

Nota Zienswijzen Bestemmingsplan  
Blauwestad 2012



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Nota Zienswijzen Bestemmingsplan  
Blauwestad 2012**

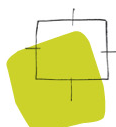
Inhoud

---

Rapport en bijlagen

13 juni 2013

Projectnummer 195.00.10.00.10



Ideeën voor een plek



# Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7
3	Ambtshalve wijzigingen	13



# Inleiding 1

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 maart 2013 gedurende zes week voor een ieder ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn zes schriftelijke reacties binnengekomen. In het volgende hoofdstuk zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en is een gemeentelijke reactie gegeven. Aan het slot van deze nota zijn voor de volledigheid ook de ambtshalve wijzigingen aangegeven.





# Z i e n s w i j z e n

# 2

## **1. Mevr. F.J. Rademakers en dhr. R.A. Slegtenhorst, Rietlaan 3 te Blauwestad**

### Opmerking 1.1

In eerdere planvorming is steeds uitgegaan van 12 woningen in het gebied 'Kop Groeveweg'. Gelet op het aantal reeds gebouwde woningen en de dubbele woningbouwmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen, wordt dit aantal overschreden. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat in het gebied 'Kop Groeveweg' nog maar 1 woningen kan worden gebouwd.

### Reactie 1.1

De kavel waarop de dubbele woningbouwmogelijkheid geprojecteerd is, heeft een omvang van 10.350 m<sup>2</sup>. De gemeente kiest hier voor twee woningen omdat daarmee tot een goede stedenbouwkundige afronding gekomen kan worden. Gelet op de omvang van het gebied hoeft er niet gevreesd te worden voor verlies van de 'landelijke' uitstraling.

De gemeente zal omwonenden via de contactpersoon van Stichting Welzijn Oldambt tijdig van eventuele plannen op de hoogte te brengen, met het doel hierover in overleg te gaan.

## **2. Dhr. J.T. Mellema en dhr. H.P. Mellema, Oostereinde 7 te Winschoten en dhr. M.E. Hidding, Oostereinde 5 te Winschoten**

### Opmerking 2.1

In de toelichting wordt gesteld dat er alleen ontwikkelingsmogelijkheden op grond van bestaande juridische regelingen in het bestemmingsplan zijn meegenomen. De reclamanten wijzen erop dat dit voor 'Platerink' niet het geval is. Zij tekenen bezwaar tegen dit plan aan vanwege de afstand van de dubbele woning tot hun eigen woningen. Er wordt gevreesd voor verminderd woongenot.

### Reactie 2.1

De aanvraag voor de dubbele woning van Platerink is al in 2007 gedaan. In 2009 is een ruimtelijke procedure gevoerd. Destijds kon op formele gronden geen vergunning verleend worden. Inmiddels heeft de provincie een kavelpaspoort opgesteld waarmee de stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd. Er zijn op dit moment geen belemmeringen meer voor het verlenen van medewerking aan de bouw van de dubbele woning.

Zie ook opmerking en reactie 5.3.

#### Opmerking 2.2

De reclamanten stellen dat de bestemming Wonen geen ruimte biedt voor het 'fokken, beleren en verkopen van paarden en pony's' op perceel Oostereinde 7. Ook de bouw van de dubbele woning (opmerking 1.1) wordt wat dit betreft als beperkend gezien. In beide gevallen ontstaat volgens de reclamanten planschade.

#### Reactie 2.2

Op dit moment en na het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan zijn alleen hobbymatige activiteiten op perceel Oostereinde 7 toegestaan. Daar vallen ook genoemde activiteiten onder. Overigens geldt - zoals ook is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied - dat er maximaal vijf paarden of zeven pony's gehouden mogen worden.

### **3. Dhr. D.J. Hemmeler namens Achmea Rechtsbijstand**

#### Opmerking 3.1

Reclamant tekent bezwaar aan tegen het bij recht toestaan van kleinschalige bedrijvigheid in zijn woonomgeving. Het gaat dan vooral om die vormen van bedrijvigheid waarvoor vrachtverkeer nodig is. De gemeente wordt verzocht om dit alleen middels een vergunningstelsel toe te staan, zodat per geval een belangenafweging kan worden gemaakt. Indien het plan op dit punt niet gewijzigd vreest de reclamant waardevermindering van zijn woning en zal hij een planschadeclaim indienen.

#### Reactie 3.1

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. Van bedrijvigheid die gebonden is aan regelmatige bevoorrading door vrachtverkeer, is hier geen sprake.

De gemeente volgt hiermee overigens een systematiek die ook in andere actualiseringsplannen voor woongebieden is toegepast. Dat heeft nog nergens tot klachten geleid.

#### **4. De heren A. Duyst, Grutto 38 en H. de Groot, Grutto 36 te Blauwestad**

##### **Opmerking 4.1**

De reclamanten stellen dat ondanks afspraken met de provincie en gemeente er toch een actief maaibeheer heeft plaatsgevonden in het Havenkwartier.

##### **Reactie 4.1**

Het maaibeheer binnen Blauwestad valt buiten het bestek van het bestemmingsplan.

Reclamanten hebben op 23 april 2013 een schrijven van de gemeente ontvangen. Daarin is onder meer aangegeven dat ter compensatie van het verwijderde groen nieuw bosplantsoen zal worden aangelegd.

##### **Opmerking 4.2**

De reclamanten wensen dat de noordelijke grens van het wro-wijzigingsgebied binnen het Havenkwartier 75 m in zuidelijke richting verplaatst wordt. Hierdoor ontstaat er een ruimere groene buffer, zodat - bij de komst van bedrijvigheid in het Havenkwartier - de woonkwaliteit en -uitstraling gewaarborgd blijft.

##### **Reactie 4.2**

Dit wordt niet noodzakelijk geacht. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, dan zal daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, waarin ook een zorgvuldige afweging zal worden gemaakt ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en milieuhygiënische aspecten. Tevens zal de gemeente een beeldkwaliteitsplan gaan opstellen. De bestaande kwaliteiten van genoemde randen zullen daarin geborgd worden.

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

##### **Opmerking 4.3**

De reclamanten dringen aan op een onderbouwde en integrale visie voor het Havenkwartier komt. Deze kan vervolgens vertaald worden in een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

Reclamanten rekenen erop bij de verdere planvorming rond het Havenkwartier te worden betrokken.

##### **Reactie 4.3**

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. Ook tijdens het regulier overleg met de bewonerscommissie zullen de evenementen geagendeerd worden.

#### Opmerking 4.4

De reclamanten wensen dat de open randen van het Havenkwartier gehandhaafd blijven. Voorkomen moet worden dat door de komst van dubbele en aaneengesloten woningen er een 'stedelijke wand' ontstaat en de 'groene en blauwe zichtlijnen' verloren gaan. De gemeente wordt verzocht hiervoor een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

#### Reactie 4.4

Zie reactie 4.3. Dit verzoek zal worden meegenomen in de verdere planvorming rond het Havenkwartier.

#### Opmerking 4.5

Eerder is overeengekomen dat samen met omwonenden van het Havenkwartier een evenementenbeleid ontwikkeld zal worden. Hiervoor dient een regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Op dit moment zijn een onbeperkt aantal eendaagse evenementen toegestaan.

#### Reactie 4.5

Het bestemmingsplan reguleert alleen de meerdaagse evenementen. In de Nota inspraak en overleg is toegezegd dat de bewonerscommissies steeds tijdig (via de contactpersoon van Stichting Welzijn Oldambt) van deze evenementen op de hoogte worden gesteld. De eendaagse evenementen vallen onder de APV. Tegen beide soorten evenementen bestaan bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

De gemeente vindt hiermee dat alle belangen voldoende gewaarborgd zijn en acht nader overleg niet noodzakelijk. Daarnaast is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende afstand (> 450 m) tussen het evenemententerrein en omliggende woningen.

Alle evenementen worden overigens ingezet om Blauwestad te promoten. Dit in navolging van hetgeen in het kader van de Ontwikkelingsvisie is afgesproken.

#### Opmerking 4.6

Reclamanten tekenen bezwaar aan tegen het bij recht toestaan van kleinschalige bedrijvigheid omdat dit tot geluidsoverlast, verkeer aantrekkende werking en extra vrachtverkeer zal leiden. Ook gelet op de infrastructurele situatie binnen De Wei, wordt de komst van dergelijke bedrijvigheid niet passend geacht.

#### Reactie 4.6

Zie reactie 3.1.

## 5. Provincie Groningen

#### Opmerking 5.1

Een aantal voormalige boerderijpanden heeft in het plan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte'. Ter plaatse van deze aandui-

ding dient op grond van de planregels de bestaande hoofdvorm van die gebouwen, blijkend uit de goot- en nokhoogte, dakhelling en nokrichting, in stand te worden gehouden. Hierbij ontbreekt de in omgevingsverordening gestelde voorwaarde dat de bestaande oppervlakte blijft gehandhaafd. Aangezien deze aanduiding ook betrekking heeft op bestaande burgerwoningen en bedrijven, niet zijnde voormalige boerderijpanden, is het raadzaam om in het plan aan de voormalige boerderij panden ter verduidelijking de aanduiding 'voormalige boerderijpand' toe te kennen en hieraan de in de verordening gestelde regels te koppelen, die ook erin voorzien dat de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering blijft gehandhaafd.

#### Reactie 5.1

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

#### Opmerking 5.2

Voor Oostereinde 24 kan niet worden voldaan aan de in de provincie Omgevingsverordening (artikel 4.27, lid 3) gestelde voorwaarde dat de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd. Er wordt namelijk o.a. nieuwbouw toegevoegd en de bebouwing wordt substantieel uitgebreid. Om de in het plan opgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren, is daarom volgens de toelichting op het plan ontheffing van de omgevingsverordening noodzakelijk.

#### Reactie 5.2

Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd en verleend.

#### Opmerking 5.3

Voor de bouw van de woning aan het Oostereinde is een ontheffingsprocedure vereist vanwege strijd met het verbod in de provinciale Omgevingsverordening dat geen nieuw ruimtebeslag voor niet-agrarische functies in het buitengebied plaatsvindt. Het is noodzakelijk dat de stedenbouwkundige uitgangspunten die aan het bouwplan ten grondslag liggen, ook zoveel mogelijk in het plan worden vertaald, zoals het opnemen van een specifiek bouwvlak op de verbeelding en op het bouwplan afgestemde planregels. Wij maken derhalve een voorbehoud ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkelingen zolang de vereiste ontheffing nog niet is aangevraagd en verleend.

#### Reactie 5.3

Het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld. Leidend hiervoor is het kavelpaspoort dat door de provincie is opgesteld.

De ontheffing is aangevraagd en verleend. Ook Welstand heeft inmiddels een positief advies afgegeven.

## **6. Bewonersvereniging De Wei, Watersnip 22 te Blauwestad**

### **Opmerking 6.1**

Reclamanten tekenen bezwaar aan tegen het bij recht toestaan van kleinschalige bedrijvigheid omdat dit tot geluidsoverlast, verkeer aantrekkende werking, extra vrachtverkeer en niet in een woonbuurt passende bebouwing zal leiden. Ook gelet op de infrastructurele situatie binnen De Wei, wordt de komst van dergelijke bedrijvigheid niet passend geacht.

### **Reactie 6.1**

Zie reactie 3.1.

### **Opmerking 6.2**

Eerder is overeengekomen dat samen met omwonenden van het Havenkwartier een evenementenbeleid ontwikkeld zal worden. Hiervoor dient een regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Op dit moment zijn een onbeperkt aantal eendaagse evenementen toegestaan.

### **Reactie 6.2**

Zie reactie 4.5.

### **Opmerking 6.3**

De reclamanten wensen dat de noordelijke grens van het wro-wijzigingsgebied binnen het Havenkwartier 75 m in zuidelijke richting verplaatst wordt. Hierdoor ontstaat er een ruimere groene buffer, zodat - bij de komst van bedrijvigheid in het Havenkwartier - de woonkwaliteit en -uitstraling gewaarborgd blijft.

### **Reactie 6.3**

Zie reactie 4.2.

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



Het bestemmingsplan heeft sinds de tervisielegging de volgende ambtshalve wijzigingen ondergaan:

- De plangrens is nader afgestemd op het in procedure zijnde bestemmingsplan buitengebied. Dat betekent met name dat er langs de randen enkele percelen aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd (waaronder Ekamperweg 4 te Finsterwolde).
- In de bestemming Bedrijf-Manege is een bouwmogelijkheid voor drie chalets opgenomen. Het gaat om onderkomens voor gasten van meerdaagse evenementen van de manege. Hieraan is een gebruiksregeling gekoppeld om permanente bewoning danwel zelfstandig recreatie gebruik uit te sluiten.
- In de bestemming Woongebied 1 is - met het oog op de beeldkwaliteit en het woongenot - een bebouwingsafstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Dit met uitzondering van de bestaande situatie.
- De aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 4' t.b.v. de 'blauwe loper' is van de verbeelding gehaald. In de plaats daarvan is een rechtensregeling opgenomen. Dit is mogelijk omdat de financiële haalbaarheid inmiddels gewaarborgd is (door een besluit van het college van Gedeputeerde Staten) en er geen planologische belemmeringen zijn geconstateerd.
- De wijzigingsbevoegd voor 'verblijfsrecreatieve voorzieningen' is uit de regels voor Woongebied - 4 gehaald. Indien hiervoor concrete plannen ontwikkeld zijn, kan dit op basis van een partiële herziening gerealiseerd worden.
- In alle woonbestemmingen is opgenomen dat de gronde mede bestemd zijn voor waterberging. In het ontwerpbestemmingsplan was dit al wel voor de bestemming Woongebied - 4 geregeld.





# Colofon

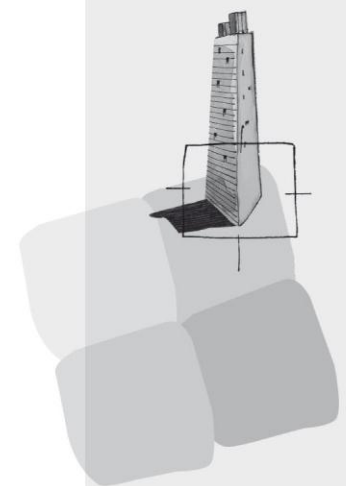
Opdrachtgever  
Gemeente Oldambt

Contactpersoon  
De heer E. Abbas

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

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

Projectnummer  
195.00.10.00.10



Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort