



Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen

met betrekking tot het bestemmingsplan
'Nieuwolda, de Kamp, Nieuw Scheemda en 't Waar'

1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuwolda, Nieuw Scheemda, de Kamp en 't Waar'.

2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 10 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan ingezetenen van de gemeente Oldambt en belanghebbenden de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens deze periode zijn 8 inspraakreacties ontvangen. De bezwaren worden hieronder geclusterd, puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie.

Inspreker 1

Opmerking 1:

De Gasunie Transport Services B.V. merkt op dat de ligging van de in het plangebied aanwezige transportleidingen niet correct is weergegeven. De inspreker verzoekt de ligging correct op te nemen.

Reactie 1:

De verbeelding passen we op dit punt aan.

Opmerking 2:

De Gasunie Transport Services B.V. merkt op dat de belemmeringenstrook (dubbelbestemming Leiding-Gas) voor de leiding ter hoogte van het gasontvangststation te breed is. Wettelijk is het voldoende om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding.

Reactie 2:

De verbeelding passen we op dit punt aan.

Inspreker 2

Opmerking:

Het perceel van de inspreker heeft de bestemming "Wonen – 3". De eigenaar geeft aan een toezegging te hebben voor de toevoeging van een levensloopbestendige woning. Hierover is de gemeente in overleg met de provincie. De eigenaar vraagt wat de status van het overleg is. Daarnaast verzoekt de eigenaar een extra bouwvlak op te nemen op het achtererf, voor de realisatie van een nieuwe woning.

Reactie:

Er heeft een ambtelijk overleg plaats gevonden tussen de gemeente en de provincie over het genoemde bouwplan. Daarbij heeft de provincie aangegeven dat de aangevraagde bouwmogelijkheid in strijd is met de Provinciale Omgevingsverordening. Het gevraagde extra bouwvlak nemen wij daarom niet op in het ontwerp bestemmingsplan. Er vindt overleg plaats met de inspreker om te komen tot een passende oplossing.

3. Overlegreacties

Ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan op 12 oktober 2018 toegezonden aan de provincie Groningen, waterschap Hunze en Aa's en Veiligheidsregio Groningen.

Reacties zijn ontvangen van de volgende instanties:

1. Veiligheidsregio Groningen
2. Provincie Groningen
3. Waterschap Hunze en Aa's

1. Veiligheidsregio Groningen

Opmerking:

De toepassing van de veiligheidszones 1 en 3 rond de provinciale weg N362 is niet correct (artikel

37.6 van de regels van het bestemmingsplan). De provinciale verordening kent de volgende regels:

- Zone 1 (PR-max):
 - o Een bestemmingsplan voorziet niet in de oprichting van bebouwing of het gebruik van bestaande bebouwing of gronden voor kwetsbare objecten binnen veiligheidszone 1
 - o De toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in beperkt kwetsbare objecten binnen een in het eerste lid bedoelde zone, bevat een verantwoording waarom niet aan de richtwaarde wordt voldaan.
- Zone 3 (bescherming van minder zelfredzame personen):
 - o Een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten voor minder zelfredzame personen binnen 'veiligheidszone 3 transport'.

De hogedruk aardgastransportleiding kent bij de onderdoorgang van het Meedenerdiep een plaatsgebonden risicocontour 10'6(PR10'6). Deze ontbreekt op de verbeelding en in de regels.

Veiligheidsregio Groningen adviseert:

- De regels van het bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale verordening te brengen;
- Een analyse uit te voeren of geen (bestemmingen voor) objecten voor groepen minder zelfredzame personen liggen binnen 30 meter;
- Veiligheidszone 1 en Veiligheidszone 3 opnemen op de verbeelding;
- Opnemen PR 10'6 van de hogedruk aardgastransportleiding op de verbeelding en de in de regels.

Reactie:

De toelichting, regels en de verbeelding passen we aan, conform het advies.

2. Provincie Groningen

Opmerking 1:

Het in artikel 37 van de planregels opgenomen sloopvergunningstelsel voor karakteristieke gebouwen is niet geheel in overeenstemming met artikel 2.9.1, derde lid, van de verordening omdat hierin de voorwaarde ontbreekt dat omgevingsvergunning voor sloop van een karakteristiek gebouw niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinnig hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van voorzieningen.

De provincie verzoekt het sloopvergunningstelsel aan te passen. Daarbij wordt verwezen naar het voorbeeld sloopvergunningstelsel als toegevoegd aan de omgevingsverordening.

Reactie 1:

Het beleid van de gemeente is erop gericht karakteristieke panden te beschermen tegen sloop. Het sloopvergunningstelsel is daarom dusdanig ingericht dat sloop alleen kan bij zeer ernstige technische gebreken, of wanneer het slopen niet leidt tot een aantasting van de karakteristieke hoofdvorm. Bij een vergunningaanvraag voor het slopen van een karakteristiek pand hanteert de gemeente een maatwerkmethode. Hierbij wordt per aanvraag een onafhankelijk advies ingewonnen over de vraag of de karakteristieke hoofdvorm redelijkerwijs in stand gehouden kan worden. De vergunning wordt alleen verleend, wanneer uit het onafhankelijke advies blijkt dat de karakteristieke hoofdvorm niet wordt aangetast of wanneer instandhouding technisch gezien redelijkerwijs niet gevraagd kan worden.

Het aangehaalde artikel 2.9.1 derde lid van de omgevingsverordening en het voorbeeld sloopvergunningstelsel bevatten een regeling waarmee het sloopvergunningstelsel wordt verruimt. In het voorbeeld sloopvergunningstelsel is een bepaling opgenomen waarbij een sloopvergunning voor een karakteristiek pand verleend kan worden wanneer:
“zinnig hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan.”

Dit maakt het mogelijk een karakteristiek pand te slopen, terwijl het gebouw technisch gezien in stand gehouden kan worden. Overeenkomstig het vergunningstelsel als opgenomen in dit bestemmingsplan

is dit niet mogelijk. Een karakteristiek pand kan alleen gesloopt worden wanneer deze redelijkerwijs technisch gezien niet meer in stand gehouden kan worden. Het opgenomen vergunningstelsel is daarmee beperkender dan artikel 2.9.1. derde lid van de provinciale omgevingsverordening.

Het opnemen van de genoemde regel zou zorgen voor een versoepeling van het vergunningstelsel als opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, hetgeen onwenselijk is. Met het opgenomen vergunningstelsel wordt de hoofdvorm van karakteristieke of beeldbepalende gebouwen beschermd, waarmee wordt voldaan aan hetgeen de omgevingsverordening beoogt.

De opmerking van de provincie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2:

Ten aanzien van vrijgekomen gebouwen merkt de provincie het volgende op.

Binnen de bestemmingen "Bedrijf", "Wonen-3", "Sport Manege" is conform artikel 2.13.3 van de verordening de regel opgenomen dat vrijgekomen gebouwen niet mogen worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd conform de regels in de verordening. Daarnaast is in artikel 35 van de planregels de regel opgenomen dat voor na 14 december 1994 vrijgekomen en vrijkomende (voormalige agrarische) bebouwing de volgende bouwregels gelden:

- a. vrijgekomen en vrijkomende bebouwing mag niet worden vergroot;
- b. er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw.

De provincie wijst erop dat de peildatum van 14 december 1994 met inwerkingtreding van de actualisering van de verordening eind 2017 is vervallen.

De provincie verzoekt:

- om op de verbeelding en in de planregels een aanduiding (b.v. vrijgekomen gebouwen) op te nemen ter verklaring op welke vrijgekomen gebouwen binnen deze bestemming deze regels van toepassing zijn.
- de definitie van "vervangende nieuwbouw" en "vrijgekomen gebouwen" uit de omgevingsverordening over te nemen.
- een regeling van de in artikel 2.13.1 van de verordening opgenomen voorwaarde dat de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt op te nemen.

Reactie 2:

De peildatum van 14 december 1994 schrappen we uit de regels voor vrijkomende (voormalige agrarische) gebouwen.

Binnen dit bestemmingsplan komt geen vrijgekomen (voormalige agrarische) bebouwing voor met de bestemming "Bedrijf". De regel over vrijgekomen bebouwing bij deze bestemming halen we uit het bestemmingsplan. De bestemmingen "Wonen-3" en "Sport Manege" worden alleen gebruikt voor vrijgekomen (voormalige agrarische gebouwen). Hiermee zijn de betreffende vrijgekomen gebouwen aangeduid op de verbeelding. De definitie van "vrijgekomen gebouwen" en "vervangende nieuwbouw" nemen we over uit de omgevingsverordening.

Aangezien de vrijgekomen gebouwen geen betrekking heeft op bedrijfsbestemmingen is een regeling ten aanzien van het beperken van opslag van materialen en goederen op het erf niet noodzakelijk.

Opmerking 3:

Op grond van artikel 32.2 van de planregels en volgens de daarbij behorende plantoelichting wordt conform de regels in de verordening als strijdig met deze bestemming in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden, tenzij ter plaatse van de bestemmingen 'Bos' en 'Groen' in welk geval de bestaande bebouwing en opgaande beplanting is toegestaan.

In artikel 32.3 zijn echter in strijd met dit verbod dezelfde activiteiten ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden met een omgevingsvergunning toegestaan. Een omgevingsvergunning kan echter niet in strijd in met de bestemming worden verleend. De provincie verzoekt het plan op dit punt aan te passen.

Reactie 3:

Artikel 32.3 schrappen we uit de planregels.

Opmerking 4:

De gronden die in het plangebied deel uitmaken van het op grond van artikel 2.57.2 van de verordening beschermde reliëfinversie zijn bestemd voor 'Waarde - Inversieruggen en karakteristieke laagten'. Op grond van artikel 31.2 van de planregels en volgens de daarbij behorende plantoelichting wordt conform de regels in de verordening als strijdig met deze bestemming in ieder geval gerekend het diepploegen, egaliseren en afgraven van de gronden en het afschuiven van de inversieruggen en de karakteristieke laagten en activiteiten ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden. In artikel 31.3 van de planregels zijn echter in strijd met dit verbod dezelfde activiteiten ten behoeve van houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden met een omgevingsvergunning toegestaan. Een omgevingsvergunning kan echter niet in strijd in met de bestemming worden verleend. De provincie verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Reactie 4:

Artikel 31.3 schrappen we uit de planregels.

Opmerking 5:

De in het plangebied aanwezige bos- en natuurgebieden buiten het NNN zijn bestemd voor 'Bos'. In artikel 2.47 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op bos- en natuurgebieden niet voorziet wijziging van de bestemming of wijziging van de regels voor het gebruik van de grond als door die wijziging significant afbreuk wordt gedaan aan het areaal van de gronden die tot het bos- en natuurgebied behoren of aan de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bos- of natuurgebied. De provincie verzoekt de het behoud van de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van bos- en natuurgebied als concreet doeleinde op te nemen in de bestemmingsomschrijving.

Reactie 5:

Aan de bestemmingsomschrijving voegen we toe:” het behoud van de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van bos- en natuurgebied”.

Opmerking 6:

Het plangebied heeft deels betrekking op het buitengebied. Op grond van artikel 2.24.1 van de verordening biedt de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied inzicht in hoe met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. De provincie verzoekt de toelichting op het plan op dit punt aan te vullen.

Reactie 6:

De toelichting vullen we op dit punt aan.

Opmerking 7:

Op grond van artikel 2.29.1 van de verordening voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwvestiging van een hoofd- of neventak intensieve veehouderij noch in uitbreiding van de bestaande stalvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij. In de planregels ontbreekt echter een definitie van intensieve veehouderij. De provincie verzoekt de definitie van “intensieve veehouderij” over te nemen uit de omgevingsverordening.

Reactie 7:

De definitie voor “intensieve veehouderij” nemen we over uit de omgevingsverordening.

Opmerking 8:

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor agrarische bedrijven. Op 31 januari 2018 is het inpassingsplan "Agrarische bouwpercelen" vastgesteld. Het inpassingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden. Het inpassingsplan heeft betrekking op alle bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken binnen de provincie Groningen waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. In artikel 3.1 van het inpassingsplan is een gebruiksregel opgenomen die regelt dat het verboden is dat een agrarisch bedrijf agrarische bedrijfsbebouwing mag oprichten of vergroten op bestaande bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken:

- die op een afstand van 50 meter of minder van elkaar zijn gelegen, en
- die gelet op de organisatorische, functionele of technische verbondenheid van de bedrijfsactiviteiten tot hetzelfde agrarische bedrijf behoren, en
- waarvan de gezamenlijke oppervlakte een omvang heeft van meer dan 1 hectare.

Op het moment dat een gemeente voor een deel van de gronden waarop het inpassingsplan betrekking heeft een bestemmingsplan vaststelt, dan dient daarbij de gebruiksregel van artikel 3.1 van het inpassingsplan in acht te worden genomen. Dit vloeit voort uit artikel 4.1 van voornoemd inpassingsplan. De provincie verzoekt deze gebruiksregels op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie 8:

De genoemde regels nemen we op in het bestemmingsplan.

Opmerking 9:

In artikel 38 onder g en h van de planregels is de mogelijkheid om met afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning te verlenen voor de plaatsing zonnepanelen. De provincie verzoekt conform artikel 2.42.1. van de verordening in de afwijkingsregels de voorwaarden op te nemen dat de omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 30 jaar kan worden verleend en in de voorwaarden de regels over de borging van de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan van artikel 2.42 van de verordening op te nemen.

Reactie 9:

De regels passen we hierop aan.

3. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's geeft aan dat er, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen opmerkingen zijn.

4. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve wordt het volgende aangepast.

Wijziging 1

Het perceel, kadastraal bekend als "NWD03 sectie A nummer 1346" heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Wonen-1". In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming "Agrarisch". Het perceel wordt nog steeds dienovereenkomstig gebruikt.

Wijziging: De bestemming wijzigen we naar "Agrarisch – bedrijf". De verbeelding passen we hierop aan.

Wijziging 2

Het perceel aan de Hoofdstraat 44 in Nieuwolda heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Wonen-1". In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming "Kantoor". Het perceel wordt nog steeds dienovereenkomstig gebruikt.

Wijziging: De bestemming wijzigen we naar "Bedrijf". De verbeelding passen we hierop aan.

Wijziging 3

Het perceel aan de Hamrikkerweg 55 in Nieuw Scheemda heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk", waarbij een woning is toegestaan. Het perceel wordt op dit moment gebruikt voor woondoeleinden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is een woning op dit perceel toegestaan. Het wijzigen van de bestemming naar "Wonen-1" zorgt dan ook niet voor de toevoeging van een woning. De wijziging heeft geen nadelige ruimtelijke gevolgen.

Wijziging: De bestemming wijzigen we naar "Wonen-1". De verbeelding passen we hierop aan. De achtergelegen sportzaal behoudt de bestemming "Maatschappelijk".

Wijziging 4

Het perceel kadastraal bekend als “SDA00 sectie M nummer 731” (voorheen Katerslaan 3 te Nieuw Scheemda) heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming “Wonen-1”. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woonhuizen. Overeenkomstig de bouwregels mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van:

- de vervanging van bestaande woningen, of;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden nieuw mag worden gebouwd.

Onder bestaande woningen wordt verstaan: *“ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan.”*

Op het betreffende perceel stond een woning, maar deze is kort geleden gesloopt. De herbouw is gepland nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Door de bestemmingsplanregels zou herbouw niet meer mogelijk zijn.

Wijziging: Op het perceel nemen we een aanduiding op, waarmee wordt aangegeven dat er één nieuwe woning gebouwd mag worden (maximum aantal wooneenheden = 1). De verbeelding passen we op hierop aan.

Wijziging 5

Op het perceel, kadastraal bekend als “NWD03 sectie H nummer 614”, is het bouwvlak gelijk aan de contour van de bestaande bebouwing. Mondeling is verzocht een extra bouwvlak op te nemen.

De aangevraagde locatie voor het bouwvlak is beoordeeld op alle ruimtelijke aspecten. De realisatie van een bedrijfsgebouw op deze locatie wordt als een passende ontwikkeling beschouwd.

Wijziging: De verbeelding passen we hierop aan.

Wijziging 6

Op het perceel aan de Hoofdstraat 11 te Nieuwolda is het bouwvlak gelijk aan de contour van de bestaande bebouwing. Mondeling is verzocht een extra bouwvlak op te nemen.

De aangevraagde locatie voor het bouwvlak is beoordeeld op alle ruimtelijke aspecten. De realisatie van een silo op deze locatie wordt als een passende ontwikkeling beschouwd.

Wijziging: De verbeelding passen we hierop aan.

Wijziging 7

Op de percelen, kadastraal bekend als “NWD03 sectie K nummer 898” en “NWD03 sectie K nummer 897” is in het verleden vergunning verleend voor de bouw van 4 twee-onder-een-kap woningen. Daarnaast staat op het perceel nog een woning die op dit moment niet bewoond wordt. Het voorontwerp bestemmingsplan is met de afgegeven vergunningen in overeenstemming gebracht. Inmiddels is deze vergunning ingetrokken. Om meer vrijheid te hebben ten aanzien van de verkaveling is het wenselijk om één bouwvlak op te nemen op beide percelen, waarbinnen in totaal 4 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Wijziging: De verbeelding passen we hierop aan.

Wijziging 8

Op het perceel, kadastraal bekend als “NWD03 sectie K nummer 313” was in het voormalige bestemmingsplan “Nieuwolda-kom” een bouwmogelijkheid voor de realisatie van een woning. In het daarop volgende bestemmingsplan “Nieuw-Scheemda, 't Waar en Nieuwolda” is deze bouwmogelijkheid vervallen. Afsproken is dat de bouwmogelijkheid voor de woning in het opvolgende bestemmingsplan wordt hersteld, waarbij de realisatie moet plaats vinden binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. In het voorontwerp is de bouwmogelijkheid per abuis niet hersteld.

Wijziging: Voor het betreffende perceel is de bouwmogelijkheid voor de bouw van één woning opgenomen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee deze bouwmogelijkheid na 10 jaar kan worden verwijderd.

Wijziging 9

Het perceel kadastraal bekend als “SDA00 sectie M nummer 0618” (voorheen Hoofdweg 5 te ‘t Waar) heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming “Wonen-1”. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woonhuizen. Overeenkomstig de bouwregels mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van:

- de vervanging van bestaande woningen, of;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden nieuw mag worden gebouwd.

Onder bestaande woningen wordt verstaan: *“ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan.”*

Op het betreffende perceel stond een woning, maar deze is afgebrand. De herbouw is gepland nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Door de bestemmingsplanregels zou herbouw niet meer mogelijk zijn.

Wijziging: Op het perceel nemen we een aanduiding op, waarmee wordt aangegeven dat er één nieuwe woning gebouwd mag worden (maximum aantal wooneenheden = 1). De verbeelding passen we op hierop aan.

Wijziging 10

Op 6 februari 2019 is de provinciale omgevingsverordening geactualiseerd. Een van de relevante wijzigingen is de aanwijzing van het plangebied als aardbevingsgebied.

Wijziging: het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de geactualiseerde omgevingsverordening.

5. Conclusie

De inspraak- en overlegreacties geven aanleiding tot wijzigingen in de toelichting, regels en plankaart.