

Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan Blauwestad 2012



BügelHajema

Plek voor ideeën

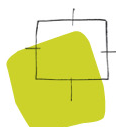
**Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan Blauwestad 2012**

Inhoud

Rapport en bijlagen

13 mei 2013

Projectnummer 195.00.10.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Inspraakreacties	7
3	Overlegreacties	27
4	Ambtshalve wijzigingen	33

Inleiding 1

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 oktober 2012 gedurende zes week voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twintig schriftelijke reacties binnengekomen. Tevens is het plan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ter beoordeling toegezonden aan de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot drie reacties. Hierna zijn de binnengekomen inspraak- en overlegreacties samengevat en is een gemeentelijke reactie gegeven. Aan het slot zijn ter volledigheid ook de ambtshalve wijzigingen aangegeven.

Inspraakreacties

2

1. Bewonersvereniging Het Riet (twee inspraakreacties)

Opmerking 1.1

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan weinig 'nieuws' bevat voor de gebiedsbewoners en -gebruikers en dat het slechts uitwerkt wat al kaderstellend is vastgelegd met de Ontwikkelingsvisie. Dit is onjuist gelet op de verlaging van het aantal woningen en het toestaan van verschillende woningtypen in Het Riet. Gevreesd wordt dat deze veranderingen de gebiedskwaliteit niet ten goede komen.

Reactie 1.1

In de Ontwikkelingsvisie is aangegeven dat het ontwikkelingstempo van Blauwestad moet worden aangepast aan de marktomstandigheden (pagina 6) en dat het van belang is om 'ruimte en flexibiliteit te houden om plannen aan te passen en in te spelen op de behoeften en de kansen in de markt van dat moment.' Dit is onder meer vertaald naar de maximum woningaantallen en de toegestane woningtypen per deelgebied. Wat het eerste betreft, het bestemmingsplan moet in het kader van de uitvoerbaarheid uitgaan van de reële uitgifte in de komende tien jaar. Vanwege de huidige marktomstandigheden betekent dit een bijstelling naar beneden (zie ook reactie 2.1 en 2.2 over de Grex).

De gemeente gaat mee met het tweede punt en heeft de regels voor Het Riet zodanig aangepast dat hier alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

Opmerking 1.2

Aangegeven is dat op 23 mei 2012 het conceptvoorontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd en dat daar is ingegaan op vragen/opmerkingen. Het betrof hier slechts een informele bijeenkomst, waarbij niet is gesproken over de regeling van het plan. Er is door de bewonersvereniging meerdere keren aangedrongen op een formele voorlichtingsbijeenkomst, maar daar is het niet van gekomen.

Reactie 1.2

Tijdens genoemde avond is door een jurist van BügelHajema Adviseurs - het bureau dat het bestemmingsplan in opdracht van de gemeente opstelt - een toelichting op de conceptregeling van het plan gegeven. Ook is ruimte geboden voor vragen en opmerkingen van aanwezigen. Deze bijeenkomst was georganiseerd op verzoek van gebiedsbewoners en -gebruikers, vanuit de wens om in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming betrokken te zijn (en niet pas als het voorontwerp al is afgerond). De gemeente is daarin meegegaan en

heeft mede dankzij de gemaakte opmerkingen, een 'compleet' voorontwerp in procedure kunnen brengen. Een extra voorlichtingsbijeenkomst is niet noodzakelijk geacht. Er zijn namelijk geen grote wijzigingen in de conceptregeling aangebracht en het bestemmingsplan borduurt nadrukkelijk voort op de afspraken die eerder met gebiedsbewoners en -gebruikers (in het kader van de Ontwikkelingsvisie) zijn gemaakt.

2. Onno van den Berg

Opmerking 2.1

Inspreker heeft bezwaar tegen het toestaan van geschakelde en twee-onder-een-kapwoningen binnen De Wei.

Reactie 2.1

De regels zijn op dit punt aangepast. Binnen De Wei zijn bij recht alleen vrijstaande woningen toegestaan. Zie ook opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 2.2

Inspreker acht het maximum aantal woningen dat binnen De Wei gerealiseerd kan worden (900) te hoog en niet in verhouding tot het huidige ruimtebeslag.

Reactie 2.2

Op 20 maart 2013 is de Grondexploitatie Blauwestad (hierna 'GreX') aangepast. Hierin is opgenomen dat tot 2053 maximaal 1.247 kavels worden uitgegeven. Voor de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) zijn - aan de hand van een behoefteanalyse - de volgende aantallen/typologieën per woongebied aangegeven.

Deelgebied	Aantal kavels	Typologie
Het Havenkwartier	95	Vrijstaand, dubbel, geschakeld en hoogbouw (max. 12 m)
Het Park	20	Vrijstaand en bij afwijking dubbel
Het Riet	60	Vrijstaand
De Wei	50	Vrijstaand
Het Wold	10	Vrijstaand

De regels zijn op deze aantallen en typologieën afgestemd (zie ook paragraaf 3.2). Mocht de woningmarkt tijdens de planperiode sterk aantrekken en om meer kavels vragen, dan zal daarvoor een Wabo-procedure gevolgd worden (in combinatie met een partiële herziening van het bestemmingsplan).

Opmerking 2.3

Inspreker is kritisch over nut en noodzaak van de 'Blauwe Loper'.

Reactie 2.3

Het bestemmingsplan maakt de komst van deze fiets-/voetverbinding niet rechtstreeks mogelijk. Er is alleen een wijzigingsbevoegdheid voor de 'Blauwe Loper' opgenomen. Indien daarvan gebruik wordt gemaakt, zal er een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. Onderdeel van dat plan is een nadere afweging ten aanzien van het maatschappelijk en economisch belang. In het kader van de dan te voeren procedure, is ook inspraak en beroep mogelijk.

3. A. Gevers

Opmerking 3.1

Inspreker tekent bezwaar aan tegen het toestaan van andere woningentypen dan 'vrijstaand' binnen Het Riet.

Reactie 3.1

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 3.2

Het maximum aantal toegestane woningen binnen Het Riet (700) is niet in overeenstemming met de visie op dit woongebied, te weten vrijstaande woningen op ruime kavels.

Reactie 3.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

4. Dik en Algrit Homan

Opmerking 4.1

Inspreker tekent bezwaar aan tegen het toestaan van andere woningentypen dan 'vrijstaand' binnen Het Riet.

Reactie 4.1

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 4.2

Inspreker tekent bezwaar aan tegen de uitbreiding van het aantal kavels binnen Het Riet (bijvoorbeeld door splitsing).

Reactie 4.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

5. Familie Zwijnenburg-de Rooij

Opmerking 5.1

Inspreker is van mening dat het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan voor Het Riet gehandhaafd dient te blijven.

Reactie 5.1

De beeldkwaliteitsplannen blijven met de vaststelling van dit bestemmingsplan (zo nodig in geactualiseerde vorm) van kracht. Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het bouwen zal aan deze beeldkwaliteitsplannen worden getoetst. Hiervoor is in de regels een bepaling opgenomen.

Opmerking 5.2

Inspreker heeft bezwaar tegen de gewijzigde woningtypologie en kavelgrootte voor Het Riet.

Reactie 5.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 5.3

Inspreker tekent bezwaar aan tegen de uitbreiding van het maximum aantal woningen in Het Riet.

Reactie 5.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

6. Gezamenlijke reactie van bewonersverenigingen Het Park, De Wei, Het Riet en Meerland-Ekamp i.o. (in twee brieven)

Opmerking 6.1

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan 'geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk maakt'. De insprekers zijn het hier niet mee eens. Verwezen wordt naar het wegvallen van eerder geldende beperkingen en het opnemen van afwijkingsmogelijkheden. Gevreesd wordt dat dergelijke veranderingen de gebiedskwaliteit niet ten goede komen.

Reactie 6.1

Het bestemmingsplan sluit aan bij de vigerende regeling (inclusief restricties) en bij de Ontwikkelingsvisie, waarin is aangegeven dat een flexibele opzet noodzakelijk is om te kunnen inspelen op huidige marktinzichten. Dit laatste betekent dat de regels op bepaalde punten verruimd zijn. De gemeente is van mening dat hiermee de (beoogde) gebiedskwaliteit alsmede de rechtszekerheid van gebiedsbewoners en -gebruikers niet worden aangetast.

Voor afwijkmogelijkheden zal telkens een afzonderlijke procedure doorlopen moeten worden waarop inspraak wordt verleend. Dit valt niet onder de rechtens regeling van het plan. Zie ook opmerking en reactie 1.1.

Opmerking 6.2

Insprekers verbazen zich erover dat de volgende zinsnede over beeldkwaliteit geen deel meer uitmaakt van het bestemmingsplan: 'Burgemeester en Wethouders hechten waarde aan een kwalitatief hoogwaardige inrichting van Blauwestad'. Dit strookt niet met de Ontwikkelingsvisie, waarin is aangegeven dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de plankwaliteit, zowel wat betreft de woningbouw alsook het totaalconcept. Hier is ook sprake van een wijziging ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan, waarin bij vrijstellingsbevoegdheden was opgenomen dat er 'geen aantasting van het beoogde hoogwaardige karakter van de bebouwing en het woongenot mag plaatsvinden'.

Reactie 6.2

In de planbeschrijving en juridische vormgeving (hoofdstuk 3 van de toelichting) is ingegaan op de te beschermen kernkwaliteiten van Blauwestad en de afzonderlijke woongebieden. Verder kan gewezen worden op het feit dat de beeldkwaliteitsplannen (zo nodig in geactualiseerde vorm) van kracht blijven. Hiervoor is in de regels een bepaling opgenomen. Dit, in combinatie met de gekozen juridische regeling, maakt dat de (beeld)kwaliteit van Blauwestad voldoende gewaarborgd is.

De voormalige bepaling in de vrijstellingsbevoegdheid is nu terug te vinden onder 'afwijkingen van de bouwregels', waarin onder meer is bepaald dat er geen onevenredige aantasting van het bouw- en straatbeeld mag plaatsvinden.

Opmerking 6.3

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen het zonder uitzondering toestaan van verschillende woningtypes in de woongebieden.

Reactie 6.3

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 6.4

Insprekers hebben geen moeite met aan-huis-verbonden-beroepen, maar wel met het toestaan van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Gevreesd wordt voor milieuhinder.

Reactie 6.4

In de regels is een 'Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' opgenomen. Het gaat hier uitsluitend om bedrijvigheid die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Alle bedrijven die in de lijst zijn opgenomen, worden als passend binnen een woonomgeving beschouwd en zullen geen onevenredige milieuhinder veroorzaken.

De gemeente volgt hiermee overigens een systematiek die ook in andere actualiseringsplannen voor woongebieden is toegepast.

Opmerking 6.5

Insprekers stellen dat de verhoging van de woningaantallen onvoldoende gemotiveerd is en een verdichting en stapeling van bebouwing suggereert.

Reactie 6.5

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 6.6

In de toelichting is aangegeven dat het welstandsbeleid ondergeschikt is aan het bestemmingsplan. De insprekers vragen zich af of de beeldkwaliteitsplannen daarmee hebben afgedaan. Dit wordt in strijd geacht met eerdere planvorming alsook met afspraken die met gebiedsbewoners en -gebruikers zijn gemaakt.

Reactie 6.6

Het is wettelijk bepaald dat een welstandsnota de ruimte die een bestemmingsplan biedt, niet kan inperken. In die zin is er sprake van 'ondergeschiktheid'. Echter, dit is een globaal bestemmingsplan dat juist veel overlaat aan de beeldkwaliteitsplannen. Er is hierbij geen sprake van een koerswijziging ten opzichte van de bestaande situatie of afspraken. Ook voor de toekomst geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend wordt als aan de geldende beeldkwaliteitsplannen is voldaan. Hiervoor is in de regels een bepaling opgenomen. Zie ook opmerking en reactie 5.2.

Opmerking 6.7

Ondanks toezeggingen tijdens de informele bijeenkomst van 23 mei 2012, is er nooit een nieuwe bijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan georganiseerd. Ook constateren de insprekers dat destijds gemaakte opmerkingen onvoldoende zijn verwerkt.

Reactie 6.7

Op 23 mei 2012 is aangegeven dat de gemaakte opmerkingen worden meegenomen bij het op te stellen voorontwerp. Alle input is in het bestemmingsplan verwerkt, voor zover deze 'ruimtelijk' relevant was en in overeenstemming met het algemeen belang alsmede de kwaliteitsdoelstellingen van Blauwestad. Aangezien de wijzigingen ten opzichte van het conceptvoorontwerp beperkt waren, is besloten af te zien van een tweede (informele) bijeenkomst voorafgaand aan de officiële inspraakperiode.

7. Jan Kraster en Steven Veenma

Opmerking 7.1

Het eiland 'kikkerberg' is bestemd als Water. Dit moet Natuur of Recreatie zijn.

Reactie 7.1

De verbeelding is op dit punt aangepast. Aan het eiland is de bestemming Recreatie - Dagrecreatie toegekend waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan.

Opmerking 7.2

De dam naar het eiland 'Flintenberg' is tijdelijk en zou verwijderd worden zodra het gronddepot is opgeheven. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen. Daarmee wordt voorkomen dat het eiland op termijn bijvoorbeeld voor een horecavoorziening wordt gebruikt.

Reactie 7.2

De verbeelding is als zodanig aangepast. Tevens is de bestemming gewijzigd in Recreatie - Dagrecreatie.

Opmerking 7.3

Gevraagd wordt of de gebiedsvisie voor Meerland-Ekamp nog altijd van kracht is.

Reactie 7.3

Dat is inderdaad het geval. Zie hiervoor paragraaf 2.2 van de toelichting, waarin is aangegeven dat deze visie het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen vormt.

Opmerking 7.4

De '2' die op de verbeelding voor de kavels op de kop van de Groeveweg is aangegeven, is niet opgenomen in de legenda. Gevraagd wordt welke regels op dit gebied van toepassing zijn.

Reactie 7.4

Dit valt in de legenda onder 'maximum aantal wooneenheden'. Bedoeld is dat ter plaatse twee woningen mogen worden gebouwd. Hierop zijn de 'normale' regels van de bestemming Wonen van toepassing.

Opmerking 7.5

Gevraagd wordt of de bewoners langs de noordrand van het plangebied ook (via hun verenigingen voor dorpsbelangen) inspraak op dit bestemmingsplan hebben.

Reactie 7.5

Alle inwoners van de gemeente Oldambt zijn op de gebruikelijke wijze (via regionale kranten en de gemeentelijke website) geïnformeerd over het bestemmingsplan en in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen.

8. A. van Wijk en E. van Wijk - van der Lee

Opmerking 8.1

Insprekers stellen dat met dit bestemmingsplan de oorspronkelijke kwaliteitseisen voor Het Riet zijn losgelaten.

Reactie 8.1

Zie opmerking en reactie 1.1 en 2.2 over de wijzigingen ten opzichte van het huidige planologisch-juridische kader en 5.1 over de geldende beeldkwaliteitsplannen.

Opmerking 8.2

Gevreesd wordt dat het toestaan van alle woningtypen binnen Het Riet de beoogde gebiedskwaliteit aantast.

Reactie 8.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 8.3

De huidige kavels zijn te smal voor het bouwen van dubbele of meerdere aaneengesloten woningen. Kavelvergroting levert geen economisch voordeel op. De insprekers wijzen 'steegbebouwing' van de hand als niet passend binnen het gebiedskarakter.

Reactie 8.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 8.4

Insprekers stellen dat een uitbreiding van het aantal kavels tot 700 stuks of het toestaan van dubbele woningen op kleinere kavels per saldo geen prijstechnisch voordeel opleveren.

Reactie 8.4

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 8.5

Verwacht wordt dat het bouwen van dubbele of meer aaneengesloten woningen ertoe leidt dat er op of over de erfgrans gebouwd moet worden, wat tot conflicten kan leiden.

Reactie 8.5

Zie opmerking en reactie 2.2.

9. Albert Duyst en Harold de Groot

Opmerking 9.1

Aangedrongen wordt op een meer onderbouwde en integrale visie voor de ontwikkeling van het Havenkwartier, welke vertaald kan worden naar een stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan. De insprekers rekenen erop bij de verdere invulling van het Havenkwartier te worden betrokken.

Reactie 9.1

De verdere ontwikkeling van het Havenkwartier maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Daarvoor zullen te zijner tijd afzonderlijke (bestemmings)plannen worden ontwikkeld (inclusief beeldkwaliteitsplan), waarbij ook omwonenden en andere belanghebbenden zullen worden betrokken.

Opmerking 9.2

De vraag wordt gesteld of er nog specifiek beleid wordt opgesteld voor de evenementen die tijdelijk binnen het Havenkwartier worden toegestaan. De insprekers verzoeken om overleg op dit punt en om een voldoende groene buffer ter beperking van overlast.

Reactie 9.2

Het gaat hier om evenementen die onder de APV vallen en als zodanig reeds zijn gereguleerd. Jaarlijks zijn toegestaan: maximaal drie evenementen met een duur van meer dan twee dagen tot een maximum van 15 dagen per evenement. Gelet op deze beperkte 'omvang' wordt nader overleg niet noodzakelijk geacht. Daarnaast is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende afstand (> 450 m) tussen het evenemententerrein en omliggende woningen.

De bewonerscommissies zullen steeds tijdig (via de contactpersoon van Stichting Welzijn Oldambt) van deze evenementen op de hoogte worden gesteld.

Opmerking 9.3

Gesteld wordt dat het toestaan van alle woningtypen en een onbeperkte bouwhoogte in De Wei en het Havenkwartier afbreuk doet aan de (beoogde) woonkwaliteit.

Reactie 9.3

Zie opmerking en reactie 2.2. Voor De Wei en het Havenkwartier gelden geen onbeperkte bouwhoogte. Zie de bouwregels in de bestemming Woongebied - 1 en 5.

Opmerking 9.4

Voorgesteld wordt om tenminste voor de Grutto en de Leeuwerik - conform het beeldkwaliteitsplan - de eis op te nemen dat vrijstaande woningen op kavels van 400-1.500 m² moeten worden gebouwd.

Reactie 9.4

De regels zijn op dit punt aangepast. Binnen De Wei zijn bij recht alleen vrijstaande woningen toegestaan. Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 9.5

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden vanwege milieuhinder ongewenst geacht.

Opmerking 9.5

Zie opmerking en reactie 6.4.

Opmerking 9.6

Voorgesteld wordt om aan de realisering van twee-onder-een-kapwoningen in het Havenkwartier de voorwaarde te verbinden dat deze niet hoger dan 12 m mogen zijn. Tevens wordt van belang geacht dat er voldoende transparantie aan de randen komt i.c. 'groene doorzichten'.

Reactie 9.6

In de regels van de bestemming Woongebied - 5 is de bouwhoogte gesteld op 12 m. Bij de kaveluitgifte in dit gebied zal rekening worden gehouden met de wens voor voldoende transparantie.

Opmerking 9.7

Verzocht wordt om de grens van het wro-wijzigingsgebied voor het Havenkwartier tenminste 75 m in noordelijke richting te verschuiven. Insprekers vrezen verlies van woonkwaliteit-/uitstraling en overlast als in dit gebied met behulp van een wijzigingsbevoegdheid detailhandelsbedrijven, een kleinschalige supermarkt of een camperstandplaats komt.

Reactie 9.7

Dit wordt niet noodzakelijk geacht. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast zal daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, waarin ook een zorgvuldige afweging zal worden gemaakt ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en milieuhygiënische aspecten.

Overigens mag worden verwacht dat voor genoemde vormen van bedrijvigheid wordt aangesloten bij de bestaande voorzieningen, zodat er voldoende afstand ontstaat.

10. Mark Olthuis en Kirsten Olthuis-Coffeng

Opmerking 10.1

Insprekers beschouwen dubbele, geschakelde of gestapelde woningen als niet passend binnen de opzet van Het Riet. Er wordt ook gevreesd dat een verdere verdichting van de wijk in mindering komt op de verkeersveiligheid.

Reactie 10.1

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 10.2

Een goothoogte van 9 m wordt in strijd geacht met het groene en ruimtelijke beeld van Het Riet. Ook de lichtinval zou hierdoor teveel worden beperkt.

Reactie 10.2

De regels staan een maximale goothoogte van 5,5 m toe. Voor een beperking van lichtinval hoeft om die reden niet gevreesd te worden. Zie ook reactie 10.3.

Opmerking 10.3

Een afstand van 3 m of minder tot de perceelsgrens wordt onaanvaardbaar geacht vanwege de privacy en beperking van lichtinval. Insprekers stellen dat eerder is aangegeven dat de afstand tussen woningen tenminste 10 m zou bedragen.

Reactie 10.3

Het bestemmingsplan volgt op dit punt de bestaande regeling (en de gemeentelijke standaard). De gemeente ziet geen reden om hiervan af te wijken. Gelet op de omvang van de kavels (circa 800 m²) en de eis dat niet meer dan 30% mag worden bebouwd, is de kans zeer klein dat woningen te dicht op elkaar worden gebouwd (met alle bijbehorende problemen van beperkte lichtinval).

11. M.A. Wachter en S.K.A. Wachter-Salier

Opmerking 11.1

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen het toestaan van andere woningtypen naast 'vrijstaand' binnen Het Park.

Reactie 11.1

De regels zijn op dit punt aangepast. Binnen Het Park zijn bij recht alleen vrijstaande woningen toegestaan. Daarnaast geldt een afwijkmogelijkheid voor twee-onder-een-kapwoningen. Indien daarvoor een aanvraag wordt ingediend, zal de gemeente per geval beoordelen of een verantwoorde inpassing mogelijk is. Een van de eisen daarbij is dat de kavelgrootte minimaal 1.000 m² bedraagt.

Opmerking 11.2

Insprekers verzetten zich tegen het oprichten van waterwoningen.

Reactie 11.2

De mogelijkheid voor het oprichten van waterwoningen is buiten het bestemmingsplan gelaten.

Opmerking 11.3

Insprekers merken op dat de inmiddels verwijderde dam achter hun huis, ten onrechte weer op de verbeelding is opgenomen.

Reactie 11.3

De verbeelding is op dit punt aangepast (de belijning die nog ter plaatse is aangegeven maakt deel uit van de op dit punt verouderde GBKN en heeft geen status).

Opmerking 11.4

Verzocht wordt om bij recht alleen aan-huis-verbonden-beroepen mogelijk te maken en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te koppelen aan een vergunningsstelsel.

Reactie 11.4

Zie opmerking en reactie 6.4.

Opmerking 11.5

Gevraagd wordt om het aantal te bouwen woningen binnen Het Park te maximaleren.

Reactie 11.5

Zie opmerking en reactie 2.2.

12. Achmea Rechtsbijstand, namens D.J. Hemmeler

Opmerking 12.1

Inspreker heeft bezwaar met het toestaan van andere woningtypen naast 'vrijstaand' binnen De Wei.

Reactie 12.1

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 12.2

Verzocht wordt om bij recht alleen aan-huis-verbonden-beroepen mogelijk te maken en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te koppelen aan een vergunningsstelsel. Zo wordt bedrijvigheid beter handhaafbaar en kan de inspreker bezwaar aantekenen.

Reactie 12.2

Zie opmerking en reactie 6.4.

Opmerking 12.3

Inspreker verzoekt om rond zijn woning uitsluitend twee-onder-een-kapwoningen toe te staan en de huidige kavelgrootte te handhaven. Zo blijven de doorzichten bewaard.

Reactie 12.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 12.4

Gevraagd wordt om het aantal te bouwen woningen binnen De Wei te maximaliseren.

Reactie 12.5

Opmerking en reactie 2.2.

13. H. Medendorp en H.Z. Medendorp

Opmerking 13.1

Insprekers tekenen bezwaar aan tegen de toegekende natuur- en recreatiebestemming aan vijf percelen die bij hen in eigendom zijn en agrarisch geëxploiteerd worden.

Reactie 13.1

De verbeelding is op dit punt gewijzigd in de bestemming Agrarisch.

14. E.A.A.E. van Hurck

Opmerking 14.1

Inspreker heeft bezwaar tegen een versoepeld beeldkwaliteitsregime binnen Het Riet.

Reactie 14.1

Zie opmerking en reactie 5.1.

Opmerking 14.2

Inspreker heeft bezwaar tegen de verkleining van kavels binnen Het Riet (van 400 naar 700 stuks).

Reactie 14.2

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 14.3

Inspreker heeft bezwaar tegen de mogelijkheid van gestapelde woningbouw binnen Het Riet.

Reactie 14.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 14.4

Inspreker heeft bezwaar tegen de bouw van geschakelde woningen binnen Het Riet.

Reactie 14.4

Zie opmerking en reactie 2.2.

15. Bewonersvereniging De Wei

Opmerking 15.1

Eerder is afgesproken dat de locatie 'Boven' (aan het eind van de Clingeweg) voor een groot deel wordt verwijderd en dat het te handhaven deel zal worden ingericht ten behoeve van dagrecreatie. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de grond bestemd is voor horeca. Teves is bebouwing toegestaan. Een en ander is in strijd met eerder plannen en toezeggingen.

Reactie 15.1

De regels en verbeelding zijn op dit punt aangepast. Aan alle 'eilanden' is de bestemming Recreatie - Dagrecreatie toegekend.

Het is nog steeds de bedoeling om een deel van de locatie te verwijderen. Hierover zal op korte termijn een beslissing worden genomen.

Opmerking 15.2

Verzocht wordt om de beeldkwaliteitseisen voor De Wei (o.a. qua hoogte, afstanden, bebouwingstype) over te nemen in de regels van het bestemmingsplan met het oog op de rechtszekerheid en de bestaande kwaliteit van het gebied.

Reactie 15.2

De regels zijn ingeperkt voor wat het betreft woningtype. Zie daarvoor opmerking en reactie 2.1 en 2.2.

De gemeente kiest er niet voor om de beeldkwaliteitsbepalingen uit het beeldkwaliteitsplan in de regels te vertalen. Op dit moment is eveneens sprake van een globale bestemmingsregeling naast gedetailleerde beeldkwaliteitseisen. Dit functioneert naar behoren. Er is wel een bepaling aan de regels toegevoegd om het geldende beeldkwaliteitsplan juridisch te verankeren.

Opmerking 15.3

De bewonersvereniging heeft bezwaar tegen het loslaten van de kavelgrootte van 400-1.500 m².

Reactie 15.3

Dit bestemmingsplan beoogt geen kavels te verkleinen. Zie ook opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 15.4

De bewonersvereniging heeft geen moeite met aan-huis-verbonden-beroepen, maar wel met het toestaan van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis (ook in Het Havenkwartier). Gevreesd wordt voor milieuhinder.

Reactie 15.4

Zie opmerking en reactie 6.4.

Opmerking 15.5

Verzocht wordt om De Wei en Het Havenkwartier in verschillende bestemmingen onder te brengen.

Reactie 15.5

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Opmerking 15.6

Voorgesteld wordt om aan de realisering van twee-onder-een-kapwoningen in Het Havenkwartier de voorwaarde te stellen dat deze niet hoger dan 12 m mogen zijn. Tevens wordt van belang geacht dat er voldoende transparantie aan de randen komt i.c. groene doorzichten.

Reactie 15.6

Zie opmerking en reactie 9.6.

Opmerking 15.7

Aangedrongen wordt op een stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Het Havenkwartier, welke vertaald kan worden naar het bestemmingsplan. De bewonersvereniging rekent erop bij de verdere invulling van Het Havenkwartier betrokken te worden.

Reactie 15.7

Zie opmerking en reactie 9.1.

Opmerking 15.8

Verzocht wordt om de grens van het wro-wijzigingsgebied voor Het Havenkwartier tenminste 75 m in noordelijke richting te verschuiven. De bewonersvereniging vreest verlies van woonkwaliteit-/uitstraling en overlast als in dit gebied met behulp van een wijzigingsbevoegdheid detailhandelsbedrijven, een kleinschalige supermarkt of een camperstandplaats worden gevestigd.

Reactie 15.8

Zie opmerking en reactie 9.7.

Opmerking 15.9

De bewonersvereniging wenst - vanwege mogelijke overlast - overleg met betrekking tot de toegestane evenementen binnen Het Havenkwartier.

Reactie 15.9

Zie opmerking en reactie 9.2.

16. B.F. Buiter

Opmerking 16.1

Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op perceel Oostereinde 16 een stenenhandel met stratenmakersbedrijf (inclusief aanvullende dienstverlenende activiteiten en bedrijfswoning) kan worden gevestigd.

Reactie 16.1

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hier slechts om het opnieuw vastleggen van de huidige (juridische) situatie. Er zijn alleen ontwikkelingen meegenomen waarvoor reeds een ruimtelijke procedure is doorlopen en/of waarvoor aan alle onderzoeksverplichtingen is voldaan.

Inspreker kan voor zijn ontwikkelingen een verzoek tot bestemmingsplanwijziging indienen.

17. Ons Park

Opmerking 17.1

Verzocht wordt om in de toelichting een analyse van de achterblijvende kavelverkoop in Het Park op te nemen. Hierbij dient te worden ingegaan op de verschillen met andere woongebieden binnen Blauwestad.

Reactie 17.1

Op dit punt wordt verwezen naar de onlangs vastgestelde Grex Blauwestad 2013. Daarin is aan de hand van actuele marktverwachtingen een prognose van de kavelverkoop binnen het gehele Blauwestadgebied opgenomen.

Opmerking 17.2

De bewonersvereniging ziet graag dat alle opmerkingen die in de toelichting met betrekking tot Het Park worden gemaakt, ook in de regels worden vertaald.

Reactie 17.2

Dat is ook gebeurd, voor zover het gaat om ruimtelijk relevante zaken. Daarbij is in lijn met het huidige bestemmingsplan gekozen voor een globale regeling. Voor beeldkwaliteitsaspecten blijft het beeldkwaliteitsplan voor Het Park gel-

den. Daarmee zijn zowel de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden als kwaliteitseisen afdoende geborgd.

Opmerking 17.3

Gevraagd wordt om een maximum te stellen aan het aantal te bouwen woningen per type in verband met het gebiedskarakter.

Reactie 17.3

Zie opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 17.4

In het geldende bestemmingsplan was vermeld: 'langgerekte openbare ruimten, waarin het reliëf in het gebied zichtbaar wordt.' De bewonersvereniging mist de opmerking in het plan dat er een openbare ruimte moet zijn.

Reactie 17.4

Genoemde vermelding in de regels heeft primair betrekking op het centraal gelegen groengebied. Om de waarde daarvan beter te beschermen, is op de verbeelding een groenbestemming voor dit gebied opgenomen. Het openbare karakter is daarmee gewaarborgd.

Opmerking 17.5

In artikel 21.2.1.g is aangegeven dat de afstand van gebouwen tot de achtergrens van een bouwperceel minimaal 10 m dient te bedragen. Dit strookt niet met de situatie aan de Cantharel, waar conform de verkavelingskaart tot op de achtergrens is gebouwd.

Reactie 17.5

De bepaling is uit de regels gehaald.

Opmerking 17.6

In de planbeschrijving is opgemerkt dat de infrastructuur en ontsluiting binnen het gebied rond de Cantharel gehandhaafd blijft. Er wordt niets gezegd over de verkaveling en de Elfenbank.

Reactie 17.6

Er zijn op dit moment geen concrete plannen om de verkaveling en/of infrastructuur in een van beide gebieden aan te passen. Zodra dat wel het geval is (bijvoorbeeld met het oog op de ontsluiting van Het Havenkwartier), zullen de gebiedsbewoners tijdig worden geïnformeerd.

Opmerking 17.7

Gevraagd wordt om voor de Cantharel en Elfenbank geen afwijking voor geschakelde, dubbele of aaneengesloten woningen op te nemen.

Reactie 17.7

Zie opmerking en reactie 11.1 voor de aangepaste regels op dit punt.

Opmerking 17.8

Verzocht wordt de kavelgrootte voor Het Park vast te leggen om te voorkomen dat kavels worden gesplitst voor de bouw van dubbele en geschakelde woningen.

Reactie 17.8

Dit bestemmingsplan beoogt geen kavels te verkleinen. Zie ook opmerking en reactie 2.2.

Opmerking 17.9

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisering van antennemasten en reclamemasten met een hoogte van 40 m respectievelijk 6 m. De bewonersvereniging is daar niet van gecharmeerd.

Reactie 17.9

Het gaat hier om een algemene afwijkingsregel die onderdeel is van de 'gemeentelijke standaard' (ook toegepast in andere actualiseringsplannen). Aan de plaatsing van dergelijke masten zijn strikte voorwaarden verbonden, te weten: 1. Voor antennemasten dient de noodzaak te worden aangetoond; 2. bij de plaatsing van een antennemast moet worden aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals bestaande masten of anderszins bestaande bouwwerken. Met name vanwege deze laatste eis hoeft geen overlast voor omwonenden verwacht te worden.

Zie ook de overlegreactie van de provincie (opmerking en reactie 1.16).

Opmerking 17.10

Verzocht wordt de ingetekende dam ten zuiden van Het Park van de verbeelding te verwijderen (is reeds afgebroken) en de bestemming Natuur ter plaatse te wijzigen in Water.

Reactie 17.10

De verbeelding is dienovereenkomstig aangepast (de belijning die nog ter plaatse is aangegeven maakt deel uit van de op dit punt verouderde GBKN en heeft geen status).

Opmerking 17.11

Verzocht wordt het huidige park tussen de Elfenbank en Cantharel als openbare ruimte te bestemmen.

Reactie 17.11

Zie opmerking en reactie 17.4.

18. E.C.M. Bos en H.A. Hemminga

Opmerking 18.1

Eerder is afgesproken dat de locatie 'Boven' (voor een deel) wordt verwijderd met het oog op de waterkwaliteit en om voldoende doorgang te bieden voor boten. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de grond bestemd is voor horeca. Teves is bebouwing toegestaan. Een en ander is in strijd met eerder plannen en toezeggingen.

Reactie 18.1

Zie opmerking en reactie 15.1.

Overlegreacties

3

1. Provincie Groningen

Opmerking 1.1

Verzocht wordt om in de toelichting aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor energiebesparing en duurzaam bouwen.

Reactie 1.1

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.2

Verzocht wordt in de toelichting nader in te gaan op de verantwoording van het groepsrisico wat betreft de A7 (transportroute gevaarlijke stoffen), het invloedsgebied van VTK en de plaatselijk aanwezige aardgastransportleiding.

Reactie 1.2

De toelichting is op dit punt aangevuld naar aanleiding van het advies van het Steunpunt Externe Veiligheid.

Opmerking 1.3

Verzocht wordt om de regeling voor 'mestvergistingsinstallaties' aan te laten sluiten bij de in de Omgevingsverordening gehanteerde definitie voor 'biomassavergisting'.

Reactie 1.3

De regels zijn hierop aangepast.

Opmerking 1.4

Verzocht wordt de ruimtelijke relatie met de omgeving (nieuwe bebouwingsstructuren ten opzichte van bestaande linten) en de ruimtelijke uitwerking van de verschillende functies (zichtlijnen e.d.) in de toelichting te benoemen. Hiervoor kan worden aangesloten bij het Kwalitatief Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief (2012).

Reactie 1.4

De toelichting is op dit punt aangevuld met een verwijzing naar genoemde nota.

Opmerking 1.5

De provincie verzoekt om aan de aanduiding 'begraafplaats' binnen het natuurgebied Reiderwolde, de randvoorwaarden te verbinden die destijds in het projectbesluit voor deze locatie zijn opgenomen.

Reactie 1.5

De regels zijn op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.6

Gevraagd wordt of het terecht is dat aan het agrarisch bedrijf binnen natuurgebied Reiderwolde de bestemming Natuur is toegekend.

Reactie 1.6

Per abuis is de verkeerde bestemming aan het betreffende perceel toegekend. De verbeelding is op dit punt aangepast.

Opmerking 1.7

Gevraagd wordt of de bestemming Water voldoende bescherming biedt aan de oeverzones van het Oldambtmeer.

Reactie 1.7

Onder de bestemming Water vallen ook 'oeverstroken met een natuurfunctie'. Deze bestemming past bij de huidige inrichting en beheersopvatting.

Opmerking 1.8

Verzocht wordt de bestemming Water zodanig aan te passen dat de waterbergingfunctie van het Oldambtmeer is geborgd en dat wordt voorkomen dat niet hoogwaterbestendige bebouwing of infrastructuur wordt aangelegd.

Reactie 1.8

De regels zijn op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.9

Is het bestemmingsplan voor Noordeinde 2 goed overgenomen?

Reactie 1.10

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Opmerking 1.11

Voor het perceel 'Platerink' moet eerst een ontheffing van de provinciale Omgevingsverordening zijn verkregen.

Reactie 1.11

De aanvraag tot ontheffing is reeds in gang gezet en ligt ter beoordeling bij de provincie.

Opmerking 1.12

Gesteld wordt dat voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheden de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid aangetoond dient te worden. Dit houdt in dat de benodigde onderzoeken op dit moment reeds verricht dienen te zijn.

Reactie 1.12

In bijlage 3 is een schema opgenomen waarin op beide aspecten wordt ingegaan. Uit deze 'voortoets' blijkt dat er op voorhand geen redenen zijn om aan te nemen dat de wijzigingsbevoegdheden niet uitvoerbaar zijn. Het eigenlijke onderzoek vindt pas bij de eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheden plaats. Dit is noodzakelijk vanwege de beperkte houdbaarheid en het kostenaspect.

Opmerking 1.13

In de regels die betrekking hebben op vrijgekomen agrarische bebouwing dient te worden opgenomen dat de bestaande maatvoering (goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte) gehandhaafd dient te blijven.

Reactie 1.13

De regels zijn op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.14

Verzocht wordt een inventarisatie naar karakteristieke gebouwen te verrichten en voor de ruimtelijke kenmerken hiervan een regeling op te nemen.

Reactie 1.14

De karakteristieke panden zijn als zodanig in de verbeelding aangeduid. Zie ook reactie 1.15.

Opmerking 1.15

Verzocht wordt om voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied op te nemen dat slechts een eenmalige uitbreiding van de totale bestaande vloeroppervlakte tot 20% mogelijk is. Tevens dient aangegeven te worden dat deze uitbreiding niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap, natuur en milieu of tot verkeershinder.

Reactie 1.15

De regels zijn op dit punt aangevuld door in de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte' op te nemen in verschillende bestemmingen voor zover deze in het provinciaal buitengebied liggen. Voor de betreffende percelen gelden extra bouwregels, waarin onder andere is opgenomen dat de uitbreiding beperkt is en de bestaande bouw-/goothoogte, dakhelling-/richting en oppervlak gehandhaafd dient te blijven. In geval van calamiteiten (bij veroudering en verval van panden) is het mogelijk om hiervan af te wijken. Voorts is in de bestemming Agrarisch een wijzigingsmogelijkheid voor verandering naar andere functies onder strikte voorwaarden opgenomen.

Opmerking 1.16

Verzocht wordt voor de woningen die in het buitengebied zijn gelegen, de bepaling op te nemen dat het gezamenlijke grondoppervlakte van hoofdbouw, aan-/uitbouw en bijgebouw niet meer dan 300 m² mag bedragen.

Reactie 1.16

De regels zijn op soortgelijke wijze als is aangegeven onder 1.15 aangevuld.

Opmerking 1.17

Geadviseerd wordt om in de afwijkingsregels voor de bouw van antennemasten de voorwaarde toe te voegen dat voorzien moet worden in een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Reactie 1.17

De regels zijn op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.18

Gevraagd wordt hoe het bestemmingsplan zich qua contingentering verhoudt tot de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Ontwikkelingsvisie.

Reactie 1.18

Voor de verantwoording op dit punt wordt verwezen naar de op 22 januari 2013 vastgestelde Grex Blauwestad 2013. De bestemmingsregeling is hierop afgestemd.

Opmerking 1.19

Verzocht wordt om de beeldkwaliteitsplannen in de juridische regeling te verankeren.

Reactie 1.19

De regels zijn op dit punt aangevuld (artikel 39).

2. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 2.1

Geadviseerd wordt om het water dat op dit moment binnen de woonbestemmingen aanwezig is (vanwege de bergingsfunctie) ook als Water te bestemmen.

Reactie 2.1

Het bestemmingsplan zet de vigerende juridische systematiek voort. Het vastleggen van alle waterpartijen past niet in deze globale regeling. Overigens zijn er geen plannen om de 'waterstructuur' aan te passen. De bergingsfunctie komt derhalve niet in gevaar.

Opmerking 2.2

Verzocht wordt de dubbelbestemming 'waterkering' af te stemmen op de door het waterschap aangeleverd kaart.

Reactie 2.2

De verbeelding is op dit punt aangepast.

Opmerking 2.3

Verzocht wordt de waterparagraaf uit te breiden met een korte samenvatting van het landelijke en regionale waterbeleid en aan te geven dat gemeente en waterschap bij de totstandkoming van Blauwestad veelvuldig hebben samengewerkt en dat in de toekomst blijven doen.

Reactie 2.3

De gemeente kiest er niet voor de toelichting verder uit te breiden met 'waterbeleid'. Wel is een passage over de samenwerking tussen gemeente/provincie en waterschap opgenomen.

Opmerking 2.4

Gevraagd wordt om in de waterparagraaf te benoemen dat het Oldambtmeer kan worden ingezet voor het bergen van water en dat daar bij de inrichting van het gebied rekening mee is gehouden.

Reactie 2.3

De waterparagraaf is op dit punt aangevuld.

Opmerking 2.5

Het waterschap gaat er vanuit dat werkzaamheden die zij aan de oever/waterkering verricht of laat verrichten, onder het 'normale onderhoud' vallen en niet vergunningsplichtig zijn.

Reactie 2.5

Dat is inderdaad het geval.

Opmerking 2.6

Verzocht wordt de regeling zodanig aan te passen dat er bij Oostwold een gemaal kan worden gerealiseerd (om wateroverlast terug te dringen).

Reactie 2.6

De regels zijn op dit punt aangepast.

Opmerking 2.7

Het waterschap geeft aan dat voor 'Oostereinde 24' aangegeven moet worden hoe de toename in verhard oppervlak wordt gecompenseerd en welke maatregelen worden getroffen om het afstromende hemelwater schoon te houden.

Reactie 2.7

De ruimtelijke onderbouwing voor Oostereinde 24 (in de bijlagen) is op dit punt aangevuld.

3. Rijkswaterstaat

Opmerking 3.1

Verzocht wordt om bij de planuitwerking voor de loop-/fietsbrug over de A7 contact op te nemen met Rijkswaterstaat die als wegbeheerder verantwoordelijk is voor de verkeersveiligheid, de doorstroming en het beheer/onderhoud van de A7.

Reactie 3.1

De gemeente zal Rijkswaterstaat bij de verdere planuitwerking betrekken.

Opmerking 3.2

Verzocht wordt om bij het oprichten van een zichtbaar icoon langs de A7 in overleg te treden met Rijkswaterstaat met het oog op 'visuele afleiding' en de verkeersveiligheid.

Reactie 3.2

De gemeente zal Rijkswaterstaat bij de verdere planuitwerking betrekken.

A m b t s h a l v e w i j z i g i n g e n

4

Het bestemmingsplan heeft de volgende ambtshalve wijzigingen ondergaan:

- De plangrens is nader afgestemd op het in procedure zijnde bestemmingsplan buitengebied.
- Voor het perceel 'Platerink' zijn de regels afgestemd op het kavelpaspoort dat door de provincie Groningen is opgesteld (bouw dubbele woning).
- In de toelichting was vermeld dat Het Dorp onder de bestemming Woongebied - 3 valt. Dit moet Woongebied - 1 zijn. De toelichting is op dit punt aangepast.
- Het maximum aantal te bouwen woningen binnen Blauwestad is afgestemd op de Grex Blauwestad 2013.
- Aan de Oostereinde 24 te Winschoten zal een hotel-restaurant en zalen-centrum worden gebouwd. Het gaat hier om 'geurgevoelige functies', die binnen de stankcirkel van de paardenhouderij op perceel Oostereinde 26/28 zijn gelegen. Er zijn afspraken gemaakt tussen de eigenaren van beide percelen om de mestopslag van laatstgenoemd bedrijf te verplaatsen. Een en ander wordt op korte termijn vergunning technisch geregeld. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de Wet geurhinder en veehouderij.

Colofon

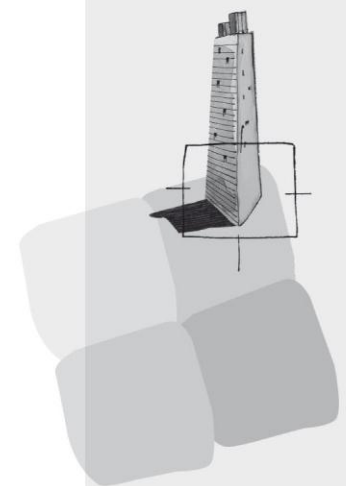
Opdrachtgever
Gemeente Oldambt

Contactpersoon
De heer E. Abbas

Rapport
De heer drs. ing. P. Gorissen
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. A.J. Meeuwissen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
195.00.10.00.00



Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort