



Reactienota zienswijzen

bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk'

1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bad Nieuweschans – Hamdijk' heeft met ingang van 29 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven over het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de periode van ter inzage ligging zijn vier reacties ontvangen:

1. De heer J.A. de Vries, Hamdijk 21, Bad Nieuweschans
2. De heer P. Mellema, Hamdijk 9, Bad Nieuweschans
3. De heer Th. Wit, Hamdijk 25, Bad Nieuweschans
4. Familie Folkersma, Hamdijk 27, Bad Nieuweschans

2. Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien. De volledige zienswijzen zijn als bijlage bij deze notitie opgenomen.

1. De heer J.A. de Vries, Hamdijk 21, Bad Nieuweschans

Opmerking 1.1

In het geldende bestemmingsplan hebben de percelen aan de Hamdijk 2 en 21 de aanduiding 'bedrijf'. In voorliggend ontwerp bestemmingsplan heeft Hamdijk 2 de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – beeldentuin'. Verzocht wordt om de aanduiding bedrijf toe te voegen.

Reactie 1.1

In het bestemmingsplan dat op dit moment geldt, hebben de percelen aan de Hamdijk 2 en 21 de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bedrijven niet toegestaan. Voor deze betreffende panden is daarom een aanduiding 'bedrijf' toegevoegd zodat de bestaande bedrijven toegestaan zijn. In voorliggend bestemmingsplan is binnen de hoofdbestemming 'Wonen – voormalige boerderij' bepaalde bedrijvigheid toegestaan. Een specifieke aanduiding is daarom niet meer nodig. Voor de beeldentuin hebben we wel een specifieke aanduiding opgenomen omdat deze niet onder de algemene regeling valt van de bestemming 'Wonen'.

Opmerking 1.2

Verzocht wordt om de regels van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.8 aan te passen naar een doelmatige regeling. De oppervlakte in de regeling is te beperkt, ook zijn nu al woonfuncties in de schuurruimte aanwezig.

Reactie 1.2

De wijzigingsbevoegdheid wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast. De voorwaarde dat meervoudige bewoning uitsluitend is toegestaan in het oorspronkelijke woonhuis komt te vervallen. De voorwaarde dat het pand minimaal 180 m² moet zijn, geldt voor het oorspronkelijke hoofdgebouw en de schuur samen.

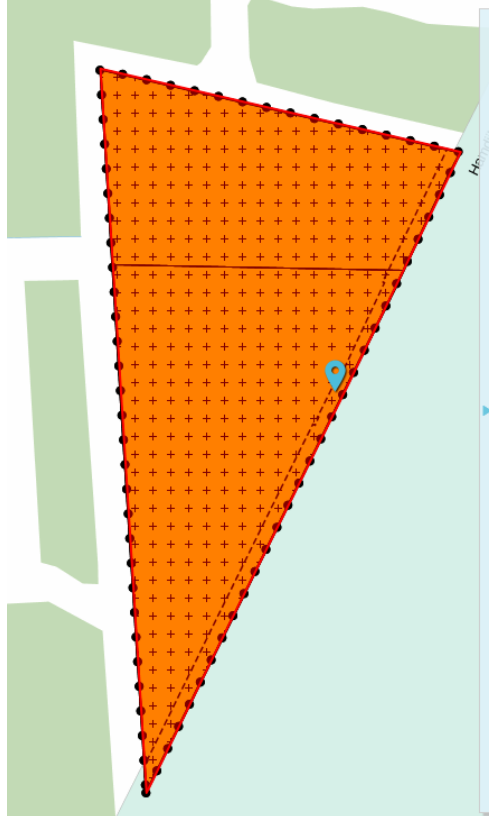
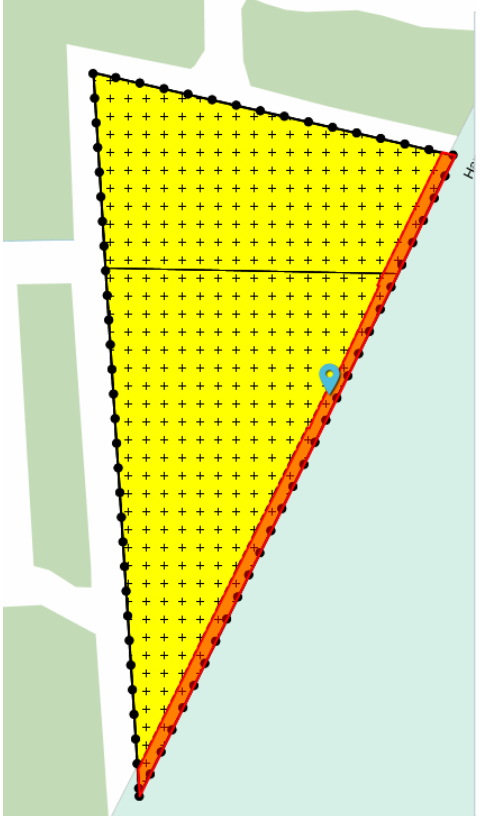
2. De heer P. Mellema, Hamdijk 9, Bad Nieuweschans

Opmerking 2.1

Verzocht wordt om het bouwperceel te voorzien van een getande omkadering zoals die bij de aanduiding karakteristiek hoort.

Reactie 2.1

De aanduiding karakteristiek geldt voor het hele perceel, de getande omkadering is op de plankaart aanwezig. Dit is te zien aan de dubbele tanden aan de voorzijde, een rij tanden van de aanduiding karakteristiek en een rij tanden van de specifieke bouwaanduiding – karakteristiek toegangshek. Hieronder is dit door middel van twee schermafbeeldingen van het digitale plan inzichtelijk gemaakt.

<p>Het vlak waarvoor de aanduiding karakteristiek geldt is op onderstaande afbeelding rood opgelicht.</p>	<p>Het vlak waarvoor de specifieke bouwaanduiding – karakteristiek toegangshek geldt is op onderstaande afbeelding rood opgelicht.</p>
	

Opmerking 2.2

Verzocht wordt om de regels van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.8 aan te passen naar een doelmatige regeling. De oppervlakte in de regeling is te beperkt, ook zijn nu al woonfuncties in de schuurruimte aanwezig.

Reactie 2.2

De wijzigingsbevoegdheid wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast. De voorwaarde dat meervoudige bewoning uitsluitend is toegestaan in het oorspronkelijke woonhuis komt te vervallen. De voorwaarde dat het pand minimaal 180 m² moet zijn, geldt voor het oorspronkelijke hoofdgebouw en de schuur samen.

Opmerking 2.3

Indiener van de zienswijze merkt op dat de nokhoogte van het gebouw op Hamdijk 9 op circa 11,5 meter ligt en de hoogste goothoogte circa 6,5 meter bedraagt.

Reactie 2.3

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte maximaal 6,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Ook is opgenomen dat in afwijking van deze regeling, ter plaatse van de aanduiding karakteristiek geldt dat de hoofdvorm, onder andere gevormd door de goot- en bouwhoogte zal worden gehandhaafd. De feitelijke situatie is in overeenstemming met de regels.

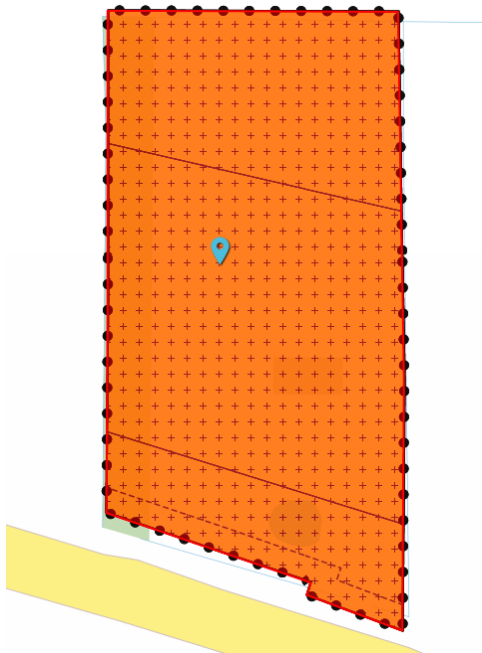
3. De heer Th. Wit, Hamdijk 25, Bad Nieuweschans

Opmerking 3.1

Verzocht wordt om het gehele bouwperceel te voorzien van een getande omkadering zoals die bij de aanduiding karakteristiek hoort.

Reactie 3.1

De aanduiding karakteristiek geldt voor het hele perceel, de getande omkadering is op de plankaart aanwezig. Dit is te zien aan de getande omkadering om het gehele perceel, dus niet alleen om de locatie van het oorspronkelijke gebouw. Hieronder is door middel van een schermafbeelding van het digitale plan inzichtelijk gemaakt voor welk gebied de aanduiding karakteristiek geldt. Het vlak waarvoor de aanduiding karakteristiek geldt is op onderstaande afbeelding rood opgelicht.



Opmerking 3.2

Verzocht wordt om de regels van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.8 aan te passen naar een doelmatige regeling. De oppervlakte in de regeling is te beperkt, ook zijn nu al woonfuncties in de schuurruimte aanwezig.

Reactie 3.2

De wijzigingsbevoegdheid wordt naar aanleiding van deze reactie aangepast. De voorwaarde dat meervoudige bewoning uitsluitend is toegestaan in het oorspronkelijke woonhuis komt te vervallen. De voorwaarde dat het pand minimaal 180 m² moet zijn, geldt voor het oorspronkelijke hoofdgebouw en de schuur samen.

Opmerking 3.3

Indiener van de zienswijze merkt op dat de nokhoogte van het gebouw op Hamdijk 9 op circa 12 meter ligt en de hoogste goothoogte circa 7 meter bedraagt.

Reactie 3.3

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte maximaal 6,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Ook is opgenomen dat in afwijking van deze regeling, ter plaatse van de aanduiding karakteristiek geldt dat de hoofdvorm, onder andere gevormd door de goot- en bouwhoogte zal worden gehandhaafd. De feitelijke situatie is in overeenstemming met de regels.

4. Familie Folkersma, Hamdijk 27, Bad Nieuweschans

Opmerking 4.1

Op bladzijde 1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de gemeenten Reiderland en Bellingwedde een plan hebben gemaakt ten behoeve van de realisering van waterbergingsgebieden en noodwaterbergingsgebieden. Dit is een leugen.

Reactie 4.1

Met het 'plan' wordt in dit verband het bestemmingsplan bedoeld. Het is juist dat dit bestemmingsplan in opdracht van de gemeenten is gemaakt. De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen is een bevoegdheid van de gemeente.

Opmerking 4.2

Indiener van de zienswijze wil geen enkele verandering of wijziging voor zijn perceel ten opzichte van de situatie van voor november 2009 en het ingaan van het bestemmingsplan Benedenloop Westerwoldse Aa, Hamdijk, Bovenlanden en Kuurbos. De dubbelbestemming vanwege de archeologische waarde werkt beperkend voor bijvoorbeeld het gebruik van de gronden ten behoeve van een moestuin.

Reactie 4.2

Ten opzichte van de situatie van voor november 2009 biedt dit bestemmingsplan een aantal ruimere mogelijkheden, met name qua gebruiksmogelijkheden. Wij zijn van mening dat de dubbelbestemming vanwege de archeologische waarde het normale gebruik van de gronden niet onevenredig belemmert. Zo lang de groundbewerking niet dieper gaat dan 40 cm is dit toegestaan. Dit zal het gebruik van de gronden voor een moestuin niet in alle gevallen dekken, maar ook gebruik dat reeds ingezet is op tijdstip van het van kracht worden van het plan, mag worden voortgezet. Daarnaast is het mogelijk om door middel van een vergunning, onder voorwaarden, werken toe te staan.

3. Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.8 aan te passen.