



Nota inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen

met betrekking tot het bestemmingsplan
'Beerta, Finsterwolde, Ganzedijk, Drieborg, Hongerige Wolf,
Nieuw Beerta, Heiligerlee en Westerlee'

1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen inspraak- en overlegreacties en ambtshalve aanpassingen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Beerta, Finsterwolde, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Nieuw Beerta, Heiligerlee en Westerlee'..

2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging is een ieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens deze periode zijn twee inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties worden hieronder, puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie.

Inspreker 1

Opmerking 1:

Strook langs het perceel Hoofdweg 100 Westerlee is bestemd als 'Bos'. Dit is nooit bos geweest. Verzoek is dit te veranderen naar 'Agrarisch', zelfde als het naast gelegen perceel.

Reactie 1:

De bestemming 'Bos' wordt veranderd naar 'Agrarisch - Cultuurgrond', conform het huidige gebruik.

Opmerking 2:

Op Hogelaan 2 staat het bijgebouw dat hoort bij Hoofdweg 100. Vroeger had dit perceel een zelfstandig huisnummer, Hogelaan 2. In het vorige bestemmingsplan was dit ook al een bijgebouw bij Hoofdweg 100, terwijl de inspreker een vergunning heeft voor een museum op deze locatie. In het vorige bestemmingsplan was dit niet correct opgenomen.

Reactie 2:

Na een gesprek met inspreker blijkt dat er geen concrete plannen meer zijn voor een museum. Daarom nemen we geen bestemming op passend bij een museum. In overleg met inspreker is een oplossing een aanduiding 'afwijkende oppervlakte bijgebouwen' op te nemen zodanig dat het bijgebouw op Hogelaan 2 als extra oppervlakte bij dit perceel is toegestaan, naast de toegestane 300 m² aan bebouwing op het perceel Hoofdweg 100.

Inspreker 2

Opmerking 1:

Deze inspraakreactie gaat over het agrarische bedrijf aan de Hoofdweg 81 in Westerlee. Inspreker geeft aan dat het ingetekende bouwvlak niet toereikend is voor het agrarische bedrijf. Deels liggen de bestaande gebouwen buiten het getekende bouwvlak en ook wenst inspreker een andere vorm van het bouwvlak gelet op ontwikkelingen in de toekomst.

Reactie 1:

Het bouwvlak wordt conform de wens van inspreker aangepast. Het bouwvlak blijft hiermee beneden de maximale toegestane grootte van één hectare. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is contact geweest met de inspreker. De wens is om een nieuwe loods te bouwen. Deze ligt deels in dit bestemmingsplan en deels buiten dit bestemmingsplan. Afsproken is dit hele bouwvlak binnen dit bestemmingsplan te laten vallen.

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 26 oktober 2020 toegezonden aan de provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's en Veiligheidsregio Groningen.

Reacties zijn ontvangen van de volgende instanties:

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

1. Provincie Groningen

Opmerking 1:

In artikel 2.15.1 van de Verordening is de bepaling opgenomen dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. In het nieuwe bestemmingsplan is een uitbreiding van Westerlee voorzien. De laatst vastgestelde gemeentelijke woonvisie is echter verlopen. Om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken zal deze eerst in een gemeentelijke woonvisie moeten worden opgenomen, waarna deze opgenomen kan worden in het bestemmingsplan. De door de dorpsbelangenvereniging opgestelde woonvisie voor het dorp Westerlee is daarvoor onvoldoende.

Reactie 1:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt bij het dorp Westerlee een opmerking gemaakt over een woonvisie voor het dorp Westerlee van de dorpsbelangenvereniging. Hierbij wordt echter opgemerkt dat er nog onderzocht wordt aan welke wensen uit deze woonvisie invulling kan worden gegeven. In dit bestemmingsplan wordt een eventuele uitbreiding niet opgenomen.

Op dit moment heeft de gemeente Oldambt nog geen geactualiseerde Woonvisie. Echter de verwachting is dat voor vaststelling van dit bestemmingsplan er een geactualiseerde Woonvisie is vastgesteld. In de toelichting wordt een alinea toegevoegd over de nieuwe Woonvisie.

Opmerking 2:

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de mogelijkheid een agrarische bestemming te wijzigen naar die van 'Wonen'. Hier dient overeenkomstig artikel 2.13.2 van de Verordening, de zinsnede te worden opgenomen dat een dergelijke wijziging dient te passen binnen een regionale woonvisie.

Reactie 2:

Conform verzoek zal deze zinsnede worden toegevoegd.

Opmerking 3:

Op grond van artikel 2.9.1 van de Verordening dient een bestemmingsplan een verbod te bevatten om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geen karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen. Weliswaar is een dergelijk sloopvergunningstelstel in artikel 42.2 van het bestemmingsplan opgenomen, in het betreffende artikel ontbreekt de bepaling dat de sloopvergunning niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinvol hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passende functie objectief gezien mogelijk is (zie artikel 2.9.1 sub 3 van de Verordening).

De provincie wijst erop dat in het kwartaaloverleg met betrekking tot dit punt de afspraak is gemaakt om de volgende zinsnede op te nemen: 'de genoemde vergunning wordt alleen verleend indien 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.

Reactie 3:

Artikel 42.2 wordt conform hetgeen met de provincie is afgesproken aangepast.

Opmerking 4:

In artikel 2.13.3 van de Verordening worden regels gesteld t.a.v. bouw- en verbouwmogelijkheden in het buitengebied. Onder de algemene afwijkingsregels staat in artikel 43 sub k onder 1 van het bestemmingsplan dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van het oprichten van één of meer nieuwe bijbehorende bouwwerken bij vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, mits voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een door de gemeente aangewezen deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Dit dient een provinciaal deskundige te zijn. Tevens is in artikel 2.13.6 van de Verordening de voorwaarde opgenomen dat een dergelijke uitbreiding overeenkomstig een erfinrichtingsplan dient te worden uitgevoerd. Deze voorwaarde ontbreekt in het bestemmingsplan.

Reactie 4:

Artikel 43 sub k onder 1 wordt conform de opmerking van de provincie aangepast. Er wordt toegevoegd dat het om een provinciaal deskundige moet gaan en er wordt toegevoegd dat een uitbreiding overeenkomstig een erfinrichtingsplan dient te worden uitgevoerd.

Opmerking 5:

In de Verordening is in artikel 2.42.1 opgenomen dat een bestemmingsplan niet voorziet in de plaatsing van zonneparken. Van een zonnepark is sprake wanneer de oppervlakte meer dan 200 m² bedraagt. Van het verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken. In artikel 43 sub f onder 2 van het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om in afwijking van de bouwregels die gelden ten aanzien van de bestemmingen 'Agrarisch-Bedrijf', 'Agrarisch-Kwekerij', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 1', 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' en/of 'Sport' zonneparken te plaatsen tot een oppervlakte van 10.000 m². In het bestemmingsplan is echter geen verbod opgenomen. Ook ontbreken de voorwaarden die voor het afwijken van het verbod in artikel 2.42.1 van de Verordening zijn opgenomen.

Reactie 5:

Het bestemmingsplan wordt conform opmerking van de provincie Groningen aangepast.

2. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 1:

In hoofdstuk 5.9 van de toelichting staat bij het eerste bolletje onder de kop Waterkwantiteit "In voorkomende gevallen wordt een wateradvies bij het waterschap gevraagd. Bij meer ingrijpende vernieuwingen zal de watertoets worden doorlopen.". Op deze manier is het niet geheel duidelijk wanneer iets wel of niet langs het waterschap moet voor advies. Ik stel voor dat hiervan wordt gemaakt dat nieuwe ontwikkelingen worden aangemeld via de digitale watertoets. Op basis van de ingevulde gegevens wordt een algemene uitgangspunten meegegeven, of het waterschap zal een specifiek wateradvies opstellen.

Reactie 1:

De toelichting wordt aangepast conform het verzoek van het Waterschap.

Opmerking 2:

In de toelichting staat bij artikel 38 'Waterstaat-Waterkering' het woord 'primaire'. Deze kan vervallen. Alleen de zeedijk valt onder de categorie primair. Boezemkeringen zoals die langs het Winschoterdiep noemen we regionale keringen, maar dat hoeft niet perse toegevoegd te worden.

Reactie 2:

Het woord 'primair' wordt conform verzoek verwijderd uit artikel 38.

Opmerking 3:

Op de plankaart is de dubbelfunctie Waterstaat toegepast voor de kering langs het Winschoterdiep. Dit is echter niet het geval voor de kering ten noorden van gemaal Hongerige Wolf. Deze kering is ook een boezemkering en dient met de dubbelfunctie aangeduid te worden. De precieze ligging van de zonerings is te downloaden via het open dataportaal van het waterschap:

<https://www.hunzeenaas.nl/open-data/>.

Dit geldt ook voor een klein gedeelte van de keringen rondom het Oldambtmeer, ter hoogte van de Molenstreek te Finsterwolde en het Reiderdiep rondom de Smidlaan te Beerta. Dit kan blijken door de zonering voor keringen te projecteren op de kaart van het plangebied.

Reactie 3:

Conform deze opmerking wordt de verbeelding aangepast.

3. Gasunie

Opmerking 1:

Binnen het deelgebied Westerlee ligt de stikstofleiding X-803, die de stikstofopslag nabij Heiligerlee verbindt met de stikstoffabriek bij Zuidbroek. Deze leiding is in het voorontwerpbestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Gelet op de verschillen in regelgeving c.q. veiligheidsaspecten voor enerzijds aardgastransportleidingen en anderzijds stikstofleidingen is het wenselijk om deze stikstofleiding te voorzien van een andere, specifieke dubbelbestemming, bijvoorbeeld 'Leiding-Stikstof'. Inspreker verzoekt deze specifieke dubbelbestemming inhoudelijk zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de dubbelbestemming 'Leiding-Stikstof' in het geldende "Rijksinpassingsplan Stikstofbuffer Heiligerlee".

Reactie 1:

Conform verzoek wordt de dubbelbestemming van stikstofleiding X-803 gewijzigd in een specifieke dubbelbestemming 'Leiding-Stikstof'. Deze dubbelbestemming sluit aan bij het "Rijksinpassingsplan Stikstofbuffer Heiligerlee".

Opmerking 2:

De Nationale leidingenstrook (SVB strook) mist op de verbeelding nabij Hongerige Wolf.

Reactie 2:

De leidingenstrook wordt alsnog opgenomen.

Opmerking 3:

In artikel 28.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' kan worden verwijderd. Hierbij geldt als toetsingscriterium dat er geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de leiding. De aardgastransportleidingen in het plangebied betreffen allemaal hoofdtransportleidingen die van groot belang zijn voor de import en export van aardgas vanuit en naar Duitsland. Deze leidingen zijn een belangrijk onderdeel van de Europese gasrotonde. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de betreffende leidingen binnen de planhorizon van dit bestemmingsplan buiten bedrijf zullen worden gesteld. Wij verzoeken u daarom om deze wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit de planregels.

Reactie 3:

Conform verzoek wordt deze wijzigingsbevoegdheid verwijderd omdat het inderdaad niet in de verwachting ligt dat deze leidingen de komende jaren worden verwijderd.

4. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve voeren we de volgende wijziging door:

- 1^e Garstelaan 5 Westerlee:
Hier is onlangs een woning gesloopt. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat hier een nieuwe woning gebouwd mag worden.
- Westerlesebouwten 3 Westerlee:
De bestemming 'Wonen' wordt vergroot en de voorgevel rooilijn wordt verwijderd.
- Er wordt een artikel toegevoegd ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid conform artikel 47 van het bestemmingsplan "Midwolda-Oostwold".

- Kleinschalige detailhandel langs de doorgaande linten wordt toegestaan gelijk aan artikel 46f uit het bestemmingsplan “Midwolda-Oostwold”. Het gaat dan om de linten:
 - Beerta: Hoofdstraat
 - Finsterwolde: Klinkerweg, Molenstreek, Goldhoorn, C.G. Wiegersweg, Hoofdweg en Modderland
 - Ganzedijk: Ganzedijk en G. Gernaatweg
 - Hongerige Wolf: Hongerige Wolf
 - Drieborg: Oudedijk en Drieborg
 - Nieuw Beerta: Hoofdweg
 - Heiligerlee: Provincialeweg
 - Westerlee: Hoofdweg
 De voorwaarden uit artikel 46f worden in dit bestemmingsplan opgenomen.
- Oude Sluisbuurt 5 Finsterwolde:
De schuur wordt bestemd als atelier, opslagruimte, en werkplaats beeldhouwen. Er is geen woning bij en dat wordt ook niet toegestaan, maar er wordt wel mogelijk gemaakt dat de hele schuur (bedrijfsmatig) gebruikt mag worden voor eerder genoemde activiteiten, uitbreiding van de schuur wordt uitgesloten.
- De aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – uitgifte voedselbank’ van de ijsbaan Finsterwolde wordt verwijderd.
- Westbaan 4 Finsterwolde krijgt de bestemming ‘Wonen – 1’.
- Bospad 5 Finsterwolde:
De bestemming wordt gewijzigd in ‘Bedrijf’, categorie 1 en 2.
- De aanduiding ‘overige zone – karakteristiek’ wordt opgenomen ter behoud en bescherming van de karakteristieke objecten in het bestemmingsplangebied. Gebaseerd op de selectie uitgevoerd door Libau.
- Hoofdweg 94 Westerlee:
Aan het perceel wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – theeschenkerij’ toegevoegd. Ten behoeve van deze aanduiding mag maximaal 100 m² buiten het bouwvlak gebouwd worden.

5. Conclusie

De inspraak- en overlegreacties en ambtshalve aanpassingen geven aanleiding tot wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding.