



## **Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

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

## 1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen op het ontwerp bestemmingsplan 'Nieuwolda, de Kamp, Nieuw Scheemda en 't Waar'.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 29 augustus 2019 tot en met 13 november 2019 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 acht zienswijzen ontvangen. Ambtshalve is het bestemmingsplan op zes punten aangepast.

## 2. Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

### Zienswijze 1

#### *Opmerking:*

De provincie richt zich in de zienswijze op de regeling ter bescherming van karakteristieke gebouwen. De provincie geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan is gesteld dat een omgevingsvergunning voor de sloop van een karakteristiek pand uitsluitend wordt verleend wanneer uit een objectief advies van een *onafhankelijke deskundige* blijkt dat het gebouw bouwtechnisch gezien niet in stand kan worden gehouden en dus zinnig hergebruik niet meer mogelijk is. Deze voorwaarden zijn echter niet opgenomen in artikel 37.2 van het bestemmingsplan. De provincie verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

#### *Reactie:*

Artikel 37.2 lid d onder 1 passen we aan overeenkomstig het verzoek van de provincie, zodat in de regels is gewaarborgd dat een omgevingsvergunning voor de sloop van een karakteristiek pand uitsluitend wordt verleend wanneer uit objectief advies van een *onafhankelijke deskundige* blijkt dat het gebouw bouwtechnisch gezien niet in stand kan worden gehouden. Artikel 37.2 lid d onder 1 luidt daardoor als volgt: *“Uit objectief advies van een onafhankelijke deskundige blijkt dat de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden geveerd;”*

### Zienswijze 2

#### *Opmerking:*

Het Waterschap richt zich in de zienswijze op de bepalingen opgenomen onder de artikelen 26.3 lid a, 27.3 lid a, 28.3 lid a en 29.3 lid a (behorende bij de dubbelbestemming Waarde – archeologie 1, 2, 3 en 4). In deze artikelen is een vergunningplicht opgenomen voor het permanent verlagen van het waterpeil. Het waterschap geeft aan dat deze bepaling het uitvoeren van de taken van het waterschap in de weg staat. Daarbij geeft het waterschap aan dat bij het nemen van besluiten over het veranderen van het waterpeil alle relevante aspecten zorgvuldig meegewogen worden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning zou leiden tot een dubbele regelgeving. Het waterschap verzoekt daarom de bepaling te verwijderen dan wel aan te passen zodat deze het uitvoeren van de taken van het waterschap niet in de weg staat.

#### *Reactie:*

Peilverlaging van waterstanden kan onder andere een effect hebben op de bodemcondities met negatieve effecten op archeologische (met name organische- en metaal-) resten in de bodem als gevolg. Een tweede probleem met peilverlaging is dat een lagere grondwaterstand leidt tot oxidatie van veen, waardoor het veenpakket inklinkt (denk ook aan de verzakkingsproblematiek) en archeologische resten binnen bereik van de ploeg komen.

Om de invloed van de verlaging van het waterpeil op de archeologische resten inzichtelijk te maken zijn er algemene regels geformuleerd. Het betreft hier geen algeheel verbod, maar een vergunningplicht waarbij de gevolgen voor archeologische resten inzichtelijk wordt gemaakt. In feite staat deze bepaling het uitvoeren van de taken van het Waterschap niet in de weg. De regel is een

waarborg om bij concrete plannen voor peilverlaging een goede afweging te maken tussen alle belangen, waaronder het belang van het beschermen van archeologische resten.

Overigens is deze regel niet uniek voor de gemeente Oldambt; veel Nederlandse gemeenten hebben een dergelijke bepaling in hun bestemmingsplannen. Ook de verschillende voorbeeldbestemmingsregels van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bevatten dergelijke bepalingen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

### **Zienswijze 3**

#### *Opmerking:*

De indiener van de zienswijze richt zich op de bestemming van het perceel B.K. Bosmaplein 2 te Nieuwolda. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Horeca" met de functieaanduiding "bedrijfswoning" en "detailhandel". Op dit perceel zijn horecabedrijven van categorie 1, een bedrijfswoning en een slijterij toegestaan. De indiener van de zienswijze geeft aan dat deze bestemming te beperkt is om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Bovendien staat het perceel te koop en is het voor de verkoopbaarheid wenselijk de bestemming te verruimen. De indiener van de zienswijze verzoekt de volgende functies mogelijk te maken: Horeca categorie 1b, logies, detailhandel, diensten, ambacht en toerisme met wonen.

#### *Reactie:*

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik. Daarom is detailhandel enkel in de vorm van een slijterij toegestaan. Het toestaan van andere vormen van detailhandel leidt ruimtelijk gezien niet tot een andere situatie. Er zijn daarom geen planologische bezwaren om de bestemming te verruimen en ook overige vormen van detailhandel toe te staan.

De functie dienstverlening sluit goed aan bij de overige functies in de directe omgeving. Ten opzichte van het huidige, toegestane gebruik, zorgt het gebruik van het pand ten behoeve van dienstverlening niet tot een planologisch nadelige situatie. Er zijn daarom geen planologische bezwaren om de bestemming te verruimen en dienstverlening toe te staan.

De overige, door de indiener van de zienswijze genoemde functies zijn in het ontwerpbestemmingsplan reeds bij recht toegestaan.

De specifieke functieaanduiding "detailhandel" passen wij aan, waardoor ook andere vormen van detailhandel mogelijk zijn. Daarnaast voegen wij een specifieke functieaanduiding "dienstverlening" toe. De plankaart passen wij hierop aan.

### **Zienswijze 4**

#### *Opmerking:*

De indiener van de zienswijze richt zich op de bestemming van het perceel Hoofdstraat 44a te Nieuwolda. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "maatschappelijk". Tot 2018 was het pand in gebruik als tandartspraktijk. Op dit moment wordt het pand tijdelijk verhuurd aan een bedrijf. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het niet aannemelijk is dat het pand na afloop van de verhuurperiode opnieuw aangewend kan worden ten behoeve van de huidige bestemming. Dit zou zorgen voor langdurige leegstand, hetgeen volgens de indiener van de zienswijze, mede gelet op de prominente ligging, niet wenselijk is.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat het pand geschikt is voor de transformatie tot een woning en dat er voldoende belangstelling is om het pand dusdanig aan te wenden. De indiener van de zienswijze verzoekt daarom de bestemming van het perceel te wijzigen naar "wonen".

#### *Reactie:*

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van volkshuisvesting is vastgelegd in de Woonvisie. Aangezien de gemeente is gelegen in een krimpregio is de gemeente terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningen. Wel biedt de huidige woonvisie ruimte voor zogenaamde "kleinschalige particuliere initiatieven". Het gaat hierbij om kleinschalige initiatieven waarbij het voor iedereen duidelijk is dat het van toegevoegde waarde is voor het dorp. Het onderhavige pand is prominent gelegen in de

Hoofdstraat van Nieuwolda, in het centrum van het dorp. Het pand was in het verleden in gebruik als tandartspraktijk, maar is inmiddels al enige tijd niet meer in overeenstemming met de bestemming in gebruik. Het is onwaarschijnlijk dat het pand op korte termijn een invulling krijgt passend binnen de huidige bestemming. Langdurige leegstand kan leiden tot verval, wat op een dergelijke prominente locatie ongewenst is. Een herinvulling is daarom wenselijk. In onderhavig geval is sprake van een kleinschalige particulier initiatief, als opgenomen in de woonvisie.

In de directe omgeving van het pand is sprake van functiemening, waarbij al meerdere woningen aanwezig zijn. Een woning past daarom in de ruimtelijke structuur. Naast de woning staat een loods met een agrarische bestemming (SBI-code 016-2). De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een handreiking uitgebracht waarin richtlijnen zijn opgenomen ten aanzien van de minimaal aan te houden afstanden om hinder en gevaar te voorkomen. Overeenkomstig deze richtlijn moet in een gemengd gebied een afstand van circa 10 meter worden aangehouden tot gevoelige objecten. Op basis daarvan wordt geen hinder verwacht. In de directe omgeving zijn verder geen functies aanwezig die (milieu)belemmeringen vormen voor de realisatie van een woning. Andersom zorgt de aangevraagde activiteit ook niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat de omgeving geen belemmering vormt voor het gebruik van het pand als particuliere woning. Andersom zorgt het aangevraagde gebruik niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. De aangevraagde activiteit past binnen het gemeentelijke beleid.

De bestemming van het perceel wijzigen we in "wonen-1". De plankaart passen we hierop aan.

### **Zienswijze 5**

#### *Opmerking:*

De zienswijze richt zich op de bouwmogelijkheden van het perceel Hoofdweg 3 in 't Waar. De indiener geeft aan dat hij in 2017 een toezegging heeft gehad van de gemeente om een levensloopbestendige woning te mogen realiseren op het achtererf van zijn perceel. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van deze woning niet mogelijk. Op het voorontwerp bestemmingsplan diende de inspreker een inspraakreactie in ten aanzien van dit punt. Als reactie daarop is aangegeven dat de realisatie van een woning op deze locatie in strijd is met de Provinciale Omgevingsverordening.

De indiener van de zienswijze kan zich daarin niet vinden. Hij geeft aan dat het perceel in het ontwerpbestemmingsplan al een woonbestemming krijgt. Daarmee gaat het perceel tot het stedelijk gebied horen. De omgevingsverordening sluit de toevoeging van een woning binnen het stedelijk gebied niet uit.

De indiener van de zienswijze verzoekt, mede gelet op het vertrouwensbeginsel, de bouw van de woning alsnog planologisch mogelijk te maken.

#### *Reactie:*

Het perceel is bestemd als "wonen-3", waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied. Daarmee gaat het perceel behoren tot het stedelijk gebied. Als de gemeenteraad deze stedelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zijn gedeputeerde staten bevoegd gezag om de grens van het buitengebied daarop aan te passen. De Provinciale Omgevingsverordening verzet zich niet tegen de bouw van een woning in stedelijk gebied.

Gelet op de specifieke situering, de omliggende bestemmingen en de bestemming zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven, is de toevoeging van een woning niet in strijd met Provinciale Omgevingsverordening (mits deze passend is volgens de gemeentelijke woonvisie).

De woonvisie van de gemeente Oldambt biedt beperkte nieuwbouwruiimte, als het gaat om "kleinschalige particuliere initiatieven". In de onderhavige situatie is sprake van een dergelijk kleinschalig particulier initiatief.

Mede gelet op het vertrouwensbeginsel voelt de gemeente zich gehouden aan de gedane toezegging.

Op verzoek van de raadscommissie BMR/SWI heeft wethouder Engelkens overleg gehad met de eigenaar/bewoner van de Hoofdweg 3 in 't Waar. In dit overleg is door de eigenaar/bewoner een alternatieve locatie ingebracht, een bouwperceel achter de boerderij. Hierna heeft de wethouder overleg gehad met de betrokken partijen.

De uitkomst is dat alle betrokkenen akkoord gaan met de nieuwe locatie achter de boerderij.

Er mag maar één woning worden gebouwd en het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Daarbij zijn er bouwregels opgenomen die aansluiten bij 'Wonen-1', die voor reguliere woningen geldt.

De opgestelde anterieure overeenkomst komt eveneens te vervallen, omdat de eigenaar/bewoner van de nieuw te bouwen woning gebruik gaat maken van een bestaande toegang naast de boerderij.

Er is een gewijzigde anterieure overeenkomst opgesteld en inmiddels ondertekend door de eigenaar/bewoner van Hoofdweg 3 in 't Waar en namens de gemeente.

Hierin is onder andere een planschade regeling opgenomen en de voorwaarde om minimaal 5 jaar te blijven wonen in de nieuwe woning.

Waterkering ('Waterstaat – Waterkering' (artikel 34):

Voor het bouwen in of langs een waterkering is altijd toestemming nodig van het waterschap. Dit is gebod in de Keur. De Keur staat los van het bestemmingsplan en geldt altijd. Het waterschap geeft aan dat het bouwen van gebouwen in de kern- en beschermingszone verboden is, maar met een watervergunning is hiervan af te wijken en onder voorwaarden bouwen mogelijk is.

### **Zienswijze 6**

*Opmerking:*

De indiener van de zienswijze richt zich op de gebruiksmogelijkheden, de aanduiding "karakteristiek" en de bouwmogelijkheden van de bedrijfswoning, op het perceel Hoofdweg Oost 21 te Nieuwolda.

Achtereenvolgens geeft de indiener van de zienswijze het volgende aan.

1. Overeenkomstig artikel 5.1 van het bestemmingsplan is op het betreffende perceel onder andere een bedrijf toegestaan dat is genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, alsmede een landbouwmechanisatiebedrijf. Overeenkomstig artikel 5.5 lid a wordt het gebruik voor bedrijven - anders dan genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2 – gerekend tot strijdig met deze bestemming. Een landbouwmechanisatiebedrijf is niet genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2. Artikel 5.5 lid a is daarom in strijd met artikel 5.1 lid a onder 3.
2. In het bestemmingsplan is het begrip "landbouwmechanisatiebedrijf" niet nader gedefinieerd, waardoor het huidige gebruik onvoldoende gewaarborgd is.
3. Op het betreffende perceel worden onder andere kachels gerepareerd en verhandeld, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de reparatie van kachels zich in dit geval meer omschrijven als werkzaamheden als verricht in een constructiewerkplaats. Overeenkomstig de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" kunnen deze activiteiten geclassificeerd worden als milieucategorie 3.1. Overeenkomstig artikel 5.1 van het bestemmingsplan zijn echter alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.
4. Op het betreffende perceel worden onder andere kachels verhandeld, tevens gericht op de particuliere markt. Op grond van artikel 5.1 aanhef en onder a van het bestemmingsplan is dit slechts toegestaan als dit als zodanig is aangeduid. Uit artikel 5.5 lijkt te volgen dat productie gebonden detailhandel, of aan het gevestigde bedrijf verwante detailhandel wel is toegestaan. Onduidelijk is of het huidige gebruik past binnen het bestemmingsplan.
5. De aanwezige bebouwing is aangeduid als "karakteristiek". De indiener van de zienswijze geeft aan dat het onduidelijk is waarom de verschillende punten aan het object zijn toegekend. Op dit punt is het ontwerpplan onvoldoende gemotiveerd. Bovendien kent het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw. Wanneer de bebouwing maximaal wordt ingevuld, dan gaan de architectuurhistorische waarde en de stedenbouwkundige waarde van het object verloren.
6. De bouwhoogte van de bedrijfswoning is teruggebracht van 9 meter naar 8 meter. De goothoogte van het bijgebouw is teruggebracht van 3,5 meter naar 3 meter. Verzocht wordt de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan te herstellen.

*Reactie:*

1. Artikel 5.5 lid a passen wij aan, zodat een uitzondering gemaakt wordt voor een landbouwmechanisatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf”.
2. De definitie voor “landbouwmechanisatiebedrijf” nemen wij over uit het vigerende bestemmingsplan “correctief bestemmingsplan De Kamp”.
3. Om hinder ten gevolge van geur, stof, geluid en om gevaar te voorkomen is het van belang dat activiteiten op voldoende grote afstand van gevoelige objecten (zoals woningen) wordt geprojecteerd. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een handreiking uitgebracht waarin richtlijnen zijn opgenomen ten aanzien van de minimaal aan te houden afstanden om hinder en gevaar te voorkomen. Voor bedrijven van milieucategorie 3.1 in een gemengd gebied moet volgens de richtlijnen van de VNG een afstand van 30 meter tot woningen aangehouden worden. De afstand van het betreffende bedrijf tot de dichtstbijzijnde woning is minder dan 30 meter. In algemene zin is daarom gesteld dat een bedrijf van categorie 3.1 is niet passend is op deze locatie.

Om te beoordelen of het huidige gebruik wel passend is op deze locatie is in 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd, op basis van de feitelijke gebruikssituatie. Hieruit blijkt dat het huidige gebruik passend is op deze locatie. Op basis daarvan kan gesteld worden dat de activiteiten van het bedrijf vergelijkbaar zijn met bedrijvigheid van categorie 2. Daarom is het huidige gebruik wel positief bestemd.

4. Uit artikel 5.5 lid c volgt dat productie gebonden of aan het ter plaatse gevestigde bedrijf verwante detailhandel is toegestaan. Het huidige gebruik ten behoeve van handel en reparatie van kachels is hiermee in overeenstemming.
5. Het rapport “Karakteristieke objecten Nieuw Scheemda, 't Waar, Nieuwolda en de Kamp” bevat in hoofdstuk 3 een onderbouwing van de waarderingscriteria. Ten aanzien van het betreffende pand kan aanvullend het volgende worden opgemerkt.

Het pand bestaat uit een woongedeelte met daarachter een werkplaats uit omstreeks 1920. In deze werkplaats was voorheen een smederij gevestigd. Het geheel vertegenwoordigt cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de bouw voor middenstand / nijverheid zoals een smederij in Nieuwolda. Dergelijke complexen vertegenwoordigen enige zeldzaamheidswaarde. Ook het naastgelegen pand, Hoofdweg Oost 19, is uitgevoerd met een werkplaats waarin nijverheid gevestigd was. Samen houden zij de herinnering levend aan de dorpse voorzieningen in Nieuwolda die samenhangen met de agrarische economie. Het pand vertegenwoordigt stedenbouwkundige waarde vanwege de beeldbepalende ligging aan de hoofdweg in het streekje De Kamp. Samen met het naastgelegen pand, Hoofdweg Oost 19, vertegenwoordigt het pand ensemblewaarde; door de ligging naast elkaar versterken beide panden elkaar als voorbeelden van de bouw voor de middenstand / nijverheid in Nieuwolda. De karakteristieke waarden hebben betrekking op de zichtzijden van het woonhuis en de werkplaats. Het woonhuis is uitgevoerd als dwarshuis met een symmetrische indeling. De werkplaats is van iets jongere datum en staat hier schuin achter. De architectuur is sober en vertegenwoordigt enige architectuurhistorische waarde vanwege de typologie en de traditionele architectuur. Het woonhuis heeft een rechthoekige plattegrond. De kap is uitgevoerd als omlopend schilddak met de nok evenwijdig aan de weg. De gevels zijn traditioneel ingedeeld met H-vensters en in het midden van de voorgevel de entree. De werkplaats staat met de nok haaks op de weg. De kap is uitgevoerd als zadeldak met aan de voorzijde een topgevel. Kenmerkend zijn de werkplaatsdeuren. In de topgevel bevindt zich een tweeledig venster met roedeverdeling. In de linker zijgevel bevinden zich nog stalen vensters. Karakteristieke waarde hebben de hoofdvorm van het pand met woongedeelte en werkplaats en de gemetselde buitengevels. De zichtzijden van de werkplaats bevinden zich nog in vrij authentieke staat. De staat van onderhoud van met name het woongedeelte is zorgwekkend. De dakpannen zijn al eens vernieuwd, evenals de goot links. De goten aan de

voorzijde en de rechter zijde verkeren in slechte staat. Een deel van de linker nokschoorsteen is verwijderd. Ook de voordeur is al eens vervangen. De score ten aanzien van de authenticiteit is daarom beperkt.

Het deel van het bouwvlak dat op dit moment nog onbebouwd is, ligt achter en naast het bestaande gebouw. Wanneer de bebouwingmogelijkheden maximaal ingevuld worden blijft het bestaande gebouw beeldbepalend in het zicht en blijft de oorspronkelijke bebouwing als dusdanig herkenbaar. De realisatie van een nieuw bouwwerk doet daardoor geen afbreuk aan de architectonische of stedenbouwkundige waarde. De zienswijze geeft geen aanleiding om de aanduiding "karakteristiek" te verwijderen.

6. De bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan herstellen we. De bouwhoogte van de bedrijfswoning wordt maximaal 9 meter. De goothoogte van het bijgebouw wordt maximaal 3,5 meter. De plankaart passen we hierop aan.

### **Zienswijze 7**

#### *Opmerking:*

De indiener van de zienswijze richt zich op de aanduiding "karakteristiek" ter plaatse van zijn perceel. De indiener van de zienswijze kan zich niet vinden in deze aanduiding en geeft aan de wens te hebben om zeggenschap te houden over het onderhoud en toebehoren van het pand. De indiener vreest dat dit komt te vervallen bij de aanwijzing als karakteristiek pand. Daarnaast geeft de indiener van de zienswijze aan dat in het bedrijf een actief landbouwbedrijf is gevestigd, waarvoor in de toekomst innovaties en onderhoud van het bedrijfsgebouw in het kader van de wettelijke eisen nodig zijn.

#### *Reactie:*

De regels ten aanzien van karakteristieke panden zijn opgenomen in artikel 37.2 van het bestemmingsplan. Deze regels beogen de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw te beschermen. Daarom moet voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een gebouw overeenkomstig artikel 37.2 lid b een vergunning aangevraagd te worden. In artikel 37.2 lid c is bepaald dat deze regel niet geldt voor zover het om normaal onderhoudt gaat. Voor zover het om vergunningplichten werkzaamheden gaat is in artikel 37.2 lid d bepaald dat aanpassingen mogelijk zijn voor zover de karakteristieke hoofdvorm niet wordt aangetast. De eigenaar houdt derhalve zeggenschap om het pand te onderhouden en aanpassingen te doen ten behoeve van wettelijke eisen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

### **Zienswijze 8**

#### *Opmerking:*

De indiener van de zienswijze richt zich op de bouwmogelijkheden van het perceel Hoofdweg West 88 te Nieuwolda. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak gelijk aan de contour van de bestaande bebouwing. Hierdoor is het niet mogelijk nieuwe gebouwen op te richten. De gebruiker van het perceel geeft aan in de toekomst een opslagruimte voor landbouwproducten te realiseren. Verzocht wordt een extra bouwvlak op te nemen.

#### *Reactie:*

Een opslagruimte voor landbouwproducten sluit aan bij het bestaande bedrijf en is passend in de omgeving. De Provinciale Omgevingsverordening verzet zich bovendien niet tegen deze uitbreiding, aangezien het een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf is en de oppervlakte beperkt is tot minder dan 1 hectare.

De bouwmogelijkheid voor de realisatie van een opslagruimte nemen we op in het bestemmingsplan. De plankaart passen we hierop aan.

### **Zienswijze 9:**

De indiener van de zienswijze richt zich op de aanduiding 'karakteristiek' voor het pand Hoofdweg-Oost 21 te Nieuwolda en de gebruiksmogelijkheden van het pand in relatie tot de bestemming.

#### *Reactie:*

De zienswijze is op 30 juli 2020 ingediend en is niet-ontvankelijk, omdat de zienswijze is ingediend na de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

De inbrenger van de zienswijze meedelen dat u kennis heeft genomen van de zienswijze en te wijzen op de beroepsmogelijkheden tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

De inbrenger te wijzen op de mogelijkheid om nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, in overleg te gaan naar de gebruiksmogelijkheden, ook in relatie tot het opgenomen overgangsgerechtigd in het bestemmingsplan in relatie tot het bestaande gebruik.

### 3. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve voeren we de volgende wijziging door:

- Op de lijst van karakteristieke objecten, als opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan, zijn panden opgenomen die buiten de contouren van het plangebied vallen. Deze panden verwijderen we van de lijst.
- Op de lijst van karakteristieke objecten, als opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan, is aangegeven dat de Hamrikkerweg 56 te Nieuw Scheemda een voormalige pastorie is. Dit is onjuist, het betreft een voormalige kosterij. De omschrijving passen we hierop aan.
- Op de percelen, kadastraal bekend als SDA00 - M - 747 en als SDA00 - M - 747 (voorheen bekend als Hamrikkerweg 88-90 te Nieuw Scheemda) is per abuis het bouwen van een woning uitgesloten. Op dit perceel stonden 2 woningen, die kort geleden gesloopt zijn. Het is de bedoeling dat op dit perceel de herbouw van één woning mogelijk wordt gemaakt. Daarom nemen we op de betreffende percelen 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.
- De percelen kadastraal bekend als "NWD03 sectie A nummers 1135, 1254, 1137, 1141 en 1262" mogen 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 de betreffende percelen stonden in totaal 14 woningen, maar deze zijn kort geleden gesloopt. Door de bestemmingsplanregels zou herbouw niet meer mogelijk zijn. Daarom nemen we op de betreffende percelen een aanduiding op, waarmee wordt aangegeven dat er één nieuwe woning gebouwd mag worden (maximum aantal wooneenheden = 14). De verbeelding passen we op hierop aan.

- Het perceel Hoofdweg West 88 te Nieuwolda had in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Agrarisch – Cultuurgrond". Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. De bestemming moet daarom zijn "Agrarisch – Bedrijf". De plankaart passen we hierop aan.;
- Op verzoek van de eigenaar van Hoofdstraat 25 te Nieuwolda, is de bestemming 'Horeca' gewijzigd in 'Wonen-1';
- Op verzoek van het waterschap Hunze en Aa's zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, voor het gebruik waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden.

### 4. Conclusie

De zienswijzen en ambtshalve aanpassingen geven aanleiding tot wijzigingen op de toelichting, regels en plankaart.