- Water
- Archeologie

Wonen

De provincie vraagt om deze woningbouwplannen in regionaal verband af te stemmen.

Natuur/landschap:

De provincie geeft aan dat de bestemmingen op verschillende locaties in dit plan niet aansluiten bij de bestemmingen van het bestemmingsplan buitengebied. De provincie verzoekt om de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied door te vertalen naar dit plan.

Aardkundige waarden

De provincie geeft aan dat de beschrijving van het aspect aardkundige waarden niet juist is. Binnen alle drie de kernen zijn zeer waardevolle gebieden aanwezig. Dit aspect is onvoldoende verwerkt.

Externe Veiligheid

De provincie geeft aan dat ten aanzien van het aspect externe veiligheid de risicoanalyse ontbreekt voor Balinge. Graag alsnog deze resultaten toevoegen aan het plan.

Water

De provincie geeft aan dat de waterparagraaf mist.

Archeologie

De provincie geeft aan dat het aspect archeologie goed in het plan is verwerkt.

Samenvatting en conclusie

De provincie adviseert rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en het bestemmingsplan daarop aan te passen en de procedure van het bestemmingsplan vervolgens voort te zetten.

Reactie gemeente;

Wonen

Tijdens het overleg van 2 juli 2012 over de regionale woonvisie voor Noord-Drenthe is een discussienotitie als eerste aanzet voor de woonvisie besproken. Hieruit is gebleken dat Midden-Drenthe relatief lokaal georiënteerd is. Tevens is geconcludeerd dat het bij de woningbouwplannen bij de kleine kernen om lage aantallen gaat waarmee de plaatselijke vraag wordt bediend. Deze plannen concurreren daarmee naar verwachting niet met de plannen in andere gemeenten.

Natuur/landschap

De provincie verzoekt om de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied door te vertalen naar De Broekstreek. De bestemming Bos in Mantinge en Balinge zullen we wijzigen in Natuur. Dit komt overeen met de bestemming in het Buitengebied. Daarnaast bestemmen we het perceel kadastraal bekend als Westerbork O 0944 als Natuur. Dit gebied is in eigendom van Natuurmonumenten.

Er is bewust gekozen om in de dorpen één agrarische bestemming toe te passen, dit in tegenstelling tot de agrarische bestemmingen in het buitengebied. Doordat er nagenoeg geen agrarische activiteiten meer zijn binnen de kernen en er geen significante uitbreidingsmogelijkheden voor deze bedrijven worden geboden, is de noodzaak van een indeling van verschillende agrarische gebieden niet noodzakelijk.

Daarnaast is er voor gekozen om bepaalde gebieden binnen de kernen te voorzien van de bestemming Dorpsgroen in plaats van een agrarische bestemming of natuur. Het doel hiervan is om de gebruiksmogelijkheden voor dit gebied te vergroten en te laten aansluiten bij het gebruik wat we binnen een kern verwachten. Bijvoorbeeld in Mantinge is aansluitend aan de Natuurbestemming, een perceel bestemd als Dorpsgroen. Deze laatste bestemming past bij het gebruik van het perceel en ondanks dat het geheel ligt binnen de EHS is het niet te voorzien dat dit perceel de komende 10 jaar verkocht wordt ten behoeve van Natuur.

Aardkundige waarden

In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden ingegaan op de kernkwaliteitskaart en met de daarin opgenomen kwaliteiten, zoals de aardkundige waarden..

Externe Veiligheid

Het klopt dat de risico-analyse ontbreekt. Deze analyse wordt bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Water

De waterparagraaf wordt aan de toelichting toegevoegd.

Aanpassingsvoorstel

De bestemming Bos wijzigen in de bestemming Natuur, overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied.

Het perceel kadastraal bekend als Westerbork sectie O perceel 0944 wijzigen in Natuur, overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied.

Het aspect externe veiligheid en de waterparagraaf voldoende in de toelichting verwerken.

Het aspect aardkundige waarden voldoende in de toelichting verwerken.

2. Vrom-inspectie

De Vrom-inspectie geeft aan dat zij niet meer inhoudelijk zal reageren op het plan.

Reactie gemeente

Deze inspraakreactie nemen wij ter kennisgeving aan en wij zullen geen reactie meer sturen naar de VROM-inspectie.

3. Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap heeft aangegeven dat de uitgangspuntennotitie niet voldoende is verwerkt. Deze moet alsnog goed worden verwerkt.

Reactie gemeente

De gemeente heeft een nieuwe waterparagraaf aangeleverd en deze wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Aanpassingsvoorstel

De waterparagraaf met als basis de uitgangspuntennotitie verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

4. HulpverleningsDienst Drenthe (HVD)

De HVD geeft aan dat het gebied net buiten de 1% grens van diverse aardgastransportleidingen ligt. Met andere woorden: Externe Veiligheid speelt geen rol in dit plan.

Reactie gemeente

Deze inspraakreactie nemen wij ter kennisgeving aan.

Inspraakreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, zijn 22 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. De inhoudelijke inspraakreacties worden hieronder afzonderlijk samengevat en beantwoord. Wanneer de inspraakreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven.

Indiener	Naam	Zaak
1	De heer Peeks	31247
2	De heer Kuik	32047
3	Familie Kersies	32049
4	De heer Zwaag	32048
5	Mevrouw Bergshoeff-Somford	32596
6	Familie Tiegelaar	34976
7	De heer Joling	34048
8	De heer Bussemaker	33410
9	De heer Bussemaker	33401
10	De heer Haastregt	33186
11	De heer van Es	34044
12	De heer ten Berge	34046
13	Familie Ham	33923
14	De heer de Vroom	33796
15	De heer Matthijsse	33184
16	De heer Lohr en mevrouw Kuiper	33182
17	Familie Root	33735
18	De heer Boekkamp	33133
19	De heer Slomp	33637
20	De heer Dijkstra	32904
21	Maatschap Vos	35167
22	Familie Smid	60026

1. De heer Peeks, Heirweg 4a, Garminge

Samenvatting:

Indiener verzoekt om uitbreiding van het agrarisch bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf op het perceel Heirweg 2 te Garminge. Het bebouwingsblok wordt uitgebreid achter het perceel Heirweg 4 te Garminge conform bijgevoegde schets. Daarnaast wordt verzocht de realisatie van een bedrijfswoning.

Reactie gemeente

Het bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf. Het bedrijf heeft op dit moment binnen zijn bouwvlak geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het bedrijf ligt aan de rand van Garminge, waar in verhouding nog veel agrarische activiteiten waar te nemen zijn. De uitbreiding wijkt af van de kaders uit de Structuurvisie De Broekstreek, maar omdat het hier geen nieuwbouw van een woning betreft, en landbouw één van onze pijlers is uit de Structuurvisie Midden-Drenthe is een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak begrijpelijk. Omdat er nog nadere onderzoeken moeten plaatsvinden van deze uitbreidingslocatie is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak gewenst.

De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning is niet aangetoond. Ondanks dat de omvang van de bedrijfsvoering hierin wel ruimte zou bieden, is de noodzaak voor het continue toezicht en/of aanwezig zijn niet aanwezig. Daarnaast is er ruimtelijk gezien geen goede

locatie te vinden voor een tweede bedrijfswoning, waarbij er nog een duidelijke relatie behouden blijft met het agrarisch bedrijf.

Aanpassingsvoorstel

Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het vergroten van het agrarisch bouwperceel op het perceel Heirweg 2 te Garminge, conform bijgevoegde bijlage 1.

2. De heer Kuik, Meulenkamp 1 Balinge

Indiener vraagt zich af waarom er percelen zijn aangemerkt met de bestemming Dorpsgroen. Indiener vindt dat er teveel privé-terreinen mee zijn aangegeven. Ter plaatse van hun tuin zien ze graag de bestemming gewijzigd naar Groen.

Reactie gemeente

De bestemming Dorpsgroen geldt voor groenvoorzieningen en andere gronden die niet meer als agrarische gronden worden gebruikt. Ook grote tuinen waar geen bebouwing thuis hoort, zijn onder deze bestemming gebracht. De bestemming Dorpsgroen conserveert de landschappelijk waardevolle groenelementen en doorzichten door bebouwing maar zeer beperkt toe te staan en ook verharding tegen te gaan. Door deze aanwezigheid van (open) groene ruimtes ontstaan fraaie doorzichten binnen het dorp zelf en van het dorp naar het landschap buiten.

De bestemming Dorpsgroen sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan, waarbij deze percelen een agrarische bestemming en/of erf bestemming hebben, waarop geen of beperkt bebouwing is toegestaan. De bestemming Dorpsgroen zegt niks over de eigendommen van de percelen.

De bestemming Groen geldt voor groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water.

Uit bovengenoemde teksten blijkt de bedoeling van deze gronden. Het onderscheid in deze bestemming zit in het gebruik van de gronden. De bestemming Groen is duidelijk bedoeld voor openbare groenvoorzieningen en de bestemming Dorpsgroen niet. Deze gronden zijn bedoeld als de waardevolle groen elementen in het dorp. Het gebruik als privé-tuin is passend binnen deze bestemming.

Naar aanleiding van het bovenstaande zien wij geen aanleiding om de bestemming Dorpsgroen te wijzigen in Groen.

3. Familie Kersies, Wijsterseweg 9 Mantinge

Indiener ziet graag dat de bouwkael tussen Wijsterseweg 6 en 8 in Mantinge verder naar voren wordt geschoven, in verband met de ruimte achter de woning (weinig achtertuin).

Reactie gemeente

Op 10 april 2012 heeft de gemeente een telefonisch onderhoud gehad met de heer Kersies, De heer Kersies heeft aangegeven dat zijn inspraakreactie niet langer noodzakelijk is, omdat ondertussen een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het realiseren van de woning tussen Wijsterseweg 6 en 8 in Mantinge. Wij nemen dit ter kennisgeving aan en zullen niet meer inhoudelijk op de inspraakreactie reageren.

4. De heer Zwaag, Heirweg 8 Garminge

Indiener ziet graag dat het stuk weiland achter de woning bestemd wordt als Wonen, omdat dit gedeelte al bij de tuin is aangetrokken.

Reactie gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft dit perceel conform het vigerende plan een agrarische bestemming gekregen. Op 18 mei 2012 is een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een carport op dit gedeelte van het perceel. Vanwege de feitelijke invulling van het perceel als verlenging van de bestemming Wonen, wijzigen we de bestemming van dit gedeelte in Wonen.

Aanpassingsvoorstel

Het perceel kadastraal bekend als Westerbork, sectie O, nummer 1190 wijzigen van Agrarisch naar Wonen.

5. Mevrouw Bergshoeff-Somford, Mepscheren 1 Balinge

Indiener vraagt zich af, onder welk bestemmingsplan haar perceel valt. Elke keer zien de plannen er weer anders uit. Graag een reactie van de gemeente.

Reactie gemeente

Het perceel Mepscheren 1 te Balinge valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

6. De heer en mevrouw Tiegelaar, Assen

Indieners vragen of er de mogelijkheid bestaat om ter plaatse van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de locatie dode eik in Balinge, niet één woning te kunnen realiseren, maar een plan dat geschikt is voor starters.

Reactie gemeente

De Structuurvisie Broekstreek 2011-2030 geeft mogelijke locaties aan, waar woningbouw in De Broekstreek mogelijk is. De locatie ter plaatse van de dode eik in Balinge is opgenomen in de Structuurvisie De Broekstreek. Op grond van deze visie bestaat de mogelijkheid om op deze locatie één volume neer te zetten. Dit volume kan ook gebruikt worden om in plaats van één woning er twee woningen te realiseren, maar dan wel in één volume. Voor De Broekstreek is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hier zal de nieuwbouw van een 2-onder-1 kap aan moeten voldoen.

Aanpassingsvoorstel

Aan de wro-zone – wijzigingsgebied ter plaatse van de locatie aan de Heirweg het maximum aantal wooneenheden van 2 opnemen. Daarnaast aangegeven dat indien het twee woningen betreft, deze gebouwd worden als een 2-onder-1 kap.

7. De heer Joling, De Pol 2, Balinge

Indiener geeft aan dat zij tegen de wijzigingsbevoegdheid zijn, die het mogelijk maakt om de schuur achter de Heirweg 14-16 te wijzigen in 2 woningen. De privacy wordt daardoor geschaad. Ook de bebouwing tegen de es is in strijd met regelgeving. Daarnaast wordt een stuk rust voor indiener weggenomen. Indiener geeft aan dat het geen plek is voor een nieuwe woning, want je bouwt niet achter de andere woningen.

Op 13 januari 2012 heeft een mondeling gesprek plaatsgevonden met de gemeente, waarbij de volgende punten nog zijn aangedragen:

Indiener is tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de volgende redenen:

- tijdens het project Op dorpse schaal is door de omwonenden van deze locatie aangegeven dat ze tegen woningbouw op de betreffende locatie zijn. Toendertijd is aangegeven dat deze locatie niet opgenomen zal worden. Uiteindelijk is deze locatie alsnog opgenomen in de structuurvisie De broekstreek
- De provincie was tegen woningbouw op deze locatie. De es moest onbebouwd blijven en er moest een goede overgang komen naar de es.
- Het perceel kan niet via de Heirweg bereikt worden, aangezien deze gronden niet van de betreffende eigenaar zijn.
- Aan omwonenden is altijd aangegeven dat er geen inritten aan De Pol mogen komen, hierdoor is het perceel onbereikbaar.
- Ze willen vrij uitzicht houden op de es en niet een woning in het achtererf gebied, dat inkijk geeft op hun eigen achtertuin.
- De locatie is te klein voor 2 woningen, dit in verband met afstanden tot de perceelsgrens.
- Locatie I ontsluiting via een gemeenschappelijke oprit vanaf de Heirweg is verplicht (zie toelichting bestemmingsplan).

Reactie gemeente

Balinge is een esdorp, waarbij de Heirweg in de wegenstructuur de belangrijkste hoofdweg is. Langs deze weg is ook de bebouwing als een lint ontstaan. Aan de westzijde is langs de Meulenkamp en Schiphorsten de bebouwing voortgezet. Ten oosten van de Heirweg loopt De Pol. Deze weg is aangelegd ter ontsluiting van alle landerijen ten oosten van de Heirweg.

In de structuurvisie wordt de locatie achter het perceel 14-16 aangemerkt als mogelijke bouwlocatie, waarbij de ontsluiting aan de openbare weg (Heirweg) moet plaatsvinden vanwege de opbouw van de kern. Voorkomen moet worden dat achter de lintbebouwing staarten ontstaan.

Gebleken is dat het desbetreffende perceel niet aan de openbare weg ontsloten kan worden en derhalve niet in aanmerking kan komen als bouwlocatie conform de Structuurvisie de Broekstreek..

Ook een mogelijke keuze voor een zijaansluiting aan De Pol voldoet niet aan het concept Op Dorpse Schaal. Stedenbouwkundig gezien ontstaat er dan een staart aan de lintbebouwing van de Heirweg.

De Pol maakt in de bebouwings- en wegenstructuur geen onderdeel uit van de kern Balinge. Deze weg kan alleen fungeren als achterontsluiting van de lintbebouwing maar niet als hoofdontsluiting van een bouwlocatie.

Samenvattend vervalt hierdoor de mogelijkheid de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van de 2 woningen achter het perceel Heirweg 14-16 te Balinge.

Aanpassingsvoorstel

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 2 woningen op het perceel achter Heirweg 14-16 wordt verwijderd uit de verbeelding en regels.

8. De heer Bussemaker, Spekdiek 1, Garminge

Indiener ziet graag dat zijn bouwblok wordt verruimd naar 1,5 hectare. Dit bouwblok wordt ook gehanteerd in het bestemmingsplan buitengebied. Deze verruiming geeft indiener meer zekerheid en de mogelijkheid om in de toekomst goed en ruim te ondernemen.

Reactie gemeente

Op het perceel is een bouwblok van ongeveer 1 hectare aanwezig. Op dit moment is minder dan 40% van het bouwblok bebouwd. Het aanwezige bouwblok is voldoende groot om het aanwezige agrarisch bedrijf te verruimen. Het bestemmingsplan is in principe voor de duur van 10 jaar, waarbinnen plannen moeten worden gerealiseerd.

Mocht toch blijken dat er binnen 10 jaar behoefte ontstaat voor het verruimen van het bouwblok, zal op dat moment door middel van een concreet bouwplan onderzocht worden wat de mogelijkheden op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn en wat de milieugevolgen zijn.

9. De heer Bussemaker, Spekdiek 1, Garminge

Indiener geeft aan dat zij grote bezwaren hebben tegen de plannen om 8 woningen te realiseren op de locatie "Boer". De reden dat zij hier tegen zijn is het volgende:

- rond deze locatie zijn nog actieve agrarische bedrijven
- zij vrezen bij eventuele bewoning in de problemen te komen, door klachten van nieuwe bewoners en hierdoor geschaad te worden in hun bedrijfsvoering
- Indiener heeft veel geïnvesteerd in zijn bedrijf om te kunnen blijven ondernemen

Wanneer toch besloten wordt om op deze locatie woningen te realiseren, zijn nog de volgende bezwaren:

- Uitgangspunt was altijd het "nieuwe erven" concept. Dit betekent dat er gebouwd wordt binnen de contouren van de bestaande bebouwing op het erf. Nu staat ingetekend dat de gronden rondom het erf ook gebruikt kunnen worden. Waarom wijkt de gemeente af van deze voorlichting en wordt het bouwblok groter ingetekend.
- Voor hun onderneming is het van groot belang op welke plek de bebouwing gerealiseerd wordt. Wanneer het bouwvlak het gehele blok betreft, kunnen de huizen dichter op de Garmingestukken te staan. Vooral voor geluidshinder kan dit tot grotere gevolgen leiden.
- Indiener lijkt het van belang om toekomstige bewoners te laten tekenen om eventuele bezwaren tegen omliggende agrariërs te voorkomen.

Indiener verzoekt om nog eens kritisch te kijken naar de omvang van het erf van de locatie "Boer".

Indiener wijst ook op het feit dat is toegezegd dat toekomstige bewoners van dit plan alleen betrokken kunnen worden door inwoners uit de Broekstreek.

Reactie gemeente

De locatie Boer is in de Structuurvisie Broekstreek 2011- 2030 gekozen als locatie om maximaal 8 woningen te realiseren, waaronder onder andere de mogelijkheid voor starterswoningen. Er is gekozen voor deze plek, omdat uit de structuurvisie is gebleken dat deze locatie op dit moment de enige (vrije) locatie is waar meerdere woningen gerealiseerd kunnen worden. De locatie voldoet aan de afstandseisen op basis van milieu van actieve bedrijven ten opzichte van de nieuwbouwwoningen. Hierdoor ontstaat er geen belemmering voor de nog aanwezige actieve agrarische bedrijven.

De aanwezige actieve agrarische bedrijven kunnen binnen de bestaande mogelijkheden van hun eigen bestemming blijven ondernemen.

Abusievelijk is bij het voorontwerp bestemmingsplan nog geen beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit is een omissie bij het plan. Voor de gehele Broekstreek is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarbij er voor de nieuwbouwalocatie in Garminge aparte kwaliteitscriteria worden opgelegd. Dit beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel opgenomen. Uit deze wijzigingsbevoegdheid is het niet duidelijk waar en op welke manier de woningen op het perceel geplaatst kunnen worden. Een gedeelte van het perceel zal niet gebruikt worden voor woningbouw, maar de inrichting als erf is wel mogelijk.

Het gebied is qua grootte aangepast en uiteindelijk opgedeeld in 3 wijzigingsbevoegdheden, waarbij 1 wijzigingsbevoegdheid is voor de realisatie van 8 woningen, 1 ten behoeve van de ontsluiting van het perceel en 1 wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging naar een erf bij de woningen, waarop geen woningbouw gerealiseerd kan worden. Zie hiervoor bijlage 2

Aanpassingsvoorstel

Een beeldkwaliteitsplan opstellen en bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen. Het aangegeven wijzigingsgebied bij de nieuwbouwlocatie in Garminge aanpassen conform bijlage 2, waarbij gebied 1 gewijzigd kan worden naar Wonen, gebied 2 naar Verkeer en gebied 3 naar Dorpsgroen.

10. De heer Haastregt, Garmingerstukken 2 Garminge

Indiener geeft aan de volgende bezwaren te hebben tegen de wijzigingsbevoegdheid in het dorp Garminge om de volgende redenen:

- het ontbreken van een kwaliteitsplan voor dit gebied ten behoeve van het nieuwe-erven concept.
- De afmeting van het wijzigingsgebied. De afmeting van het gebied is veel groter dan het profiel van de bestaande bebouwing waarin de woningen gerealiseerd kunnen worden.

Reactie gemeente

Abusievelijk is bij het voorontwerp bestemmingsplan nog geen beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit is een omissie bij het plan. Voor de gehele Broekstreek is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarbij er voor de nieuwbouwlocatie in Garminge aparte kwaliteitscriteria worden opgelegd. Dit beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel opgenomen. Uit deze wijzigingsbevoegdheid is het niet duidelijk waar en op welke manier de woningen op het perceel geplaatst kunnen worden. Een gedeelte van het perceel zal niet gebruikt worden voor woningbouw, maar de inrichting als erf is wel mogelijk.

Het gebied is qua grootte aangepast en uiteindelijk opgedeeld in 3 wijzigingsbevoegdheden, waarbij 1 wijzigingsbevoegdheid is voor de realisatie van 8 woningen, 1 ten behoeve van de ontsluiting van het perceel en 1 wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging naar een erf bij de woningen, waarop geen woningbouw gerealiseerd kan worden. Zie hiervoor bijlage 2

Aanpassingsvoorstel

Een beeldkwaliteitsplan opstellen en bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen. Het aangegeven wijzigingsgebied bij de nieuwbouwlocatie in Garminge aanpassen conform bijlage 2, waarbij gebied 1 gewijzigd kan worden naar Wonen, gebied 2 naar Verkeer en gebied 3 naar Dorpsgroen.

11. De heer van Es, Heirweg 18, Balinge

Indiener heeft bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan de achterzijde van de woningen aan de Heirweg 16 in Balinge. 15 jaar geleden heeft indiener verzocht om een huis te bouwen op hun eigen grond dat naast het perceel ligt. Dit is afgewezen vanwege agrarisch gebied. De privacy van indiener komt in het gedrang, omdat de achtertuin grenst aan hun achtertuin. Hierdoor is waardevermindering van hun perceel. De bouwlocatie ligt volledig op de es. Indiener geeft aan dat zij dan ook de mogelijkheid wil om een dubbel woonhuis te bouwen op eigen erf.

Op 13 januari 2012 heeft een mondeling gesprek plaatsgevonden met de gemeente, waarbij de volgende punten nog zijn aangedragen:

Indiener is tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de volgende redenen:

- tijdens het project Op dorpse schaal is door de omwonenden van deze locatie aangegeven dat ze tegen woningbouw op de betreffende locatie zijn. Toendertijd is aangegeven dat deze locatie niet opgenomen zal worden. Uiteindelijk is deze locatie alsnog opgenomen in de structuurvisie De broekstreek
- De provincie was tegen woningbouw op deze locatie. De es moest onbebouwd blijven en er moest een goede overgang komen naar de es.
- Het perceel kan niet via de Heirweg bereikt worden, aangezien deze gronden niet van de betreffende eigenaar zijn.
- Aan omwonenden is altijd aangegeven dat er geen inritten aan De Pol mogen komen, hierdoor is het perceel onbereikbaar.
- Ze willen vrij uitzicht houden op de es en niet een woning in het achtererf gebied, dat inkijk geeft op hun eigen achtertuin.
- De locatie is te klein voor 2 woningen, dit in verband met afstanden tot de perceelsgrens.
- Locatie I ontsluiting via een gemeenschappelijke oprit vanaf de Heirweg is verplicht (zie toelichting bestemmingsplan).

Reactie gemeente

Balinge is een esdorp, waarbij de Heirweg in de wegenstructuur de belangrijkste hoofdweg is. Langs deze weg is ook de bebouwing als een lint ontstaan. Aan de westzijde is langs de Meulenkamp en Schiphorsten de bebouwing voortgezet. Ten oosten van de Heirweg loopt De Pol. Deze weg is aangelegd ter ontsluiting van alle landerijen ten oosten van de Heirweg.

In de structuurvisie wordt de locatie achter het perceel 14-16 aangemerkt als mogelijke bouwlocatie, waarbij de ontsluiting aan de openbare weg (Heirweg) moet plaatsvinden vanwege de opbouw van de kern. Voorkomen moet worden dat achter de lintbebouwing staarten ontstaan.

Gebleken is dat het desbetreffende perceel niet aan de openbare weg ontsloten kan worden en derhalve niet in aanmerking kan komen als bouwlocatie conform Structuurvisie De Broekstreek..

Ook een mogelijke keuze voor een zijaansluiting aan De Pol voldoet niet aan het concept Op Dorpse Schaal. Stedenbouwkundig gezien ontstaat er dan een staart aan de lintbebouwing van de Heirweg.

De Pol maakt in de bebouwings- en wegenstructuur geen onderdeel uit van de kern Balinge. Deze weg kan alleen fungeren als achterontsluiting van de lintbebouwing maar niet als hoofdontsluiting van een bouwlocatie.

Samenvattend vervalt hierdoor de mogelijkheid de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van de 2 woningen achter het perceel Heirweg 14-16 te Balinge.

Aanpassingsvoorstel

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 2 woningen op het perceel achter Heirweg 14-16 wordt verwijderd uit de verbeelding en regels.

12 De heer ten Berge, Heirweg 10, Balinge

Indiener heeft bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan de achterzijde van de woningen aan de Heirweg 16 in Balinge. Deze woningen worden op de es gebouwd. Dit is nergens toegestaan en in het verleden is dit ook nooit toegestaan.

In een dorp als Balinge bouw je geen huizen achter huizen. In het land gelegen achter de schuur lopen de paarden van indiener. Indiener wil niet het risico lopen dat dit door eventuele nieuwe bewoners wordt tegengewerkt.

Op 13 januari 2012 heeft een mondeling gesprek plaatsgevonden met de gemeente, waarbij de volgende punten nog zijn aangedragen:

Indiener is tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de volgende redenen:

- tijdens het project Op dorpse schaal is door de omwonenden van deze locatie aangegeven dat ze tegen woningbouw op de betreffende locatie zijn. Toendertijd is aangegeven dat deze locatie niet opgenomen zal worden. Uiteindelijk is deze locatie alsnog opgenomen in de structuurvisie De broekstreek
- De provincie was tegen woningbouw op deze locatie. De es moest onbebouwd blijven en er moest een goede overgang komen naar de es.
- Het perceel kan niet via de Heirweg bereikt worden, aangezien deze gronden niet van de betreffende eigenaar zijn.
- Aan omwonenden is altijd aangegeven dat er geen inritten aan De Pol mogen komen, hierdoor is het perceel onbereikbaar.
- Ze willen vrij uitzicht houden op de es en niet een woning in het achtererf gebied, dat inkijk geeft op hun eigen achtertuin.
- De locatie is te klein voor 2 woningen, dit in verband met afstanden tot de perceelsgrens.
- Locatie I ontsluiting via een gemeenschappelijke oprit vanaf de Heirweg is verplicht (zie toelichting bestemmingsplan).

Reactie gemeente

Balinge is een esdorp, waarbij de Heirweg in de wegenstructuur de belangrijkste hoofdweg is. Langs deze weg is ook de bebouwing als een lint ontstaan. Aan de westzijde is langs de Meulenkamp en Schiphorsten de bebouwing voortgezet. Ten oosten van de Heirweg loopt De Pol. Deze weg is aangelegd ter ontsluiting van alle landerijen ten oosten van de Heirweg.

In de structuurvisie wordt de locatie achter het perceel 14-16 aangemerkt als mogelijke bouwlocatie, waarbij de ontsluiting aan de openbare weg (Heirweg) moet plaatsvinden vanwege de opbouw van de kern. Voorkomen moet worden dat achter de lintbebouwing staarten ontstaan.

Gebleken is dat het desbetreffende perceel niet aan de openbare weg ontsloten kan worden en derhalve niet in aanmerking kan komen als bouwlocatie conform 'Structuurvisie De Broekstreek'.

Ook een mogelijke keuze voor een zijaansluiting aan De Pol voldoet niet aan het concept Op Dorpse Schaal. Stedenbouwkundig gezien ontstaat er dan een staart aan de lintbebouwing van de Heirweg.

De Pol maakt in de bebouwings- en wegenstructuur geen onderdeel uit van de kern Balinge. Deze weg kan alleen fungeren als achterontsluiting van de lintbebouwing maar niet als hoofdontsluiting van een bouwlocatie.

Samenvattend vervalt hierdoor de mogelijkheid de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van de 2 woningen achter het perceel Heirweg 14-16 te Balinge.

Aanpassingsvoorstel

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 2 woningen op het perceel achter Heirweg 14-16 wordt verwijderd uit de verbeelding en regels.

13 Familie Ham, Heirweg 14 Balinge

Indiener heeft bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan de achterzijde van de woningen aan de Heirweg 16 in Balinge om de volgende redenen:

- beperking van het woongenot en privacy. De vrijheid en privacy zal teniet worden gedaan door directe aanbouw van een woonhuis.
- In het bestemmingsplan is de toegang naar deze achterliggende woningen gerealiseerd op 1 meter afstand van het woonkamerraam/keukenraam van indiener. Hierdoor kans op geluidsoverlast en hinder van in/uitrijdende auto's
- Volgens de provincie mag er niet op de es worden gebouwd

Op 13 januari 2012 heeft een mondeling gesprek plaatsgevonden met de gemeente, waarbij de volgende punten nog zijn aangedragen:

Indiener is tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de volgende redenen:

- tijdens het project Op dorpse schaal is door de omwonenden van deze locatie aangegeven dat ze tegen woningbouw op de betreffende locatie zijn. Toendertijd is aangegeven dat deze locatie niet opgenomen zal worden. Uiteindelijk is deze locatie alsnog opgenomen in de structuurvisie De broekstreek
- De provincie was tegen woningbouw op deze locatie. De es moest onbebouwd blijven en er moest een goede overgang komen naar de es.
- Het perceel kan niet via de Heirweg bereikt worden, aangezien deze gronden niet van de betreffende eigenaar zijn.
- Aan omwonenden is altijd aangegeven dat er geen inritten aan De Pol mogen komen, hierdoor is het perceel onbereikbaar.
- Ze willen vrij uitzicht houden op de es en niet een woning in het achtererf gebied, dat inkijk geeft op hun eigen achtertuin.
- De locatie is te klein voor 2 woningen, dit in verband met afstanden tot de perceelsgrens.
- Locatie I ontsluiting via een gemeenschappelijke oprit vanaf de Heirweg is verplicht (zie toelichting bestemmingsplan).

Reactie gemeente

Balinge is een esdorp, waarbij de Heirweg in de wegenstructuur de belangrijkste hoofdweg is. Langs deze weg is ook de bebouwing als een lint ontstaan. Aan de westzijde is langs de Meulenkamp en Schiphorsten de bebouwing voortgezet. Ten oosten van de Heirweg loopt De Pol. Deze weg is aangelegd ter ontsluiting van alle landerijen ten oosten van de Heirweg.

In de structuurvisie wordt de locatie achter het perceel 14-16 aangemerkt als mogelijke bouwlocatie, waarbij de ontsluiting aan de openbare weg (Heirweg) moet plaatsvinden vanwege de opbouw van de kern. Voorkomen moet worden dat achter de lintbebouwing staarten ontstaan.

Gebleken is dat het desbetreffende perceel niet aan de openbare weg ontsloten kan worden en derhalve niet in aanmerking kan komen als bouwlocatie conform 'Structuurvisie De Broekstreek'.

Ook een mogelijke keuze voor een zijaansluiting aan De Pol voldoet niet aan het concept Op Dorpse Schaal. Stedenbouwkundig gezien ontstaat er dan een staart aan de lintbebouwing van de Heirweg.

De Pol maakt in de bebouwings- en wegenstructuur geen onderdeel uit van de kern Balinge. Deze weg kan alleen fungeren als achterontsluiting van de lintbebouwing maar niet als hoofdontsluiting van een bouwlocatie.

Samenvattend vervalt hierdoor de mogelijkheid de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van de 2 woningen achter het perceel Heirweg 14-16 te Balinge.

Aanpassingsvoorstel

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 2 woningen op het perceel achter Heirweg 14-16 wordt verwijderd uit de verbeelding en regels.

14 De heer de Vroom, Mantingerdijk 2, Mantinge

Indiener geeft het volgende aan: op de verbeelding Mantinge zijn 2 bouwlocaties aangegeven aan de Mantingerdijk. Bouwen op deze locaties tast de open structuur van het gebied aan. Dit is in strijd met de door de provincie vastgestelde richtlijnen voor dit gebied.

Reactie gemeente

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.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een aparte procedure nodig, die buiten de werking van dit bestemmingsplan valt.

15. De heer Matthijsse, De Palts 5, Mantinge

Indiener geeft aan dat de bestemming Wonen-voormalige boerderijen overeenkomt met het gebruik en dat dat nu weer kloppend is.

Daarnaast verzoekt indiener om de aanduiding "Bed and Breakfast" op het perceel op te nemen, omdat dat op dit moment op het perceel aanwezig is.

Reactie gemeente

De heer Matthijsse heeft naar aanleiding van de inspraakreactie en een telefonisch onderhoud een plattegrond ingediend op welke manier er vorm is gegeven aan de 'bed and breakfast'. De indeling voldoet aan de eisen die wij stellen aan een 'bed and breakfast', zoals opgenomen in de regels bij Wonen-voormalige boerderijen. Om die reden nemen wij een aanduiding voor bed and breakfast op, op het perceel De Palts 5 te Mantinge.

Aanpassingsvoorstel

Aanduiding 'bed and breakfast' opnemen op het perceel De Palts 5 in Mantinge, inclusief de voorwaarden hiervoor in de regels.

16. De heer Lohr en mevrouw Kuiper, Heirweg 16, Balinge

Indiener heeft bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan de achterzijde van de woningen aan de Heirweg 16 in Balinge om de volgende redenen:

- Het huis is gekocht voor rust en uitoefenen voor hobbies.
- De inrit gaat over hun grondgebied en bij de notaris is vastgelegd dat de grond vrij is van alle omstandigheden en ook niet verkoopbaar is.
- Door deze wijzigingsbevoegdheid wordt het huis minder waard.
- Op het erf van indiener staat een monumentale boom, die niet weg mag
- Indiener geeft geen toestemming om over zijn grondgebied het achterliggende terrein te bereiken.
- Indiener wil in de toekomst een rieten dak op de schuur leggen. Dit past niet bij eventuele nieuwbouw van woningen.

Op 13 januari 2012 heeft een mondeling gesprek plaatsgevonden met de gemeente, waarbij de volgende punten nog zijn aangedragen:

Indiener is tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de volgende redenen:

- tijdens het project Op dorpse schaal is door de omwonenden van deze locatie aangegeven dat ze tegen woningbouw op de betreffende locatie zijn. Toendertijd is aangegeven dat deze locatie niet opgenomen zal worden. Uiteindelijk is deze locatie alsnog opgenomen in de structuurvisie De broekstreek
- De provincie was tegen woningbouw op deze locatie. De es moest onbebouwd blijven en er moest een goede overgang komen naar de es.
- Het perceel kan niet via de Heirweg bereikt worden, aangezien deze gronden niet van de betreffende eigenaar zijn.
- Aan omwonenden is altijd aangegeven dat er geen inritten aan De Pol mogen komen, hierdoor is het perceel onbereikbaar.
- Ze willen vrij uitzicht houden op de es en niet een woning in het achtererf gebied, dat inkijk geeft op hun eigen achtertuin.
- De locatie is te klein voor 2 woningen, dit in verband met afstanden tot de perceelsgrens.
- Locatie I ontsluiting via een gemeenschappelijke oprit vanaf de Heirweg is verplicht (zie toelichting bestemmingsplan).

Reactie gemeente

Balinge is een esdorp, waarbij de Heirweg in de wegenstructuur de belangrijkste hoofdweg is. Langs deze weg is ook de bebouwing als een lint ontstaan. Aan de westzijde is langs de Meulenkamp en Schiphorsten de bebouwing voortgezet. Ten oosten van de Heirweg loopt De Pol. Deze weg is aangelegd ter ontsluiting van alle landerijen ten oosten van de Heirweg.

In de structuurvisie wordt de locatie achter het perceel 14-16 aangemerkt als mogelijke bouwlocatie, waarbij de ontsluiting aan de openbare weg (Heirweg) moet plaatsvinden vanwege de opbouw van de kern. Voorkomen moet worden dat achter de lintbebouwing staarten ontstaan.

Gebleken is dat het desbetreffende perceel niet aan de openbare weg ontsloten kan worden en derhalve niet in aanmerking kan komen als bouwlocatie conform 'Op Dorpse Schaal'. Ook een mogelijke keuze voor een zijaansluiting aan De Pol voldoet niet aan het concept Op Dorpse Schaal. Stedenbouwkundig gezien ontstaat er dan een staart aan de lintbebouwing van de Heirweg.

De Pol maakt in de bebouwings- en wegenstructuur geen onderdeel uit van de kern Balinge. Deze weg kan alleen fungeren als achterontsluiting van de lintbebouwing maar niet als hoofdontsluiting van een bouwlocatie.

Samenvattend vervalt hierdoor de mogelijkheid de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van de 2 woningen achter het perceel Heirweg 14-16 te Balinge.

Aanpassingsvoorstel

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 2 woningen op het perceel achter Heirweg 14-16 wordt verwijderd uit de verbeelding en regels.

17. Familie Root, Mantingerdijk 1, Mantinge

Indiener verbaast zich over het feit dat in de toelichting in het voorontwerp bestemmingsplan De broekstreek het beleid wordt uiteengezet voor locaties die buiten het bestemmingsplan De Broekstrek vallen. Deze locaties worden niet in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied genoemd. Indiener heeft sterke bedenkingen tegen de nieuwbouwlocaties aan de Mantingerdijk te Mantinge. Indiener heeft tussen deze 2 locaties een camping waar rust en vrijheid belangrijke speerpunten zijn. Indiener wil graag in de camping investeren, maar durft dat nog niet, vanwege deze nieuwbouwlocaties.

Reactie gemeente

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 rechtsbescherming open.

18. De heer Boekkamp, Heirweg 17, Balinge

Indiener geeft het volgende aan:

- De structuurvisie Broekstreek laat mogelijke bouwlocaties zien, die in het voorontwerp bestemmingsplan niet voorkomen. Dit is voor indiener niet aanvaardbaar en verzoekt dan ook om het bestemmingsplan te completeren met de mogelijke bouwlocaties uit de structuurvisie, want indiener ziet de bouwlocaties aan de Heirweg niet als reëel.
- Indiener geeft aan dat een gedeelte van de tuin als natuur is aangegeven. Dit wordt gebruikt als tuin, dus graag aanduiden als erf. Het open karakter van Balinge kan wel worden gediend, indien bouwlocaties met stukken natuur worden afgewisseld.

Reactie gemeente

- *Een bestemmingsplan wordt in principe voor de duur van 10 jaar opgesteld. We hebben zoveel mogelijk nieuwbouwlocaties uit de Structuurvisie De Broekstreek overgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van 2 onderdelen hebben we sommige locaties niet opgenomen.*
 1. *indien een nieuwbouwlocatie uit de Structuurvisie De Broekstreek valt buiten de grenzen van het bestemmingsplan De Broekstreek, en'*
 2. *indien in de nabijheid van een nieuwbouwlocatie nog een agrarisch bedrijf actief is, waarbij de agrarische bedrijfsvoering een belemmering vormt voor de realisatie van de nieuw te bouwen woningen.*

Om deze reden zijn een aantal van de nieuwbouwlocaties uit de Structuurvisie niet in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat de realisatie van deze nieuwbouwwoningen op grond van punt 2 waarschijnlijk niet binnen nu en 10 jaar gerealiseerd kunnen worden. Dit neemt niet weg dat bij verandering van de omstandigheden (bijvoorbeeld stopzetten agrarische bedrijfsvoering) een initiatiefnemer een verzoek kan indienen voor de nieuwbouw van een woning.
- *Een gedeelte van het perceel heeft de bestemming Dorpsgroen gekregen. Dit betreft een andere bedoeling en/of gebruik dan de bestemming Natuur. De bestemming Dorpsgroen geldt voor groenvoorzieningen en andere gronden die niet meer als agrarische gronden worden gebruikt. Ook grote tuinen waar geen bebouwing thuis hoort, zijn onder deze bestemming gebracht. De bestemming Dorpsgroen conserveert de landschappelijk*

waardevolle groenelementen en doorzichten door bebouwing maar zeer beperkt toe te staan en ook verharding tegen te gaan. Door deze aanwezigheid van (open) groene ruimtes ontstaan fraaie doorzichten binnen het dorp zelf en van het dorp naar het landschap buiten. De bestemming Dorpsgroen sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan, waarbij deze percelen een agrarische bestemming en/of erf bestemming hebben, waarop geen of beperkt bebouwing is toegestaan.

De bestemming Dorpsgroen wordt gebruikt voor de waardevolle groen elementen in het dorp. Het gebruik als privé-tuin is passend binnen deze bestemming. Dit houdt in dat het huidige gebruik als tuin/erf past binnen de bestemming Dorpsgroen.

Naar aanleiding van het bovenstaande zien wij geen aanleiding om alle mogelijke nieuwbouwlocaties op te nemen in het bestemmingsplan De Broekstreek en de bestemming Dorpsgroen te wijzigen.

19. De heer Slomp, Johannes Vermeerstraat 97, Almere

Indiener geeft aan in Balinge opgegroeid te zijn. Indiener wil ook graag weer terugverhuizen naar Balinge en ziet dit nu ook als mogelijkheid door de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 2 woningen achter de Heirweg 16 in Balinge. (grond is eigendom van zijn ouders). Indiener hoopt dat deze planning doorgang zullen krijgen en hij spoedig kan bouwen in Balinge.

Reactie gemeente

Balinge is een esdorp, waarbij de Heirweg in de wegenstructuur de belangrijkste hoofdweg is. Langs deze weg is ook de bebouwing als een lint ontstaan. Aan de westzijde is langs de Meulenkamp en Schiphorsten de bebouwing voortgezet. Ten oosten van de Heirweg loopt De Pol. Deze weg is aangelegd ter ontsluiting van alle landerijen ten oosten van de Heirweg.

In de structuurvisie wordt de locatie achter het perceel 14-16 aangemerkt als mogelijke bouwlocatie, waarbij de ontsluiting aan de openbare weg (Heirweg) moet plaatsvinden vanwege de opbouw van de kern. Voorkomen moet worden dat achter de lintbebouwing staarten ontstaan.

Gebleken is dat het desbetreffende perceel niet aan de openbare weg ontsloten kan worden en derhalve niet in aanmerking kan komen als bouwlocatie conform 'Op Dorpse Schaal'. Ook een mogelijke keuze voor een zijaansluiting aan De Pol voldoet niet aan het concept Op Dorpse Schaal. Stedenbouwkundig gezien ontstaat er dan een staart aan de lintbebouwing van de Heirweg.

De Pol maakt in de bebouwings- en wegenstructuur geen onderdeel uit van de kern Balinge. Deze weg kan alleen fungeren als achterontsluiting van de lintbebouwing maar niet als hoofdontsluiting van een bouwlocatie.

Samenvattend vervalt hierdoor de mogelijkheid de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van de 2 woningen achter het perceel Heirweg 14-16 te Balinge.

Aanpassingsvoorstel

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 2 woningen op het perceel achter Heirweg 14-16 wordt verwijderd uit de verbeelding en regels.

20. De heer Dijkstra, Meulenkamp 6, Balinge

Indiener verzoekt om de bestemming dorpsgroen te verwijderen van particuliere tuinen en voor zijn perceel Meulenkamp 6 te wijzigen in Groen.

Reactie gemeente

De bestemming Dorpsgroen geldt voor groenvoorzieningen en andere gronden die niet meer als agrarische gronden worden gebruikt. Ook grote tuinen waar geen bebouwing thuis hoort, zijn onder deze bestemming gebracht. De bestemming Dorpsgroen conserveert de landschappelijk waardevolle groenelementen en doorzichten door bebouwing maar zeer beperkt toe te staan en ook verharding tegen te gaan. Door deze aanwezigheid van (open) groene ruimtes ontstaan fraaie doorzichten binnen het dorp zelf en van het dorp naar het landschap buiten.

De bestemming Dorpsgroen sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan, waarbij deze percelen een agrarische bestemming en/of erf bestemming hebben, waarop geen of beperkt bebouwing is toegestaan. De bestemming Dorpsgroen zegt niks over de eigendommen van de percelen.

De bestemming Groen geldt voor groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water.

Uit bovengenoemde teksten blijkt de bedoeling van deze gronden. Het onderscheid in deze bestemming zit in het gebruik van de gronden. De bestemming Groen is duidelijk bedoeld voor openbare groenvoorzieningen en de bestemming Dorpsgroen niet. Deze gronden zijn bedoeld als de waardevolle groen elementen in het dorp. Het gebruik als privé-tuin is passend binnen deze bestemming.

Naar aanleiding van het bovenstaande zien wij geen aanleiding om de bestemming Dorpsgroen te wijzigen in Groen.

21. Maatschap Vos, Ekkelkampen 4, Mantinge

Indiener verzoekt om de agrarische bestemming te handhaven op het betreffende perceel.

Reactie gemeente

Abusievelijk is de agrarische bestemming van het perceel verwijderd. Aangezien het nog steeds een actief agrarisch bedrijf betreft, nemen we de agrarische bestemming alsnog op.

Aanpassingsvoorstel

Zie voor de aanpassingen de ambtelijke opmerkingen en aanpassingen.

22. De heer Smid en mevrouw Koops, Dorpsstraat 2a, Garminge

Indiener geeft aan dat zij in 2011 vergunning hebben gekregen voor een schuur. De nieuwe schuur staat deels op grond wat volgens het voorontwerp bestemmingsplan "dorpsgroen" is en deze gronden mogen niet verhard worden. Indiener verzoekt het volgende:

- de mogelijkheid voor het aanbrengen van verharding om de nieuwe schuur in het nieuwe bestemmingsplan;
- de mogelijkheid voor het aanbrengen van een opgaande begroeiing als erfscheiding, zodat omwonenden geen zicht hebben op hun perceel.

Reactie gemeente

- *De bestemming Dorpsgroen geldt voor groenvoorzieningen en andere gronden die niet meer als agrarische gronden worden gebruikt. Ook grote tuinen waar geen bebouwing thuis hoort, zijn onder deze bestemming gebracht. De bestemming Dorpsgroen conserveert de landschappelijk waardevolle groenelementen en doorzichten door bebouwing maar zeer beperkt toe te staan en ook verharding tegen te gaan. Door deze aanwezigheid van (open) groene ruimtes ontstaan fraaie doorzichten binnen het dorp zelf en van het dorp naar het landschap buiten.*

De bestemming Dorpsgroen sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan, waarbij deze percelen een agrarische bestemming en/of erf bestemming hebben, waarop geen of beperkt bebouwing is toegestaan. De bestemming Dorpsgroen is ook opgenomen ter plaatse van de locatie van de nieuwe schuur. Vanwege de feitelijke invulling van dit gedeelte van het perceel als verlenging van de bestemming Wonen, wijzigen we de bestemming van dit gedeelte in Wonen.

- *De opgaande begroeiing als erfscheiding is op dit moment niet passend binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. De dorpen in de Broekstreek zijn cultuurhistorisch waardevolle kernen met een herkenbare cultuurhistorische structuur. De hooi- en weilandjes maken daar onderdeel van uit. We willen dit karakter graag handhaven en zo mogelijk versterken. Omdat de agrarische functie vaak is verdwenen, is de kans nu groter dat er wensen zijn om andere functies te geven aan deze gebiedjes. Om dit te voorkomen zijn er beperkingen voor verharding, bebouwing, opgaande begroeiing e.d. (om 'tuinsfeer te voorkomen). Karakteristiek zijn verder de bomen, grasbermen, uitzicht naar het landschap en houtwallen in het beekdallandschap.*

Aanpassingsvoorstel

Een gedeelte van het perceel ter plaatse van de reeds gerealiseerde schuur wijzigen van Dorpsgroen naar Wonen.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd en zijn er nieuwe ontwikkelingen bekend die nu meegenomen kunnen worden. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ekkelkampen 4, Mantinge

Dit perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan een agrarische bestemming. Abusievelijk is deze van het perceel verwijderd. Ondertussen is een verzoek ingediend voor het oprichten van een loods. De gewenste locatie van de loods valt buiten het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien is de nieuwe locatie een prima locatie. Om deze reden wordt het bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak wordt niet groter, maar het wordt aangepast. Hierdoor wordt het mogelijk om de gewenste loods op te richten.

Aanpassingsvoorstel

Het perceel Ekkelkampen 4 in Mantinge een agrarische bestemming geven. Het bouwvlak wordt aangepast conform de nieuwe gewenste indeling, waarbij een deel van het bestaande erf uitgesloten wordt van nieuwe bebouwing. Zie bijlage 3.

Toelichting Hoofdstuk 4.2 groen-dorpsgroen

In deze toelichting op de bestemming Groen-dorpsgroen staat het volgende aangegeven: "De bestemming Dorpsgroen conserveert de eerdergenoemde landschappelijk waardevolle groenelementen"

Deze omschrijving geeft niet voldoende weer, wat wij beogen met de bestemming groen-dorpsgroen. Om die reden dient de tekst aangepast te worden

Aanpassingsvoorstel

Tekst aanpassen in:

De waarde van dorpsgroen in de broekstreek

De bestemming Dorpsgroen geldt voor groenvoorzieningen en andere gronden die niet meer als agrarische gronden worden gebruikt. Ook grote tuinen waar geen bebouwing thuis hoort, zijn onder deze bestemming gebracht. De bestemming Dorpsgroen conserveert de landschappelijk waardevolle groenelementen en doorzichten door bebouwing maar zeer beperkt toe te staan en ook verharding tegen te gaan. Door deze aanwezigheid van (open) groene ruimtes ontstaan fraaie doorzichten binnen het dorp zelf en van het dorp naar het landschap buiten. 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.

De dorpen in de Broekstreek zijn cultuurhistorisch waardevolle kernen met een herkenbare cultuurhistorische structuur. De hooi- en weilandjes maken daar onderdeel van uit. We willen dit karakter graag handhaven en zo mogelijk versterken. Omdat de agrarische functie vaak is verdwenen, is de kans nu groter dat er wensen zijn om andere functies te geven aan deze gebiedjes. Om dit te voorkomen zijn er beperkingen voor verharding en bebouwing e.d. (om

'tuinsfeer te voorkomen). Karakteristiek zijn verder de bomen, grasbermen, uitzicht naar het landschap en houtwallen in het beekdallandschap.

Wijzigingen in de regels

De regels moeten op een aantal punten worden aangepast. Dit is noodzakelijk om uniformiteit te krijgen tussen de verschillende kernen. Daarnaast zaten in de regels nog een aantal foutjes, die met de aanpassingen gewijzigd worden.

Aanpassingsvoorstel

Omschrijving	Wijziging
Gastouder toevoegen aan de begripsomschrijving van aan-huis-verbonden beroep omdat beleid is vastgesteld dat een gastouder bij de woonfunctie altijd passend is binnen de bestemming.	Gastouder toegevoegd aan het begrip: aan-huis-verbonden-beroep.
Het begrip bed-and-breakfast is aangepast.	Bed and breakfast(eenheid) Het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de Bed & breakfasteenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen verblijven.
Aan de bestemming Agrarisch en Bedrijf toevoegen: (artikel 3.5 en 4.5)	het gebruik van de bedrijfswoning in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden: 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven; 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht; 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m ² ; 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent; 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende omgeving; 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen

	<p>detailhandel plaatsvinden; 7. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;</p>
<p>Aan de bestemming Agrarisch bij artikel 3.6: het afwijken van de gebruiksregels het beleid kinderopvang toevoegen en een bedrijf aan huis bij een bedrijfswoning.</p>	<p>lid X in die zin dat de bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven; 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht; 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²; 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent; 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende omgeving; 6. het gebruik levert geen hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het karakter van de wijk of de buurt; 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving; 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 in Bijlage 1 Staat van bedrijven opgenomen bedrijven; 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;

	<p>10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;</p> <p>toestaan dat een bedrijfswoning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven; 2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt; 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang: <ul style="list-style-type: none"> • in geval gebruik wordt gemaakt van de bedrijfswoning of bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, of; • in geval gebruik wordt gemaakt van de agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m² van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing; • met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m² mag bedragen; 4. het parkeren vindt op eigen erf plaats; 5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; 6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer; 7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen; 8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de
--	--

	<p>milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</p>
<p>De afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de bedrijfswoning met 100 m2 verwijderen. Dit betreft beleid uit het buitengebied en is niet van toepassing in de kernen</p>	<p>Verwijderen artikel 3.4 lid c: En toestaan dat de oppervlakte van de bedrijfswoning wordt vergroot met 100 m2.</p>
<p>Bij bedrijf afwijken van de gebruiksregels opnemen:</p>	<p>4.6 Afwijken van de gebruiksregels</p> <p>Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen waarmee mag worden afgeweken van het bepaalde in:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. lid X sub a. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de <u>Staat van bedrijven</u> onder de categorieën 1 en 2, mits: <ul style="list-style-type: none"> o 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben; o 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft; b. lid X in die zin dat de bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitvoering van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat

	<p>voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven; ○ 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht; ○ 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²; ○ 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent; ○ 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omliggende omgeving; ○ 6. het gebruik levert geen hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het karakter van de wijk of de buurt; ○ 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving; ○ 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 in Bijlage 1 Staat van bedrijven opgenomen bedrijven; ○ 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden; ○ 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen
--	---

	terrein.
De bestemming Bos wijzigen in Natuur en vervangen door bijgevoegde regels:	<p>x.1 bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>a. natuur, bosbouw en houtproductie; b cultuurgrond, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages, worden nagestreefd; d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en de landschappelijke waarden; met daaraan ondergeschikt: h. het extensief agrarisch medegebruik; i. het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik; k. voet- en fietspaden alsmede overige infrastructurele voorzieningen; l. openbare nutsvoorzieningen; m. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging; n. sloten, beken, poelen en daarmee gelijk te stellen water;</p> <p>X.2 Bouwregels</p> <p>a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.</p> <p>b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m.</p> <p>X.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</p> <p>a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het kappen van beplantingen; 2. het aanbrengen van opgaande beplanting; 3. het aanbrengen van verhardingen; 4. het verlagen van het waterpeil; 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

	<p>b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan; 2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen; 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning. <p>c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.</p>
Artikel 6.2 toevoegen:	<p>6.2 a: Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd 6.2 a wordt 6.2 b</p>
artikel 7.2 lid a en artikel 10.2 lid a en artikel 11.2 lid a overkappingen toevoegen	<p>7.2 a en 10.2 a en 11.2 a ...geen gebouwen en geen overkappingen....</p>
Artikel 8.2 overkappingen toevoegen	<p>Artikel 8.2 Lid a voor het bouwen van gebouwen en overkappingen.... Artikel 8.2 lid a 1: De gebouwen en overkappingen.....</p>
Artikel 12.1 na lid 1 toevoegen aan a	<p>12.1 a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor: 1. expositieverkoop enz.....</p>
Artikel 12.5 lid c splitsen in:	<p>Artikel 12.5 lid c: het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep; Artikel 12.5 lid d het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'detailhandel' en 'specifieke vorm van wonen – expositieverkoop' en deze voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven; 2. detailhandel en expositieverkoop mag uitsluitend inpandig worden verricht; 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor detailhandel en expositieverkoop met een maximum van 45 m²; 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de

	<p>verkoop uitoefent;</p> <p>5. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.</p>
Artikel 12.6 voorwaarden bed-and-breakfast opnemen	<p>Artikel 12.5 lid d wordt e</p> <p>lid 12.5, in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree; 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd; 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw; 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd; 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd; 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt; 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden; 8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast; 9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang; 10. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; 11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Aan artikel 13.5 lid d toevoegen	Artikel 13.5 lid d

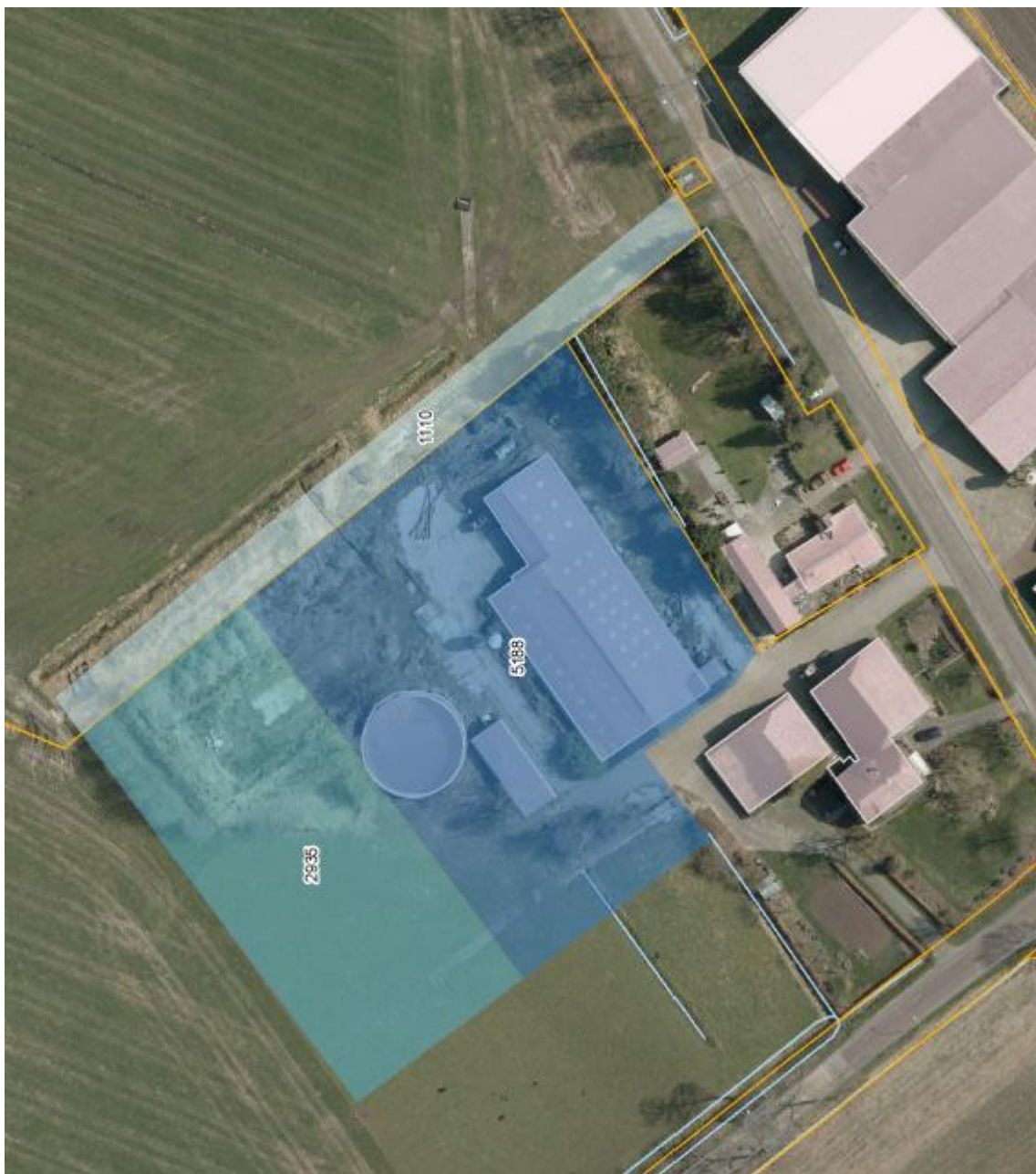
	<p>het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan huis verbonden beroep, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – expositieverkoop' en deze voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven; 2. detailhandel en expositieverkoop mag uitsluitend inpandig worden verricht; 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor detailhandel en expositieverkoop met een maximum van 45 m²; 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de verkoop uitoefent; 5. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
Artikel 13.6 lid a Toevoegen dat het na splitsing om maximaal twee woningen mag gaan	Toevoegen extra voorwaarde: Het aantal woningen maximaal twee bedraagt;
Artikel 19 lid b sub 2 Het percentage sociaal/koop wijzigen van 60% naar 50%, in verband met het aantal van 8 woningen en het probleem van afrondingsverschillen.	Percentage wijzigen in 50%
Artikel 19 lid b Toevoegen dat het moet voldoen aan het beeldkwaliteitplan en dat het plan in één keer gewijzigd moet worden.	Toevoegen dat het moet voldoen aan het beeldkwaliteitplan en dat het plan in één keer gewijzigd moet worden.
Nog enkele kleine aanpassingen, die geen gevolgen hebben.	

Bijlage 1



Gewenste uitbreiding van het bedrijf. De uitbreiding wordt mogelijk gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het deel dat buiten het bouwvlak valt.

BIJLAGE 2



Wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de locatie Boer in Garminge.

BIJLAGE 3



Nieuw bouwvlak voor Ekkelkampen 4 te Mantinge.
Het geheel wordt bouwvlak, waarbij het gearceerde gedeelte niet bebouwd mag worden.