

ONTWERP

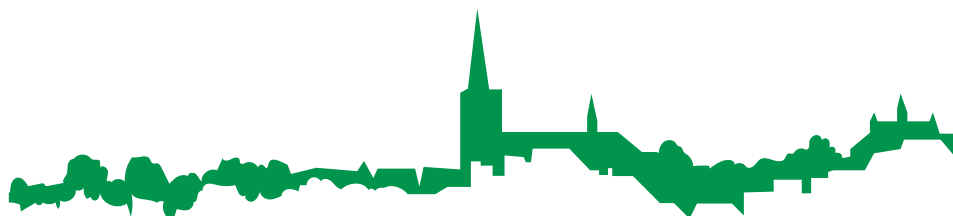
FACETBESTEMMINGSPLAN HARMONISATIE HET HOGELAND





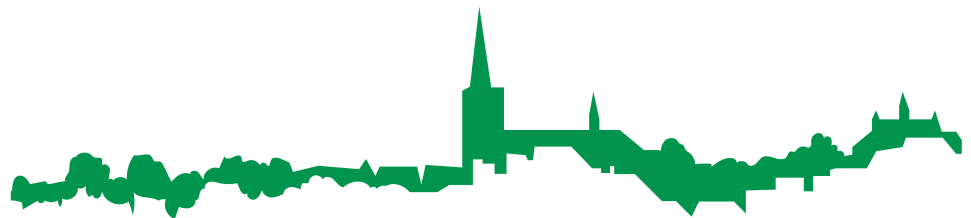
FACETBESTEMMINGSPLAN HARMONISATIE HET HOGELAND

Planstatus	Ontwerp
Gemeente	Het Hogeland
Datum	08 - 12 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.1966.harmonisatie-ON01
Auteur(s)	Zoe Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Beleidskaders en uitgangspunten nieuwe regeling	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Aan huis verbonden bedrijf	7
2.3	Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven	8
2.4	Niet-agrarische bedrijvigheid en wonen in het buitengebied	9
2.5	Bed & Breakfast	11
2.6	Camperplaatsen	12
2.7	Seksinrichting	13
2.8	Versterking na aardbevingschade	14
3.	Juridische aspecten	17
3.1	Verbeelding	17
3.2	Planregels	17
3.3	Toelichting op de bestemmingen	18
4.	Uitvoerbaarheid	21
4.1	Economische uitvoerbaarheid	21
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een facetplan is de wens om een aantal bestaande bestemmingsplanregelingen van de voormalige gemeenten De Marne, Winsum, Bedum en Eemsmond te harmoniseren. Per 1 januari 2019 zijn de vier gemeenten gefuseerd tot gemeente 'Het Hogeland'.

Deze harmonisatie heeft als doel om diverse regelingen die op dit moment gelden binnen de vier fusiegemeenten gelijk te trekken. De werkgroep 'Harmonisatie RO' heeft in het document 'Actieprogramma – Harmonisatie regels ruimtelijke ordening gemeente Het Hogeland' de regelingen opgenomen die als eerste voor harmonisatie in aanmerking kwamen. Dit document is op 10 juli 2018 door de colleges van de vier fusiegemeenten vastgesteld om zo de basis te vormen voor de harmonisatie. Onderstaande regelingen moeten voor de vier fusiegemeenten overeenkomen en deze worden zodoende meegenomen in het facetplan.

Het betreft de regelingen omtrent:

- Aan huis verbonden bedrijf;
- Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven;
- Niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- Bed & breakfast;
- Camperplaatsen;
- Seksinrichtingen;
- Versterking na aardbevingsschade.

Naast de bovenstaande regelingen wordt later nog een aantal regelingen geharmoniseerd. Om dit te kunnen doen is echter verdere inventarisatie en beleid nodig alvorens een overkoepelende regeling opgesteld kan worden. Dit gebeurt de komende tijd.

Facetbestemmingsplan en facetbeheersverordening

In het facetplan 'Harmonisatie Het Hogeland' wordt het volledige grondgebied van de nieuwe gemeente Het Hogeland meegenomen. Alleen de Eemshaven, het Lauwersmeergebied en de Waddenzee zijn erbuiten gelaten. De regelingen zijn zodoende van toepassing op de dorpen en het buitengebied.

In vrijwel het hele gebied gelden bestemmingsplannen. Hiervoor wordt dan ook een facetbestemmingsplan opgesteld. Met een facetbestemmingsplan wordt een bepaalde regeling uit de onderliggende bestemmingsplannen uitgeschakeld en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe uniforme regeling getroffen. In een aantal gevallen wordt een extra regeling toegevoegd. De overige regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen blijven van kracht.

Binnen de dorpen van de voormalige gemeente De Marne en in een klein gedeelte van het dorp Bedum gelden geen bestemmingsplannen maar beheersverordeningen. De wet stelt in artikel 3.39 Wro, dat een beheersverordening komt te vervallen zodra op dezelfde gronden een bestemmingsplan in werking treedt en dat een bestemmingsplan komt te vervallen zodra een beheersverordening in werking treedt.

Met het oog op dit artikel krijgen de kernen van de voormalige gemeente De Marne en het bewuste gedeelte van Bedum geen facetbestemmingsplan maar een facetbeheersverordening. De inhoud van die facetbeheersverordening is echter identiek aan die van dit facetbestemmingsplan, zover de regelingen van toepassing zijn op het grondgebied.

Doel

Dit facetbestemmingsplan vervangt voor bovenstaande onderwerpen de regelingen uit de geldende bestemmingsplannen of geeft daar een aanvulling op. Op deze manier ontstaat een uniforme regeling voor alle vier de fusiegemeenten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied waarvoor de harmoniserende regelingen gaan gelden is het grondgebied van de voormalige gemeenten Eemsmond, De Marne, Winsum en Bedum. Alleen de Waddenzee, het Lauwersmeergebied en de Eemshaven liggen buiten het plangebied. Hierin is een aantal regelingen alleen van toepassing op het buitengebied en de andere regelingen zijn zowel van toepassing op het buitengebied als op de kernen. Uit de regelingen komt dit duidelijk naar voren. Daarom worden de regelingen binnen één ruimtelijk plan opgenomen.



Afbeelding 1. Plangebied facetbestemmingsplan, in rood weergegeven

De gemeente Het Hogeland zal het plan als één geheel vaststellen. Daarnaast krijgen, zoals in paragraaf 1.1 is toegelicht, de kernen van de voormalige gemeente De Marne en een klein deel van het dorp Bedum een facetbeheersverordening in plaats van een facetbestemmingsplan.



Afbeelding 2. Plangebied facetbeheersverordening, in zwart weergegeven

Het plangebied van het gehele plan ligt in het noorden van de provincie Groningen en grenst aan diverse (herindelings)gemeenten: Westerkwartier (voormalige gemeente Grootegast, Leek, Marum en rest van Zuidhorn), Groningen (voormalige gemeenten Groningen, Ten Boeren en Haren), Loppersum en Delfzijl, Noardeast-Fysslân (voormalige gemeenten Dantumadiel, Kollumerland, Ferwerderadiel en Dongeradeel), Achtkarspelen, Smalingerland en Opsterland.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De juridisch-planologische toevoeging of verandering van de bestaande regelingen vindt plaats door herziening van alle geldende bestemmingsplannen in de fusiegemeenten. De overige regelingen uit de geldende ruimtelijke plannen blijven onveranderd van kracht.

Als bijlage bij de regels is een lijst opgenomen van alle ruimtelijke plannen die van kracht zijn bij de terinzagelegging van dit facetbestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding is het plangebied weergegeven waarvoor de regelingen van toepassing zijn.
- Regels:
In de regels zijn het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plangebied gelegen gronden juridisch geregeld.
- Toelichting:
In deze toelichting staat welke overwegingen ten grondslag liggen aan dit facetbestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt per onderwerp het beleidskader gegeven en worden de uitgangspunten van de nieuwe regeling toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk 4 waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BELEIDSKADERS EN UITGANGSPUNTEN NIEUWE REGELING

2.1 Inleiding

Voor de volgende onderwerpen is in dit facetbestemmingsplan een regeling opgenomen.

- Aan huis verbonden bedrijf;
- Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven;
- Niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- Bed & Breakfast;
- Camperplaatsen;
- Seksinrichtingen;
- Versterking na aardbevingsschade.

In bovenstaande volgorde worden in dit hoofdstuk de regelingen toegelicht. Eerst wordt gekeken naar het actuele beleid om vervolgens de nieuwe planologische regeling toe te lichten.

Beleid

Bij de beschrijving van het actuele beleid in dit plan gaan we alleen in op het provinciaal beleid (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening). De fusiegemeenten zijn immers gefuseerd en willen het voormalige gemeentelijk beleid harmoniseren. Het 'Actieprogramma Harmonisatie regels ruimtelijke ordening gemeente Het Hogeland' is de basis daarvoor en voor dit bestemmingsplan.

De Omgevingsvisie 2016 - 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen. Op 3 februari 2021 is de Actualisatie Omgevingsvisie provincie Groningen 2020 vastgesteld (en de Geconsolideerde Omgevingsvisie februari 2021 geconsolideerd).

De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Vanuit die invalshoek wordt gekeken naar de kansen die zich voordoen om hier met het omgevingsbeleid een bijdrage aan te leveren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen.

De Omgevingsverordening Provincie Groningen bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Op 3 februari 2021 is de Actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen 2020 vastgesteld (en de Geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2021 geconsolideerd).

De regels uit de Omgevingsverordening richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie bevat de doelstellingen voor het provinciale beleid op deze gebieden. Met de Omgevingsverordening laat de provincie het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen.

Planologische regelingen

De regelingen zijn opgesteld met in het achterhoofd de gemeentelijke toekomstvisie Ruimte¹. De ruimte wordt geboden aan initiatieven en ideeën vanuit de samenleving, door telkens de meest flexibele en ruimhartige elementen uit de bestaande regelingen te combineren tot een nieuwe regeling. Dit, en ook de keuze voor de eenvoudigst denkbare procedure, draagt bij aan het regelarm werken in Het Hogeland. Daarnaast worden de regelingen in lijn gebracht met het provinciaal beleid.

2.2 Aan huis verbonden bedrijf

Beleid

In het provinciaal beleid wordt niet specifiek ingegaan op een aan huis verbonden bedrijf.

Planologische regeling

Bij (bedrijfs-)woningen in het buitengebied en in de kernen is het onder voorwaarden mogelijk om naast de functie wonen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen, ook wel aan huis verbonden bedrijven genoemd. Tussen de vier fusiegemeenten is een aantal onwerkbaar verschillen in de regelingen die gelden voor aan huis verbonden bedrijven. Zo verschillen de gehanteerde definities, is het niet in iedere voormalige fusiegemeente toegestaan om een aan huis verbonden bedrijf uit te oefenen in een vrijstaand bijgebouw en is in de ene gemeente een aan huis verbonden bedrijf bij recht toegestaan en bij een andere gemeente alleen met een afwijkingsbevoegdheid of zelfs een wijzigingsbevoegdheid.

In de nieuwe regeling die met dit facetplan mogelijk wordt gemaakt is een aan huis verbonden bedrijf rechtstreeks toegestaan in de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en daarnaast ook in (vrijstaande) bijgebouwen. Wel dient aan de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- Degene die de activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
- De gezamenlijke vloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²;
- Ondersteunende horeca (zonder het schenken van alcohol) en ondersteunende detailhandel is uitsluitend toegestaan als dat verband houdt met het aan huis verbonden bedrijf;
- Op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag plaats van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;

¹ Met het gezamenlijke besluit tot samengaan van de vier gemeenten is in het najaar van 2016 begonnen om na te denken over de gemeente die Het Hogeland in 2019 – en daarna – wil zijn, en over hoe de toekomstvisie te realiseren; met al haar uitdagingen en opgaven, en al haar verwachtingen en dromen. Dat nadenken resulteerde in de Toekomstvisie Ruimte: een toekomstvisie op hoofdlijnen. Hierin worden kaders gesteld en geeft een ontwikkelingsrichting aan die nodig is voor de vormgeving van Het Hogeland en de inrichting van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie.

- In de omgeving van de betreffende woning treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, met dien verstande dat:
 - voor het parkeren ten behoeve van en ten gevolge van de bedrijfsactiviteit op eigen terrein of elders in de directe omgeving voldoende ruimte aanwezig is, en;
 - behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden.

Daarnaast worden de volgende begrippen / definities gehanteerd:

Aan huis verbonden bedrijf: een dienstverlenend c.q. ambachtelijk bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Dienstverlenend bedrijf: het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend bedrijf, alsmede schoonmaakbedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidssalons, reisbureaus, apotheken, galerieën, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven.

Ambachtelijk bedrijf: het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of het leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

2.3 Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Beleid

Omgevingsvisie Provincie Groningen

Groningen is een landbouwprovincie. Zo'n 80% van het landoppervlak is agrarische grond. De landbouwsector heeft voor een groot deel de karakteristieke landschappen gevormd en is van groot belang voor de plattelandseconomie. Over nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven is het volgende opgenomen.

Voor de vitaliteit van het landelijk gebied vindt de provincie het van belang dat agrarische bedrijven ook nevenactiviteiten kunnen ontwikkelen (multifunctionele landbouw). Bijvoorbeeld natuur- en landschapsbeheer, dag- en verblijfsrecreatie, educatie, opvang in de zorg, verkoop van eigen of streekproducten en kinderopvang. De provincie biedt gemeenten ruimte om in hun bestemmingsplannen een regeling op te nemen die nevenactiviteiten mogelijk maakt. Over nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven zijn regels opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de Omgevingsverordening zijn in artikel 2.28 regels opgenomen voor nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijven.

- a. Een bestemmingsplan bevat regels over nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.
- b. Deze regels behelzen in elk geval:
 - a. De beperking van de toelaatbaarheid van de nieuwe activiteit anders dan het plaatsen van tenten, vouwwagens, campers, toercaravans of huifkarren tot het agrarisch bouwperceel;
 - b. Het behoud van de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf;
 - c. De ondergeschiktheid van de gebouwen en bouwwerken voor de nieuwe nevenactiviteit ten opzichte van de gebouwen en bouwwerken voor de hoofdactiviteit, uitgedrukt in een maximale vloeroppervlakte;
 - d. Het behoud van bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
 - e. De toelaatbaarheid van de uitoefening van detailhandel.

Planologische regeling

Ten aanzien van neventakken bij agrarisch bedrijven zijn er op details ondergeschikte verschillen tussen de regelingen van de vier voormalige fusiegemeenten. De verschillen zitten onder andere in de toegestane oppervlakte aan detailhandel of de definitie van nevenactiviteit. Voor de uniforme regeling is gekozen om van de bestaande regelingen de duidelijkste en ruimste onderdelen te verenigen in een nieuwe regeling. Zo wordt het met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk om onder voorwaarden bij agrarische bedrijven in het buitengebied een nevenactiviteit te starten.

De nevenactiviteit dient betrekking te hebben op:

- Sociale, culturele, maatschappelijke, recreatieve en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, kinderboerderij en –opvang en kampeerboerderij en daaraan ondersteunende horeca;
- Zorgfunctie, voor zover het betreft dagbesteding, met dien verstande dat de zorgfunctie plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het (grondgebonden) agrarisch bedrijf;
- Detailhandel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m² en plaatsvindt binnen bestaande bebouwing;
- Activiteit genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijven, milieucategorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven, waarbij burgemeester en wethouders voorwaarden kunnen stellen aan:
 1. Stalling van voertuigen;
 2. Opslag van materiaal en materieel;
 3. Uitstalling van handelswaar.

2.4 Niet-agrarische bedrijvigheid en wonen in het buitengebied

Beleid

Omgevingsvisie Provincie Groningen

In de Omgevingsvisie is het volgende opgenomen over het buitengebied en de mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijvigheid.

Wij willen de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken.

Ook willen we het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen. Omdat de inrichting van het buitengebied zowel vitaal als duurzaam dient te zijn, is daarnaast zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap.

Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen in een in regionaal verband opgestelde woonvisie van een gemeente. Wij stimuleren het behoud en gebruik van het cultureel erfgoed en monumenten.

Wij vinden dat de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige al dan niet agrarische bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Uitzonderingen zijn mogelijk als de bestaande oppervlakte van deze bebouwing te klein is voor een passende vorm van hergebruik, als de bebouwing bouwtechnisch ongeschikt is voor het nieuwe doel of als de bebouwing niet past in de omgeving. In alle gevallen geldt dat de nieuwe situatie goed moet passen in het buitengebied.

De gemeente dient te bepalen welk hergebruik van de bebouwing voor wonen of (andere) bedrijfsfuncties mogelijk is. Wij vragen gemeenten ontwikkelingen die in potentie kunnen leiden tot milieu- en verkeershinder te voorkomen.

Bij 'ingrijpende' uitbreiding van de bebouwing vragen wij de gemeente om in overleg met de ondernemer tot een maatwerkoplossing te komen, die gericht is op het bewerkstelligen van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

In artikel 2.13.2 zijn regels opgenomen voor het gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buiten gebied.

Een bestemmingsplan kan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. De functie wonen slechts is toegestaan:
 1. In het hoofdgebouw;
 2. In een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw; mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. Bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. De mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. De mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

Regeling

In grote lijnen komen de bestaande regelingen van de vier fusiegemeenten overeen. Het verschil zit vooral in het mogelijk maken van garagebedrijven. Voor het facetplan is gekozen om onder voorwaarden met een wijzigingsbevoegdheid het gebruik van bedrijfsgebouwen, na beëindiging van een agrarisch bedrijf, mogelijk te maken.

De volgende voorwaarden worden gesteld:

- Uitsluitend zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- Bij het uitbreiden van het aantal woningen dient aangesloten te worden bij het actuele woonbeleid van de gemeente;
- De bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- Wonen is alleen toegestaan in het hoofdgebouw of karakteristieke bijgebouw. Daarbij wordt onder hoofdgebouw (mede) begrepen: de combinatie van voorhuis met daaraan vastgebouwde bedrijfsruimte (boerderij);
- Het gebruik voor de niet-agrarische functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- Buitenopslag is niet toegestaan;
- Bedrijvigheid dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing of in de vervangende nieuwbouw;
- Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- Rekening dient gehouden te worden met de bedrijfsuitvoering en ontwikkelingsmogelijkheid van de nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- Er mag geen onaanvaardbare verkeersantrekkende werking ontstaan;
- Detailhandel is toegestaan tot maximaal 200 m².

2.5 Bed & Breakfast

Beleid

Omgevingsvisie Provincie Groningen

Over recreatie en toerisme is in het algemeen het volgende opgenomen.

Een sterke toeristisch-recreatieve sector draagt bij aan de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau in Stad en Ommeland. Bovendien dragen dergelijke voorzieningen bij aan de verbetering van het vestigingsklimaat: bedrijven en werknemers zullen zich eerder vestigen in een aantrekkelijke regio.

Recreatieve en toeristische ontwikkelingen vereisen een zorgvuldig ontwerp en inpassing in het landschap. Verstening en verdichting van het open landschap moet hierbij worden voorkomen. Daarom bieden we ruimte aan de uitbreiding van:

- Kampeertreinen;
- Recreatiewoningen.

Daarnaast investeren we in goede routestructuren en in de kwaliteit van:

- Recreatieve routenetwerken;
- Wandel- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen;
- Het basistoervaartnet;
- Dagrecreatieve terreinen.

We stimuleren recreatief medegebruik van natuurgebieden en waterlopen.

In de visie wordt daarna ingegaan op recreatiewoningen. Hierover is het volgende opgenomen.

Wij bieden ruimte voor verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor recreatieve overnachtingsmogelijkheden. Gemeenten kunnen zelf beslissen of zij aan vrijgekomen bebouwing de functie recreatiewoning toekennen. Gemeenten kunnen (omvangrijke) uitbreiding van bestaande en vestiging van nieuwe recreatiebungalowparken mogelijk maken, mits zij hierbij de maatwerkmethode hanteren.

Gemeenten zullen permanente bewoning van recreatieverblijven moeten uitsluiten en recreatiewoningen die deel uitmaken van een park, zullen in beginsel bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de Omgevingsverordening zijn voornamelijk regelingen opgenomen voor kampeerterreinen en bungalowparken. Verder staat in artikel 2.33 dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied niet mag voorzien in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen, recreatiechalets en stacaravans.

Planologische regeling

Alle vier de fusiegemeenten bieden ruimte aan bed & breakfasts, maar het is niet overal hetzelfde geregeld. Zo verschilt het aantal toegestane kamers en gasten en de plekken waar het is toegestaan.

Om hier één harmoniserende regeling van te maken is er voor gekozen om een bed & breakfast zowel in de kernen als in het buitengebied toe te staan bij (bedrijfs-)woningen. Een bed & breakfast is toegestaan in de vorm van maximaal drie kamers en voor maximaal zes gasten. Voor dit aantal van maximaal drie kamers is gekozen omdat de bed & breakfast ondergeschikt moet blijven aan de woning en daarnaast de ruimtelijke impact beperkt moet blijven. De kamers mogen gesitueerd zijn in zowel het hoofdgebouw inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen als in een (vrijstaand) bijgebouw.

Degene die de activiteiten uitoefent moet (hoofd)bewoner zijn van de woning. Voor bezoekers van de bed & breakfast moet parkeergelegenheid zijn op eigen terrein of de directe omgeving daarvan.

Daar waar er nu al bed & breakfasts zijn met meer dan drie kamers mag dit aantal kamers behouden blijven. Dit aantal mag echter niet toenemen.

2.6 Camperplaatsen

Beleid

Zoals in paragraaf 2.5 Bed & Breakfast is beschreven, stimuleert de provincie Groningen recreatie en toerisme. Binnen het beleid van de provincie wordt verder niet specifiek in gegaan op camperplaatsen.

Planologische regeling

De voormalige gemeente De Marne biedt in haar bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 10 juli 2019, ruimte voor drie camperplaatsen binnen het agrarische bouwvlak. De andere fusiegemeenten nemen deze regeling graag onder voorwaarden over.

Met dit facetbestemmingsplan wordt het mogelijk dat agrarische bedrijven met een bedrijfswoning drie camperplaatsen aanbieden in de periode 1 maart tot en met 31 oktober van ieder jaar. De camperplaatsen moeten dan wel gesitueerd zijn binnen het bestaande bouwvlak.

Aangezien niet iedere camper voorzien is van sanitaire voorzieningen is het mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid een sanitaire voorziening te realiseren van maximaal 50 m² binnen het bestaande bouwvlak.

2.7 Seksinrichting

Beleid

Op 1 oktober 2000 is een aanpassing geweest van het Wetboek van strafrecht. Met die aanpassing werd het zogenaamde bordeelverbod opgeheven. Daardoor werd prostitutie beschouwd als een beroep dat op basis van vrijwilligheid kan worden uitgevoerd. Alle vier de fusiegemeenten sluiten de vestiging van een seksinrichting uit in de geldende plannen. Dat is in strijd met het grondwettelijke recht op vrije keuze van arbeid. Dit betekent dat voor een vestiging van een nieuw bedrijf in de prostitutiebranche een planologische regeling gemaakt moet worden.

Planologische regeling

In de basis kent dit facetbestemmingsplan een algemeen verbod voor het vestigen van seksinrichtingen. Een gemeente kan seksinrichtingen op voorhand alleen niet uitsluiten en moet een mogelijkheid openlaten. Daarom is een gebied aangewezen waar het vestigen van maximaal één seksinrichting uit planologisch oogpunt toelaatbaar kan zijn, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. De gemeente kan de bestemming in zo'n geval via een zogeheten wijzigingsbevoegdheid veranderen.

Omdat op dit moment geen seksinrichting is aangevraagd, is het niet wenselijk om een concrete locatie aan te wijzen. Het buitengebied wordt aangewezen als zoekgebied. Daar zal de invloed op de leefomgeving kleiner zijn dan in de kernen. Hierbij is onder andere gekeken naar onevenredige invloed op eventuele omwonenden en bedrijven en eventuele parkeeroverlast.

De voorwaarden die gesteld worden zijn:

- Het mag alleen in bestaande bebouwing tot 400 m²;
- De gebouwen dienen minimaal 25 meter van de zijdelingse perceelsgrens te staan;
- De afstand tot scholen, winkelcentra, religieuze en maatschappelijke instellingen dient minimaal 200 meter te zijn en tot aan woningen 50 meter;
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden met een minimale afstand van 10 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Tevens dient afgeschermd beplanting aangelegd te worden van minimaal 3 meter breed.

2.8 Versterking na aardbevings schade

Beleid

Omgevingsvisie Provincie Groningen

In Noordoost-Groningen heeft de gaswinning geleid tot een toename van het aantal aardbevingen, die schade aan huizen en andere panden tot gevolg hebben. Gecombineerd met de krimp, is dit een forse aanslag op de vitaliteit van dit gebied.

Tot het aardbevingsgebied behoort het grondgebied van de (voormalige) gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Loppersum, Menterwolde, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

In juni 2015 is de Nationaal Coördinator Groningen benoemd om een 'Meerjarenprogramma aardbevingsbestendig en kansrijk Groningen' op te stellen en toe te zien op de uitvoering hiervan, met als doel om de veiligheid en leefbaarheid in onze provincie te verbeteren.

Onze hoogste prioriteit is het garanderen van de veiligheid van onze inwoners. Daartoe worden de nodige maatregelen toegepast, zoals in het Meerjarenprogramma is opgenomen. Wij zien er samen met de gemeenten en het Rijk op toe dat de Nationaal Coördinator Groningen het Meerjarenprogramma effectief uitvoert met oog voor de belangen van de inwoners en de ruimtelijke kwaliteit van dorpen en steden. Een groot aantal huizen wordt preventief versterkt, zodat ze ook in het geval van een zware beving stevig genoeg zijn om de bewoners de tijd te geven om de woning veilig te verlaten. Ook maken wij ons sterk voor een gezonde woningmarkt, die in dit gebied onder druk staat als gevolg van zowel de aardbevingsproblematiek als de bevolkingsdaling. Verder worden de dijken zodanig versterkt dat zij een aardbeving kunnen doorstaan en worden andere vitale infrastructuur en de chemische industrie hierop voorbereid.

Vooraf het Groninger cultureel erfgoed staat onder druk door leegstand en achterstallig onderhoud en wordt extra bedreigd door schade als gevolg van de gaswinning en demografische krimp. Dit is van grote invloed op de beleving van de culturele identiteit, leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van Groningen. Specifiek voor de problematiek in de aardbevingsgemeenten vragen wij gemeenten om (ook binnen het stedelijk gebied) het gebouwde erfgoed in kaart te brengen en te beschermen.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de Omgevingsverordening zijn in hoofdstuk 2.2 'Zorg voor ruimtelijke kwaliteit' regels opgenomen voor behoud en herstel bij aardbevings schade. De regelingen zijn voornamelijk bedoeld voor de bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen.

Daarnaast zijn in artikel 2.9.2 rechtstreeks werkende regels opgenomen voor het aardbevingsgebied.

1. Tot het tijdstip dat het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met artikel 2.9.1 of bij het ontbreken van een bestemmingsplan, is het verboden om een gebouw dat gelegen is binnen het aardbevingsgebied geheel of gedeeltelijk te slopen;
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:
 - a. Ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 - b. Van inpandige delen van een gebouw;

- c. Ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
 - d. Die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
 - e. Van rijksmonumenten die op grond van de Erfgoedwet of van gemeentelijke monumenten die op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd;
 - f. Van een gebouw dat volgens een in het kader van artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit omgevingsrecht onderzoek of – vooruit lopend daarop – een advies van een deskundige niet karakteristiek is;
 - g. Van een gedeelte van een karakteristiek gebouw waarbij de karakteristieke hoofdvorm volgens het advies van een deskundige niet onevenredig wordt aangetast.
3. In afwijking van het eerste lid kan voor het geheel of gedeeltelijke slopen van een karakteristiek gebouw – met toepassing van artikel 2.12, aanhef en eerste lid, onder c, gelezen in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.6. van het Bor – een omgevingsvergunning worden verleend als deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

Planologische regeling

Om kwetsbare gebouwen weerbaarder te maken tegen aardbevingen moeten zij versterkt worden. Bouwkundige ingrepen kunnen ertoe leiden dat een gebouw buiten zijn, in het geldende bestemmingsplan vastgelegde, bouwvlak komt of dat een afwijkende maatvoering noodzakelijk is. Voormalige gemeente De Marne heeft hiervoor reeds een regeling in het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 10 juli 2019, opgenomen.

Gezien de actualiteit en de urgentie dient in het facetplan van Het Hogeland een regeling opgenomen te worden die het mogelijk maakt om buiten het bouwvlak te bouwen of een afwijkende maatvoering te gebruiken indien de versterkingsopgave daarom vraagt.

Voor zover het niet een agrarisch bouwperceel betreft, is de regeling opgenomen in de vorm een afwijkingsbevoegdheid, waarmee een afwijkende maatvoering tot 20% mogelijk gemaakt wordt ten opzichte van de bestaande maatvoeringen. Daarnaast is het mogelijk om maximaal 10 meter buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming van het te versterken gebouw, te bouwen. Aan deze regeling zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. De totale oppervlakte van een (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 300 m² of de bestaande oppervlakte indien deze legaal meer bedraagt;
- b. Advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- c. Rekening wordt gehouden met:
 - De historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - De ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - Een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van gebouwen;
 - Het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - Het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- d. Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Voor de vergroting van een agrarisch bouwperceel na aardbevingsschade is een regeling opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de vorm van agrarisch bouwperceel gewijzigd wordt zodat maximaal 10 meter buiten het ongewijzigde agrarische bouwperceel gebouwd kan worden.

Aan deze regeling zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. De totale oppervlakte van het agrarische bouwperceel blijft gelijk;
- b. Advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- c. Rekening wordt gehouden met:
 - De historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - De ruimtelijke relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - Een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van gebouwen;
 - Het woon- leefklimaat van direct omwonenden;
 - Het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- d. Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder

Dat voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder is voornamelijk op die woningen van toepassing waarbij de gevel dicht bij de weg komt te liggen.

3. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamd ‘facetbestemmingsplan’. Dit houdt in dat meerdere geldende bestemmingsplannen tegelijkertijd worden herzien op specifieke onderdelen. Dit betekent dat die bestemmingsplannen voor alle overige onderdelen van kracht blijven en alleen de bepalingen met betrekking tot een specifiek onderwerp worden herzien of toegevoegd. In het geval van dit bestemmingsplan betreft het niet één onderdeel, maar meerdere onderdelen zoals te lezen is in hoofdstuk 1 en 2. Dit bestemmingsplan stelt de andere bestemmingsplannen ten aanzien van deze onderwerpen buiten werking en bepaalt daarmee voor het grondgebied, zoals beschreven in hoofdstuk 1, van de gemeente Het Hogeland het te volgen beleid met betrekking tot de verschillende onderwerpen.

Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

3.1 Verbeelding

De verbeelding is conform de in de SVBP2012 bepaalde methode opgesteld. De harmonisatie betreft uitsluitend een gedeeltelijke herziening van geldende regels. Op de verbeelding zijn daarom geen bestemmingen opgenomen. Het totale plangebied is opgenomen met de gebiedsaanduiding ‘overige zone – harmonisatie 1’. De regels maken voldoende duidelijk of een regeling van toepassingen is op het buitengebied of op het buitengebied en de kernen. Onder ‘buitengebied’ wordt begrepen: de plangebieden van de geldende bestemmingsplannen ‘Buitengebied’ en de daarop betrekking hebbende partiële herzieningen en facetbestemmingsplannen.

Dit facetbestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting. Het gebied waar deze van kracht is, is met de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’ op de verbeelding terug te vinden.

3.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen. Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘Begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels. Dit hoofdstuk bestaat uit één artikel, dat de relatie tussen dit facetbestemmingsplan en alle geldende bestemmingsplannen bepaalt.
3. Algemene regels. Dit hoofdstuk vormt het hart van het facetbestemmingsplan. De regelingen in dit hoofdstuk overschrijven (voor een deel) meerdere bestemmingen binnen de geldende bestemmingsplannen. Zo zijn voor bijvoorbeeld agrarische gronden meerdere bestemmingen en zijn (bedrijfs)woningen binnen meerdere bestemmingen toegestaan.

Om te voorkomen dat een hele opsomming ontstaat van alle bestemmingen die in de geldende regels aangepast moeten worden is ervoor gekozen om deze regelingen onder te brengen in een hoofdstuk met algemene regels.

4. Overgangs- en slotregels. De overgangsbepalingen regelen dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en gebruiksvormen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen blijven, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel staat de officiële naam van het bestemmingsplan, die moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

3.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald. Daarbij verwijst dit plan naar de 'Wijze van meten' uit de geldende bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Administratieve bepaling

In dit artikel wordt aangegeven waar de regels in dit bestemmingsplan op van toepassing zijn. Aangezien het een fusie is van vier gemeenten met vele ruimtelijke plannen is er voor gekozen om de geldende plannen niet rechtstreeks in de regels te vernoemen maar in een separate bijlage bij de regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn meerdere algemene gebruiksregels opgenomen

Algemeen verbod op strijdig gebruik: hierbij zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Hiermee wordt uitgesproken dat het toegestaan is om woningen voor maximaal dertig dagen per jaar recreatief te verhuren. Meer dan dertig dagen is strijdig met het gebruik van de gronden. Daarnaast wordt in dit artikel het recreatief verhuren van een bedrijfswoningen en het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden als seksinrichting uitgesloten.

Aan huis verbonden bedrijf: bij (bedrijfs)woningen is een aan huis verbonden bedrijf rechtstreeks mogelijk. De voorwaarden zijn opgenomen in dit artikel.

Bed & breakfast: bij (bedrijfs)woningen is een bed & breakfast rechtstreeks toegestaan. De voorwaarden zijn opgenomen in dit artikel.

Camperplaatsen: bij een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning zijn drie camperplaatsen rechtstreeks toegestaan. In dit artikel zijn de voorwaarden opgenomen. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een sanitaire voorziening mogelijk te maken.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels omtrent agrarische bedrijven in de geldende bestemmingsplannen voor het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Tot slot is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, na aardbevings schade van de geldende maatvoering af te wijken om te bouwen buiten het bestaande bouwvlak, voor zover het niet een agrarisch bouwvlak betreft.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het betreffende bestemmingsplan, onder voorwaarden, te wijzigen ten behoeve van de realisatie van één seksinrichting. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, na beëindiging van het agrarisch bedrijf (artikel 8.2) en een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwperceel na aardbevings schade (artikel 8.3).

Als voorwaarde bij het hergebruik van bedrijfsgebouwen wordt gesteld dat de functie wonen slechts is toegestaan in het hoofdgebouw en een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw. Deze voorwaarde volgt uit artikel 2.13.2 van de provinciale Omgevingsverordening. Uit de toelichting op deze regeling blijkt dat alleen een hoofdgebouw dat al een woonfunctie had opnieuw een woonfunctie kan krijgen. Het aantal woningen is daarbij niet aan een maximum gebonden, zolang het maar voldoet aan het actuele woonbeleid van de gemeente.

Voor de vraag wat een hoofdgebouw is, verwijst de provincie naar andere regelingen die dit begrip hanteren. In de gangbare uitleg ervan is een hoofdgebouw binnen een (agrarische) bedrijfsbestemming nooit de (eventueel aanwezige) bedrijfswoning maar altijd een bedrijfsgebouw.

Een voorbeeld maakt deze regeling concreet. Als bij een boerderij de woning losstaat van de schuur is de schuur het hoofdgebouw. Maar volgens de toelichting op artikel 2.13.2 van de provinciale Omgevingsverordening mag dat gebouw geen woonfunctie krijgen omdat het die functie niet had. Als de woning aan de schuur vastzit, mag het geheel herbestemd worden als woning(en).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

Dit artikel behelst het overgangsrecht bij gebruik en bebouwing in strijd met dit facetbestemmingsplan. Strijdig gebruik en strijdige bebouwing mogen blijven bestaan, tenzij het ook al in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Wijzigen van dat gebruik of die bebouwing mag alleen als de strijdigheid met dit facetbestemmingsplan kleiner wordt.

Artikel 9 Slotregel

In het laatste artikel, de 'Slotregel', staat de officiële naam van het plan. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Facetbestemmingsplan "Harmonisatie Het Hogeland".

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Het facetbestemmingsplan en de facetbeheersverordening zijn opgesteld in het kader van de fusie van de gemeenten De Marne, Winsum, Bedum en Eemsum op 1 januari 2019. Met deze plannen worden eenduidige regelingen vastgelegd. Hierbij wordt wel ingespeeld op ontwikkelingen. Voor de ontwikkelruimte is de Grondexploitatiewet niet van toepassing.

Waar het hier gaat om ruimte te bieden door middel van een wijzigingsbevoegdheid is de grondexploitatiewet niet rechtstreeks van toepassing. Pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient de financiële haalbaarheid te worden aangetoond. Voor de initiatieven waar de Grondexploitatiewet van toepassing is, zijn tussen de gemeente en de eigenaren ten behoeve van de kosten overeenkomsten opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vier gemeenten zijn per 1 januari 2019 gefuseerd tot gemeente 'Het Hogeland'. Het facetbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de gebruikelijke vooroverlegpartners, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Op 23 januari 2019 is een vooroverlegreactie ontvangen van de provincie Groningen.

In de Reactienota voorontwerpfacetbestemmingsplan "Harmonisatie Het Hogeland" is de vooroverlegreactie samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het facetbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De reactienota is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

In het kader van de te voeren planologische procedure wordt het plan gepubliceerd in de daarvoor gebruikelijke kanalen en in de Staatscourant. Aansluitend wordt het ontwerp van het facetbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.