Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 13.3642437
Datum raadsvergadering	26 juni 2013	Datum B&W besluit	21 mei 2013
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Datum raadscommissie	11 juni 2013	Steller	Alice Schuiling
Bijlagen	3	Telefoon	367 81 04
		E-mail	alisch1r@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. de zienswijzen van een tweetal bewoners aan de Woldweg en een bewoner aan de Engelberterweg over te nemen, de zienswijze van de Gasunie en Van der Wiel deels over te nemen en de zienswijze van Benk Advocaten niet over te nemen;

II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP523LintdorpenenRui-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van april 2013, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;

III. geen exploitatieplan vast te stellen.

(Publieks-)samenvatting

Het plangebied bestaat uit de dorpen Noorderhoogebrug, Ruischerbrug, Middelbert en Engelbert. Ook de agrarische gronden aan weerszijden van Middelbert en Engelbert zijn meegenomen. Hier is de bestaande agrarische bestemming opnieuw gevestigd.
Ten behoeve van dit plan is een analyse gemaakt van de kwaliteiten, kansen en bedreigingen: de Nota Lintdorpen en Ruischerbrug. Het bevat een ruimtelijk en functioneel toekomstperspectief.
De ruimtelijk relevante zaken uit de analyse zijn vertaald in het bestemmingsplan dat beoogt het unieke en aantrekkelijke woonmilieu in de dorpen te behouden. Tegelijkertijd biedt het mogelijkheden om aan de eisen van deze tijd te kunnen voldoen. Zo is ruimte opgenomen om het wooncomfort te verbeteren en zijn mogelijkheden gecreëerd voor dienstverlenende en lichte vormen van bedrijvigheid in de voormalige boerderijen en grote bijgebouwen.
Het bestemmingsplan zorgt voor een actueel juridisch-planologisch kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd en geen nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen.
Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de raad. De nota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Inleiding

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen is een bestemmingsplan gemaakt voor het dorp Ruischerbrug en de lintdorpen Noorderhoogebrug, Middelbert en Engelbert. Het bestemmingsplan legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Het plan is in de zomer van 2012 in de inspraak geweest en heeft ter voorbereiding op de vaststelling door de raad zes weken ter visie gelegen. Hierop zijn enkele zienswijzen binnengekomen die nu in dit raadsvoorstel in de afweging zijn betrokken. Als de raad hiermee instemt zal het bestemmingsplan zijn vastgesteld.

Beoogd resultaat

Het plan is in het kader van het project versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen opgesteld. Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn.

Kader

Tijdens de voorbereidende fase zijn het bestemmingsplan en de onderliggende nota Lintdorpen en Ruischerbrug in de inspraak geweest conform de Inspraakverordening. Ook is het plan, samen met de nota, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan diverse (semi)-overheidsinstanties. De gemaakte opmerkingen zijn voor zover mogelijk en wenselijk verwerkt in het plan, waarna het begin 2013 zes weken ter visie heeft gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
De in dit kader ingediende zienswijzen zijn in dit raadsvoorstel behandeld en voorzien van een voorstel. Als de raad hiermee instemt, is het plan vastgesteld en zal het opnieuw zes weken ter visie gaan. Binnen deze termijn kan eventueel beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Argumenten/afwegingen

Ten behoeve van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Ruischerbrug en de lintdorpen Noorderhoogebrug, Middelbert en Engelbert is een analyse gemaakt van de kwaliteiten, kansen en bedreigingen: de Nota Lintdorpen en Ruischerbrug. De nota is een bijlage bij het bestemmingsplan.
Deze analyse was nodig om in beeld te krijgen wat het kader is waarbinnen ruimtelijke-functionele ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in de dorpen. In de verouderde bestemmingsplannen ontbreekt dit kader waardoor aanvragen, die op zich gewenst waren, soms moesten worden afgewezen. Hierbij moet gedacht worden aan het vergroten van de relatief kleine woningen ter verbetering van het wooncomfort of het vestigen van bedrijvigheid aan huis.
De ruimtelijk relevante zaken uit de analyse zijn vertaald in het bestemmingsplan.

Na de voorbereidingsfase, waar inspraak en overleg deel van heeft uitgemaakt is het bestemmingsplan nu zover dat het door de raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd van 22 februari tot en met 4 april 2013. U bent hiervan per brief (RO 13.3469064) op de hoogte gesteld.
In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de zes ingekomen zienswijzen aan u bekend.

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:
- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan.
De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 21 februari 2013. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Ontvankelijkheid zienswijzen.
Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:
1. Bewoner aan de Woldweg.
2. Bewoner aan de Woldweg.
3. Bewoner aan de Engelberterweg.
4. Gasunie.
5. Van der Wiel, Drachten.
6. Benk: Advocaten.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 5 april 2013 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.
Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.
Dit resulteert in ons voorstel om de zienswijze wel of niet over te nemen.
Het waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. Dit hebben we voor kennisgeving aangenomen. Onderstaand wordt deze brief daarom niet behandeld.

Ad. 1. Bewoner aan de Woldweg.

Indiener van de zienswijze geeft aan niet goed te kunnen beoordelen of het naar aanleiding van de inspraak gewijzigde bouwvlak voldoende mogelijkheden biedt om de gewenste aanpassing aan de woning mogelijk te maken. Verzocht wordt de uitbreiding een diepte van 4,50 meter te geven. Schetsen van de aanpassingen aan de woning zijn bijgevoegd.

Reactie: Naar aanleiding van de inspraakreactie van bewoner is de uitbreidingsmogelijkheid verplaatst van de noordzijde naar de zuidzijde van de woning. Hierbij is de maat aangehouden die voor alle, qua type woning en omvang van het perceel, vergelijkbare situaties is toegepast. Door bewoner is nu aangegeven dat deze ruimte niet voldoende is om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren die nodig is om slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren, teneinde langer in de woning te kunnen blijven wonen. We zijn aan de uitbreidingswens tegemoet gekomen en hebben het bouwvlak met circa 2 meter verruimd aan de zijde van de Woldweg.

Voorstel: *Op grond van bovenstaande overweging stellen wij u voor de zienswijze van de bewoner aan de Woldweg over te nemen en het bouwvlak aan de zuidzijde met circa 2 meter te verruimen.*

Ad. 2. Bewoner aan de Woldweg.

Indieners van de zienswijze zien graag de aan de zuidzijde (achterzijde) van de woning geboden uitbreidingsruimte verplaatst naar de westzijde. Om langer in de woning te kunnen blijven wonen zou aan de westzijde een slaapkamer op de begane grond gerealiseerd moeten worden. Een inrichtingsschets is bijgevoegd.

Reactie: De uitbreidingsruimte, zoals in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen, ligt aan de zuidzijde van de woning. Bewoners geven aan hun woning niet in deze richting uit te willen breiden maar aan de westzijde. Aan deze zijde is een tuin aanwezig begrensd door een sloot. In principe is er voldoende ruimte de woning aan deze zijde uit te breiden. We vinden het hierbij wel van belang dat een eventuele uitbouw niet in het verlengde van de voorgevel komt te staan. Om de kwaliteit van het vooraanzicht van de woning te beschermen hebben we het bouwvlak, voor wat betreft de uitbreiding, ten opzichte van de voorgevel naar achteren gerooid. De uitbreidingsruimte is nu aan de west- en zuidwestzijde geboden.

Voorstel: *Op grond van bovenstaande overweging stellen wij u voor de zienswijze van de bewoner aan de Woldweg over te nemen en het bouwvlak aan de west-/zuidwest zijde te verruimen.*

Ad. 3. Bewoner aan de Engelberterweg.

Verzocht wordt de huidige agrarische bestemming op het perceel te handhaven. Op dit moment worden er hobbymatig paarden gehouden. In 2000 is dit perceel, met de agrarische bestemming aangekocht om deze hobbymatige activiteiten te kunnen uitbouwen tot een bedrijf voor pensionpaarden, rustplaats voor recreanten met paarden of wat verder in de mogelijkheden ligt. Dit sluit aan bij de groen/waterzone uit het Masterplan Meerstad.
De buitenrijbak is wel aangegeven in het bestemmingsplan. Het is daarom onlogisch dat de huidige agrarische bestemming is verdwenen. Met het oog op de toekomst is een agrarische bestemming zeer gewenst.

Reactie: In het nu nog vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1998 is het betreffend perceel aangeduid als agrarisch bedrijf. Aan het verzoek deze situatie te handhaven kan deels tegemoet worden gekomen. Dit vanwege het feit dat de kadastrale situatie is gewijzigd. Delen van de gronden die destijds van een agrarisch bouwperceel zijn voorzien, zijn inmiddels van eigenaar gewisseld en kunnen niet meer als bijbehorend erf van de boerderij worden beschouwd. Hier is niet opnieuw een mogelijkheid voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen gevestigd. Voor zover de gronden in eigendom zijn van de indieners van de zienswijzen kan de planologische situatie gehandhaafd blijven. De bedrijfswoning, de opstallen en een deel van het bijbehorend terrein is nu van een agrarisch bouwperceel voorzien. Dit bouwperceel is afgestemd op de kadastrale situatie en heeft een oppervlakte van ongeveer 0,3 ha. Dit is in lijn met de gebruikelijke regeling in het buitengebied. Hier is over het algemeen aan kleinschalige, hobbymatige agrarische activiteiten een bouwperceel met een beperkte omvang toegekend.

Voorstel: *Op grond van bovenstaande overweging stellen wij u voor de zienswijze van de bewoner aan de Engelberterweg over te nemen en op het perceel een agrarisch bouwperceel van circa 0,3 ha op te nemen.*

Ad. 4. Gasunie.

Ten eerste wordt verzocht een deel van de belemmeringenstrook van de gasleiding langs Rijksweg 136 alsnog op te nemen. Ten tweede verzoekt de Gasunie aan de agrarische bestemming (artikel 4.1 en 4.6 sub a) toe te voegen dat kleinschalig kamperen nabij de bestemming Leiding – gas niet is toegestaan. Op grond van de Bevi kan deze functie als kwetsbaar object gekwalificeerd worden.

Reactie: Aan het eerste verzoek wordt tegemoet gekomen. De gasleiding ligt weliswaar buiten het plangebied, maar een smal deel van de belemmeringenstrook ligt nog juist binnen de begrenzing van dit plan. Deze is nu in de verbeelding opgenomen. Het tweede verzoek om kleinschalig kamperen nabij de gasleiding uit te sluiten behoeft geen aanpassing van het plan. Deze vorm van kamperen, ook wel kamperen bij de boer genaamd, is op grond van artikel 4.1 alleen toegestaan bij agrarische bedrijven. In het plangebied zijn nog slechts 3 bedrijven met een agrarische bestemming aanwezig. Deze liggen alle drie op grote afstand van de gasleiding.

In de derde plaats ziet de Gasunie aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.8 graag toegevoegd dat de wijzigingsbevoegdheid niet binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding kan worden toegepast omdat het oprichten van bouwwerken hier niet is toegestaan. Een wijziging is ook van toepassing op de PR-contour als de bestemming wijzigt.
Tot slot wordt verzocht in de toelichting op te nemen dat het om twee in plaats van één hogedruk aardasleiding gaat in het plangebied.

Reactie: De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.8 is op twee locaties aan de Middelberterweg van toepassing. Ook deze twee gebieden liggen op ruime afstand van de gasleiding (meer dan 150 m). Ter verduidelijking zijn de locaties nu in een bijlage bij de regels opgenomen.
In de toelichting op het bestemmingsplan was abusievelijk opgenomen dat er één hogedrukaardgasleiding aanwezig is in het plangebied. Dit hebben we hersteld. Nu zijn de beide leidingen die door het gebied lopen beschreven.

Voorstel: *Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de Gasunie deels over te nemen en op het perceel Rijksweg 136 de belemmeringenstrook op de verbeelding aan te geven, in de toelichting op te nemen dat er twee hogedrukaardgasleidingen in het plangebied aanwezig zijn en in een bijlage bij de regels een kaartje van de wijzigingsgebieden op te nemen.*

Ad. 5. Van der Wiel.

Verzocht wordt de begrenzing van zowel het bestemmings- als het bouwvlak op te rekken tot aan de zakelijke rechtstroken aan de noord- en zuidzijde van de woon-werklocaties. Ook de maximale maat van de bedrijfsgebouwen, zoals genoemd in artikel 5.2.2 sub d onder 6, zou van 400 naar 525 m² moeten om alle geprojecteerde bedrijfsgebouwen een optimale maat te kunnen geven.

Reactie: Aan de noordzijde is het *bestemmingsvlak* op ongeveer 8 meter vanaf de waterlijn gelegd. Hieraan ligt een aantal reden ten grondslag. Ten eerste is er de wens van waterschap Hunze en Aa's om de eerste 10 meter zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing om de waterkerende werking van de oever zo goed mogelijk te kunnen garanderen. Op verzoek van het waterschap is er op deze strook een dubbelbestemming gelegd. Een tweede reden is de tweezijdige ontsluitingsmogelijkheid van de geprojecteerde woon-werklocaties. Door de Woldweg in oostelijke richting te verlengen doet zich de mogelijkheid voor de woningen via deze weg te ontsluiten en de bedrijfsgebouwen via de Rollen te ontsluiten. Het woonverkeer wordt daardoor gescheiden van het bedrijfsverkeer, wat vanuit verkeersveiligheidsoogpunt gunstig is. Een derde reden is dat op deze wijze de oever van het Damsterdiep openbaar blijft. Het groene karakter blijft behouden. Vanuit het dorp is de waardering uitgesproken dat de oever hier zichtbaar en bereikbaar is, terwijl dat elders in Ruischerbrug bijna niet het geval is. Eventueel kan zelfs een dorpsommetje worden gecreeerd, als de Woldweg met de Rollen wordt verbonden door middel van een pad.
Het *bouwvlak* is aan de noordzijde vervolgens op circa 10 meter uit de waterlijn gelegd. Hiermee blijft de waterkerende zone vrij van bebouwing en kan een deel van deze zone als voortuin van de woon-werklocaties worden ingericht.

Aan de zuidzijde is wat het bestemmingsvlak betreft uitgegaan van de kadastrale situatie en de aanwezige ontsluitingsweg. Hier is de bouwgrens op 5 meter vanaf de bestemmingsgrens gelegd. Zo wordt voorkomen dat de bedrijfsgebouwen te dicht op de weg worden geplaatst en is er voldoende ruimte aanwezig om de bedrijven goed te ontsluiten, ook voor vrachtverkeer.
Door het bestemmings- en bouwvlak op deze wijze vast te leggen zijn belangrijke voorwaarden voor het bereiken van goede ruimtelijke inpassing van de woon-werklocaties gecreëerd.

Over de maximale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen het volgende. We zijn het met de indiener van de zienswijze eens dat er flexibiliteit moet zijn gezien de wisselende omvang van de kavels. Bij ontwikkeling van het maximale aantal van 7 woon-werklocaties is de maat van 400 m² heel redelijk. Bij een kleiner aantal kavels zijn grotere bedrijfsgebouwen mogelijk. Om deze reden hebben we een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd waarmee de oppervlakte kan worden opgerekt tot maximaal 525 m², uiteraard met inachtneming van de gestelde minimale afstanden tot de perceelsgrenzen.

Ten aanzien van het vlak met de dubbelbestemming Archeologie – Waarde 1 wordt verzocht een nadere onderbouwing te geven, met name wat de begrenzing betreft. Indien mogelijk zou het vlak kunnen worden aangepast c.q. verkleind. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de gronden in het verleden herhaaldelijk zijn geroerd door de aanleg van leidingen en riolering.

Reactie: Het perceel is aangewezen op basis van informatie die verkregen kan worden uit historisch kaartmateriaal. De vroegste kaart die op specifiek deze plek bebouwing laat zien is de Hottinger Kaart van 1792-1794. Ook de kaart van Huegenin en de kadastrale minute van 1830 laten op deze plek (agrarische) bebouwing zien. In 1830 is de agrarische boerderij met erf eigendom van Gerrit Schoonveld, die in de omgeving veel grond bezit. In de ondergrond zijn hoogstwaarschijnlijk resten uit deze perioden in de grond bewaard gebleven. De kans is bovendien aanwezig dat er ook resten van voorgangers van de achttiende eeuwse boerderij nog in de grond bewaard zijn.
Voor de begrenzing van het archeologische perceel zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan zijn de kadastrale grenzen van de 1830 kaart gebruikt. Hierbij is de buurtweg, die ook uit de achttiende eeuw dateert, aan de noordzijde meegenomen. Het meest westelijk gedeelte van het perceel is niet meegenomen, hier is de huidige kadastrale belijning gebruikt. Het nu aangewezen perceel is dus iets kleiner dan het perceel zoals het op de 1830 kaart staat.
De dubbelbestemming is overigens niet bedoeld om de ontwikkeling van het perceel te blokkeren, maar ziet toe op het veiligstellen van eventuele archeologische resten. Ondanks dat de gronden plaatselijk geroerd zijn, kan niet worden uitgesloten dat er nog waardevolle elementen aanwezig zijn, omdat niet is vastgesteld op welke diepte mogelijke resten zich bevinden.

Voorstel: *Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Van der Wiel deels over te nemen en in artikel 5.4.1. een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het vergroten van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 525 m², met dien verstande dat de afstandseisen tot de zijdelings perceelsgrenzen in tact blijven.*

Ad. 6. Benk: Advocaten

Verzocht wordt de passages over de afsluiting van de Olgerweg voor al het autoverkeer uit de Nota en het bestemmingsplan te schrappen. Hiervoor wordt een aantal motieven gegeven:
Het openblijven van de Olgerweg is voor het betreffend garagebedrijf van essentieel belang. De gewenste sluiting van de Olgerweg wordt bovendien in de nota gemotiveerd vanuit een groene kwaliteitsimpuls voor de Olgerweg terwijl uit de reactie uit het inspraakverslag blijkt dat de reden voor de afsluiting nog steeds dezelfde is als de reden waarvan de Raad van State destijds heeft geoordeeld dat deze onvoldoende was gemotiveerd. Nu er nog steeds niet beter is gemotiveerd moeten de passages over de Olgerweg worden geschrapt.
Verder stelt Benk Advocaten dat het college in het inspraakrapport niet is ingegaan op de stelling van cliënten dat de maatregelen voor herinrichting ook plaats kunnen vinden zonder de Olgerweg af te sluiten voor autoverkeer. Hetzelfde geldt voor de bewering in de nota dat de fietsverbindingen tussen de stad en Meeroevers op orde zijn. Er is in het geheel niet ingegaan op de bestaande fietsverbindingen.

Reactie: In het inspraakverslag is uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke en verkeerskundige situatie van de Olgerweg. Hierin is beschreven dat afsluiting voor gemotoriseerd verkeer op dit moment niet aan de orde is. Daarbij is tevens aangegeven dat het op de langere termijn wel noodzakelijk kan zijn maatregelen te treffen tegen het sluipverkeer van en naar Meerstad. Dergelijke maatregelen zijn niet in het nu voorliggend bestemmingsplan geregeld, maar horen ons inziens wel thuis in het beschreven toekomstperspectief in de Nota Lintdorpen en Ruischerburg. De nota bevat geen concrete uitspraken over de uitvoering, maar geeft suggesties en oplossingsrichtingen voor de toekomst hoe de ruimtelijke kwaliteit van de linten kan worden verbeterd. Over de Olgerweg is in de nota opgenomen dat het huidige profiel discontinue is en rommelig oogt. Onder het kopje "kansen" is vervolgens aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit van de Olgerweg versterking verdient.

Dit zijn overigens uitspraken waarvan ons op de informatieavonden is gebleken dat de aanwezige dorpsbewoners deze mening delen.
Wat de fietsverbindingen betreft merkt Benk Advocaten op dat hier in de nota niet uitvoerig op wordt ingegaan. Dit is ook niet nodig nu er is geconstateerd dat het fietsroutenetwerk rond Middelbert en Engelbert op dit moment op orde is. Ook de Olgerweg maakt deel uit van dit netwerk. Met deze beschrijving in de nota is bedoeld aan te gegeven dat het aantal fietsverbindingen voldoende is, maar dat zegt nog niets over de kwaliteit van deze fietsroutes. Voor de Olgerweg is er daarom aan toegevoegd dat het fietsen ontspannener kan worden ingepast. Hiervoor is een aanpassing van het profiel nodig. Het huidige profiel is erg smal voor twee rijbanen en een fietspad. Als er in de toekomst verkeersmaatregelen moeten worden getroffen vanwege het sluipverkeer dan biedt dat mogelijkheden meer ruimte voor het fietsen te creëren. Een eventuele maatregel kan zijn het afsluiten van de Olgerweg voor gemotoriseerd verkeer. Hier is ruim 10 jaar geleden op ingezet, maar door Raad van State is hier destijds een streep door gehaald vanwege onvoldoende aandacht voor de verkeersafwikkeling vanuit Engelbert en Middelbert. Toch is niet uit te sluiten dat een dergelijke maatregel in de toekomst noodzakelijk zal zijn. Uiteraard moet daar dan een gedegen motivering onder liggen met een onderbouwing van de verkeersstromen van en naar de dorpen en van en naar Meerstad. De reden voor een eventuele afsluiting zal een oplossing voor sluipverkeer zijn en niet de groene inpassing van de weg. Ook zonder afsluitingen kunnen kwaliteitsverbeteringen aan het profiel en de ruimtelijke inpassing van de weg en het fietspad worden aangebracht, maar er zal niet meer ruimte voor de fietser ingepast kunnen worden.

Verder wordt, zoals eerder in de inspraakreactie was aangegeven, verzocht een showroom met inpandig kantoor en een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. Dit wordt als volgt onderbouwd: het gaat om een categorie 2-bedrijf dat niet slechts in beperkte mate mag groeien zoals dat voor categorie 3-bedrijven geldt. Hierbij wordt een passage uit de bestemmingsplantoelichting aangehaald waarin staat dat bedrijven zich moeten kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Deze passage klopt niet als er alleen beperkt mag worden uitgebreid.
Ten aanzien van de gewenste tweede bedrijfswoning wordt aangegeven dat er ter plaatse aan de Olgerweg ook nu al geen sprake is van zicht op het landschap. Deze wordt nu beperkt door auto's en als het aan de gemeente ligt binnenkort ook door groen. Volgens de criteria uit de nota zou hier een woning bijgeplaatst kunnen worden.

<u>Reactie:</u> Verzocht wordt het bedrijf uit te breiden en een showroom met inpandig kantoor en een tweede bedrijfswoning toe te staan op het naastgelegen perceel. Dit zal om een behoorlijke uitbreiding gaan. Showrooms voor auto's hebben over het algemeen een groot oppervlak. Dat deze mogelijkheid geboden moet worden komt volgens Benk Advocaten voort uit het feit dat het garagebedrijf in categorie 2 valt. Dit klopt. Garagebedrijven, zonder spuiterij, vallen in milieucategorie 2. In het bestemmingsplan is echter, anders dan wordt beweerd, niet opgenomen dat categorie 2-bedrijven op grote schaal mogen uitbreiden.
In paragraaf 2.3 van de toelichting staat *"Waar mogelijk en wenselijk kan enige uitbreidingsruimte er voor zorgen dat de aanwezige bedrijvigheid toekomstperspectief heeft. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er grootschalige bedrijfsvestigingen komen."* De hier bedoelde uitbreidingsruimte is in het bestemmingsplan geboden door de bouwvlakken van de bedrijven te verruimen.
Ook in paragraaf 3.5.1 is ingegaan op de milieusituatie van bedrijven. Hierin is verwoord dat bedrijven zich moeten kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Ook hier wordt gedoeld op de in het bestemmingsplan geboden uitbreidingsruimte, hoewel dat niet expliciet vermeld is. Kennelijk is deze passage gelezen alsof er voor categorie 2 bedrijven grootschalige uitbreiding mogelijk is. Omdat dit nadrukkelijk niet de bedoeling is hebben we deze alinea aangevuld en beschreven dat de geboden uitbreidingsruimte in het plan geboden is.

Wat de vraag ten aanzien van de tweede bedrijfswoning betreft merkt Benk Advocaten op dat, gezien de criteria uit de Nota Lintdorpen en Ruischerbrug, een bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hier zijn we het niet mee eens. Ten eerste is in het bestemmingsplan Buitengebied 1998, zoals in het inspraak reeds beschreven, de dorpsgrens aan de Olgerweg bepaald. Vanaf de bestaande bebouwing tot aan de Middelberterweg is toen de mogelijkheid geboden het lint te verdichten. Deze mogelijkheid is op één perceel na volledig benut. Ook de cliënt namens wie Benk Advocaten de zienswijze heeft ingediend heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en aan de zuidzijde van de Olgerweg, tegenover het bedrijf, een woning gerealiseerd.
Op basis van de criteria uit de hiervoor genoemde nota komt deze kavel evenmin in aanmerking voor bebouwing. Het lint zou ter plekke aan twee zijden worden bebouwd, terwijl het juist de bedoeling is één zijde vrij te houden van bebouwing. De suggestie dat er ter plaatse van de dorpsentree Olgerweg erfbeplanting ontbreekt doet niets af aan het open landschap. Erfbeplanting rond de percelen is een waardevolle kenmerk van de lintbebouwing.
Los van deze ruimtelijke afweging is het realiseren van een tweede bedrijfswoning bovendien in strijd met het beleid zoals neergelegd in diverse bestemmingsplannen. Hierin is geregeld dat er per bedrijf maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Deze is reeds aanwezig bij het bedrijf en als zodanig bestemd door middel van de aanduiding "bedrijfswoning". De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning is ons inziens niet aanwezig.

<u>Voorstel:</u> *Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Benk Advocaten niet over te nemen, maar ter verduidelijking wel de toelichting (paragraaf 3.5.1) aan te vullen met de zinsnede dat de uitbreidingsruimte in het plan geboden is.*

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen.
Uit de hiervoor weergegeven reacties op de zienswijzen blijkt dat het bestemmingsplan op de volgende punten is aangepast:

- Wijzigen van de ligging en een geringe verruiming van een tweetal bouwpercelen aan de Woldweg. Hierdoor wordt bewoners de mogelijkheid geboden slaap- en of badkamer op de begane grond te realiseren waardoor de verwachting is dat bewoners langer is hun huidige woning kunnen blijven wonen.
- Handhaving van de agrarische bestemming aan de Engelberterweg conform het vorige bestemmingsplan, voor zover de gronden in eigendom zijn van de bewoners.
- Op het perceel Rijksweg 136 is de belemmeringenstrook van de gasleiding aangegeven en in de toelichting is de informatie ten aanzien van de gasleidingen aangevuld.
- In artikel 5.4.1. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 525 m2, met dien verstande dat de afstandseisen tot de zijdelings perceelsgrenzen in tact blijven.
- De toelichting (paragraaf 3.5.1. is aangevuld met een zinsnede over geringe uitbreidingsruimte van bedrijven in het bestemmingsplan.

Samenvatting van de ambtshalve wijzigingen

- De rioolpersleidingen die naar de waterzuiveringsinstallatie in Garmerwolde lopen zijn nu aangeduid op de verbeelding en van een beschermende regeling voorzien door middel van een dubbelbestemming.
- Net als in het buitengebied is nu opgenomen dat er, via een afwijkingsbevoegdheid, in voormalige boerderijen (in de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2) maximaal twee wooneenheden gerealiseerd mogen worden.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en de nota is er overleg geweest met wijkraden/bewonersorganisaties van de verschillende dorpen. In overleg met deze organisaties zijn informatieavonden georganiseerd zodat alle inwoners kennis hebben kunnen nemen van de nota en het bestemmingsplan. Dit is in het najaar van 2012 gebeurd. De verslagen van deze avonden zijn in het inspraakverslag (zie bijlage) opgenomen. Ook is overleg gepleegd met woningcorporatie Steelande. Omdat de lintdorpen Middelbert en Engelbert liggen ingeklemd tussen de Meerstadgronden en beide dorpen deel uitmaken van het masterplan Meerstad, is bureau Meerstad eveneens nauw betrokken bij de totstandkoming van het plan.

Financiële consequenties

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Omdat dit bestemmingsplan alleen de bestaande situatie regelt en alleen door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, is het niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt. De plicht van een exploitatieplan is pas aan de orde ten tijde van de wijziging van de bestemming.

Realisering en evaluatie

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys