



Zaaknummer:

Z/20/102000/D-280337

Reactienota zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Leidijksweg naast nr. 4 te Bellingwolde

Samenvatting zienswijze

Betrokkenen maken hun zorgen kenbaar over de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning met praktijkruimte, wasplaats en het aanleggen van een in- of uitrit aan de Leidijksweg naast nr. 4 te Bellingwolde. De aanvraag omgevingsvergunning is bekend onder registratienummer Z/19/093058. In de zienswijze komen de volgende punten naar voren:

1. De betrokkenen geven aan niet op de hoogte te zijn gesteld door de aanvrager. Zij vinden daarmee dat de aanvrager in gebreke is gebleven bij de ontwikkeling van hun plannen.
2. Er wordt aangegeven dat een medewerker van de gemeente piketten zou gaan slaan voor een te planten groenstrook. Ook zou de groenstrook al aangelegd zijn voordat een omgevingsvergunning is afgegeven.
3. Bij de afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen van de garage op Leidijksweg 4 zou een verplichting worden opgenomen zijn om een groenstrook aan te brengen die door zou lopen achter het perceel Leidijksweg 2. Deze groenstrook zou niet gerealiseerd zijn en er zouden auto's van het garagebedrijf geplaatst zijn. In bijlage 1 wordt verwezen naar een bestemmingsplankaart van het gebied.
4. De in-of uitrit van de bedrijfswoning zal voor de bestaande inrit van het perceel Leidijksweg 5 komen te liggen. Betrokkenen geven aan dat dit scenario in de toekomst zal gaan zorgen voor overlast en bemoeilijkt een vlotte doorstroming van het verkeer. Ook zal de uitrit bedrijfsmatig gebruikt worden voor de fysiopraktijk. Op de situatietekening zijn geen parkeerplaatsen aangegeven, waardoor er vermoedelijk overlast kan ontstaan wanneer klanten/patiënten hun voertuigen langs de weg parkeren. Tevens stellen betrokkenen dat laden en lossen eveneens voor de inrit zal plaats vinden, waardoor de inrit van nr. 3 niet meer toegankelijk zal zijn.
5. Betrokkenen geven aan dat wanneer de bedrijfswoning met praktijkruimte inclusief wasplaats in gebruik worden genomen, deze worden aangesloten op de reeds bestaande riolerings- en waternetwerk. Gesuggereerd wordt dat er sprake zou zijn van een sterk verminderde waterdruk en stank in de huizen op belendende percelen en dat met de komst van de nieuwe plannen dit alleen maar zou verslechteren.
6. Volgens betrokkenen is het opmerkelijk dat het bestemmingsplan in 7 jaar tijd twee keer wordt gewijzigd. Ook wordt verwezen naar bijlage 2 (een brief van de Provincie Groningen aan het college van burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Bellingwedde, uit 2008). In deze brief zou worden aangegeven dat de provincie het college wijst op de perifere ligging van het bedrijventerrein. En dat deze ligging zorgt voor een belasting van het landschap en absoluut niet voldoet aan het concentratie-model dat de provincie voor ogen heeft m.b.t. het positioneren van bedrijvigheid binnen de gemeente. Verdere uitbreiding zou niet bedragen aan een goede ruimtelijke ordening.

7. Aangegeven wordt dat door de voorgestelde nieuwbouw het open karakter van de noordzijde van de Leidijksweg zal verdwijnen. Juist dit open karakter heeft de betrokkenen destijds ervan doen besluiten om zich te huisvesten aan de Leidijksweg.

Reactie gemeente

1. Het is wettelijk niet verplicht dat een aanvrager burens op de hoogte moet stellen van (mogelijke) plannen. Wel is vanuit de gemeente geadviseerd om dit te doen.
2. In de ontwerp-omgevingsvergunning is een verplichting opgenomen ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing. In de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt onder andere aangegeven de in het uiteindelijke erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen binnen 1 jaar na realisatie van de gehele bedrijfsbebouwing moeten worden gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand moet worden gehouden. Ten aanzien van het planten van de groenstrook is geen contact geweest met een medewerker van de gemeente. Wel is tijdens het gesprek aangegeven dat de woning alvast uitgezet kon worden gezamenlijk met bouwtoezichthouder. Dit heeft verder geen relatie met de te planten groenstrook.
3. In het bestemmingsplan 'Bellingwolde' wordt inderdaad een groenstrook achter het perceel Leidijksweg 2 en 4 aangegeven met de bestemming 'Bos'. Eventueel strijdig gebruik van deze groenstrook betreft een handhavingskwestie en is onderhavige procedure niet aan de orde.
4. De aangevraagde uitrit komt gedeeltelijk voor de uitrit van perceel Leidijksweg 5 te liggen. De beoogde uitrit van de bedrijfswoning komt ongeveer 3,3 meter verder richting het Zuidoosten te liggen dan de inrit van nr. 5. Op diverse percelen aan de Leidijksweg zijn uitritten aanwezig. De uitritten leiden niet tot problemen. Daarom is er geen aanleiding te veronderstellen dat deze extra uitrit wel tot problemen/ overlast zou leiden. Ongevalgegevens over 2014-2020 voor de Leidijksweg geven hiertoe ook geen aanwijzingen.

De Leidijksweg vervult verder geen belangrijke verkeersfunctie in het gemeentelijk verkeersnetwerk en is volgens de CROW - richtlijnen qua breedte en ligging in het gemeentelijke verkeersnetwerk te categoriseren als een Erftoegangsweg type II. op dergelijke wegen is het aanbrengen van uitritten volgens de richtlijnen toegestaan. Erftoegangswegen type II hebben niet als hoofdfunctie het afwikkelen van verkeer, maar juist het ontsluiten van percelen. Gelet hierop is er geen aanleiding te veronderstellen dat e.e.a. problemen zal gaan opleveren op gebied van verkeersdoorstroming.

Wat betreft de parkeerplaatsen hanteert het CROW de volgende parkeernormen:

- woning, vrijstaand koop, weinig stedelijk, rest bebouwde kom -->. minimaal 1,9 ppl, afgerond 2 ppl;
- fysiopraktijk, per behandelingkamer --> 1,7 ppl, afgerond 2 ppl.

Op eigen terrein is in voldoende parkeerruimte voorzien. Bovendien kan op het naastgelegen terrein geparkeerd. Het bouwplan behelst een looppad van dit terrein naar de fysiopraktijk. Parkeeroverlast zal daarom niet aan de orde zijn.

5. Met een verlaagde waterdruk zijn wij niet bekend. Mocht het zich daadwerkelijk voordoen dat bij het realiseren van het bouwplan dat de waterdruk is verlaagd, dan kan contact worden opgenomen met Waterbedrijf Groningen. Deze uitvoeringskwestie staat niet aan vergunningverlening in de weg.
6. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken. De aanvraag omgevingsvergunning heeft

betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De brief van de provincie Groningen van 18 januari 2008 betreft een reactie op het ontwerpbestemmingsplan 'Bellingwolde', welke momenteel vigerend is. In de brief wordt aangegeven dat de provincie (kleinschalige) bedrijvigheid zoveel mogelijk wil bundelingen, om landschappelijke verrommeling, verstening en versnippering tegen te gaan.

In het licht van deze beleidslijnen kon de provincie niet instemmen met de wijzigingsbevoegdheid voor een toekomstige uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Rhederbrug. Inmiddels is de provinciale regelgeving ten aanzien van bedrijventerreinen aangepast en deze wordt beschreven in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (POV).

In het voorliggend plan is sprake van een relatief kleine uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein. Op de huidige locatie met de bestemming 'Bedrijventerrein' is geen ruimte voor deze uitbreiding. Direct aansluitend op het bedrijventerrein is er alleen ruimte aan de linkerkant het bedrijf. Verder is het bestaande bedrijventerrein 'vol'. De grond waar het plan gerealiseerd wordt, is in bezit van de aanvrager.

In de bij besluit behorende stukken, zoals de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 24-12-2019) van RooBeek Advies, blijkt in voldoende mate dat wordt voldaan aan de criteria die staan vermeld in de POV. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van deze stukken. In de ruimtelijke onderbouwing worden ook de overige relevante aspecten voldoende beschreven en, onder verwijzing naar bij dit besluit behorende stukken, onderbouwd. Hieruit volgt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Verder is het zo dat ook de provincie zich, gelet op vooroverlegreactie en het uitblijven van een zienswijze, in het bouwplan kan vinden.

7. Het momenteel nog open karakter aan de voorzijde van de woning Leidijksweg 5 wordt door uitvoering van het bouwplan aangetast. Hierover merken wij in de eerste plaats op dat er geen blijvend recht op uitzicht bestaat. Ten tweede zijn wij, zoals hiervoor al is aangegeven, van mening dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van oordeel dat de belangen die met realisering van het bouwplan zijn gediend, zwaarder dienen te wegen dan de belangen bij het niet realiseren van het bouwplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien.