



Nota van inspraak- en overlegreacties

Bestemmingsplan Overschild

februari 2020

1. Inleiding

Het dorp Overschild staat voor een enorme versterkingsopgave. Het huidige bestemmingplan is niet toegerust op en toepasbaar voor deze versterkingsopgave doordat het veel te strak en conserverend is opgesteld.

Om de versterkingsoperatie zo maximaal mogelijk te faciliteren en flexibiliteit en snelheid mogelijk te maken voor de afzonderlijke verbeterplannen van de inwoners van Overschild, hebben wij het dorp Overschild bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken aangemeld als pilot voor het maken van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

In aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet in (naar verwachting) 2021 is in de Crisis- en herstelwet de mogelijkheid opgenomen voor gemeenten om te experimenteren met het zogenoemde 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Gemeenten die zich hebben aangemeld voor dit experiment kunnen (tijdelijk) op onderdelen afwijken van een aantal wetten en besluiten waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om dingen anders te regelen, meer los te laten en/of niet meer te regelen.

Het voorontwerp bestemmingsplan Overschild maakt de hiervoor beschreven ontwikkeling mogelijk. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een inspraakreactie indienen. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's;
- Veiligheidsregio Groningen;
- Gasunie;
- NAM;
- Waterbedrijf Groningen

Tijdens de inspraak- en overlegperiode zijn vier reacties ontvangen, allen binnen de termijn. In hoofdstuk 2 is een tabel opgenomen met een overzicht van de personen en instanties die een reactie hebben ingediend. Een inhoudelijke weergave van de ingekomen reacties, voorzien van commentaar en eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan die daaruit voortkomen, zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het nieuwe bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de reacties daarom geanonimiseerd. De ingekomen reacties zijn gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke reactie heeft ingediend is er een los overzicht indieners inspraakreacties opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Ook instanties en overheidsorganen worden wel gewoon met naam en toenaam genoemd.

2. Overzicht ingekomen reacties

Nr.	Datum ontvangst	Organisatie	Naam	Adres
	Vooroverlegreactie	Waterschap Hunze en Aa's		Postbus 195 9640 AD Veendam
	Vooroverlegreactie	Provincie Groningen		Postbus 610 9700 AP Groningen
	Vooroverlegreactie	Gasunie		Postbus 162 7400AD Deventer
	Vooroverlegreactie	Veiligheidsregio Groningen		Postbus 66 9700AB Groningen
1.	17 december 2019	Inspraakreactie 1		
2.	24 december 2019	Inspraakreactie 2		
3.	24 december 2019	Inspraakreactie 3		
4.	7 januari 2020	Inspraakreactie 4		

3. Ingekomen vooroverlegreacties

1. Waterschap Hunze en Aa's

Argument 1: Uitgangspunten watertoets ontbreken in waterparagraaf

Voor nadere invulling van de waterparagraaf in het bestemmingsplan verwijs ik naar de notitie "Stedelijke waterberging Overschild". Tevens verzoek ik u een watertoets aan te vragen.

Gemeentelijke reactie

De uitgangspunten uit de notitie 'Stedelijke waterberging Overschild' worden, voor zover relevant voor de waterparagraaf, overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van de kengetallen uit die notitie wordt de watertoets aangevraagd. De uitkomsten daarvan worden verwerkt in de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Argument 2: Opnemen regels inzake water in het bestemmingsplan

Ten aanzien van de regels verzoek ik u om aan artikel 3 ("Agrarisch") de bestemming 'water' toe te voegen overeenkomstig artikel 4. Aan zowel verbeelding als regels dient de dubbelbestemming "Waterstaat – waterkering" te worden opgenomen voor de zone langs het Eemskanaal (zoals ook in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen).

Gemeentelijke reactie

Zowel bij artikel 3 als bij artikel 4 is gebruik ten behoeve van 'water' in de bestemmingsomschrijving opgenomen. In dat opzicht is er geen aanleiding het plan aan te passen.

Ten aanzien van de genoemde dubbelbestemming: het onderhavige plangebied strekt tot het dijklichaam. De gronden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn voorzien van deze dubbelbestemming, worden niet onderbroken door het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Overschild. Naar ons idee doet het voorliggende plan geen afbreuk aan de status van het dijklichaam. Planologisch verandert er ook niets ten opzichte van de huidige situatie. Het dijklichaam, voor zover dat grenst aan het plangebied, ligt in het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied' en blijft de dubbelbestemming houden.

Conclusie

De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Groningen

Argument 1: Reliëfinversie

Een deel van de gronden binnen het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied dat in het provinciale beleid is aangewezen als 'reliëfinversie'. Met het oog op behoud van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan, zijn hierover beschermende regels opgenomen in artikel 2.572 van de verordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan regels te stellen gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan. Deze regels bevatten in elk geval een verbod op afgraven, diep ploegen, egaliseren en afschuiven. In het bestemmingsplan ontbreken voor de betreffende gronden regels conform artikel 2.572 van de verordening. Ik verzoek u deze regels alsnog op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Voor een deel is dit niet langer aan de orde omdat de beoogde uitbreidingslocatie aan de Meerweg is komen te vervallen. Dit omdat is gebleken dat dit niet aansloot op de wens van inwoners van Overschild. Voor de resterende gronden die vallen binnen het gebied aangewezen als 'reliëfinversie' geldt dat wordt aangesloten op het gemeentelijk archeologiebeleid, wat weer in overeenstemming is met het provinciale beleid. Daar wordt het bestemmingsplan op aangepast.

Conclusie

De overlegreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Argument 2: Karakteristieke gebouwen

Het in artikel 7.0 van het bestemmingsplan opgenomen vergunningstelsel voor het slopen van een bouwwerk is niet geheel in overeenstemming met de eisen die daaraan volgens artikel 2.9.1 van de verordening worden gesteld. In lid 7.9.3, onder a, onderdeel 2 van artikel 7.9 ontbreekt namelijk het toetsingscriterium dat onderzocht moet worden of hergebruik voor een andere, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende functie objectief gezien mogelijk is. Ik verzoek u dit criterium alsnog in het vergunningstelsel op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Het toetsingscriterium met betrekking tot zinvol hergebruik is in overeenstemming gebracht met de verordening.

Conclusie

De overlegreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Argument 3: Woningbouw

Ik verzoek u in de plantoelichting aan te geven dat het toevoegen van vijf woningen aan de bestaande woningvoorraad in Overschild in overeenstemming is met de woningbouwafspraken in de Regio Groningen-Assen.

Gemeentelijke reactie

Doordat er in het dorp enkele woningen zijn verdwenen dan wel gaan verdwijnen, gaat het hooguit om toevoeging van maximaal 2 woningen, op het bestaande aantal (planologische) woningen in het plangebied. Dit is in lijn met de afspraken en in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie en de Regio Groningen-Assen.

Conclusie

De overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Argument 4: Silo's en bassins

Artikel 3.3.1, onder g, van de planregels bevat een afwijkingsbevoegdheid voor het oprichten van silo's en bassins buiten een agrarisch bouwperceel. Daarin zijn niet alle voorwaarden zoals opgesomd in artikel 2.26.7, lid 1, van de verordening in acht genomen. In afwijking van de verordening kunnen bassins worden opgericht binnen aan afstand van 50 meter vanaf het bouwperceel. Daarnaast ontbreken de voorwaarden uit de verordening dat advies moet worden ingewonnen bij een deskundige en dat de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijke inpassing wordt geborgd in de voorschriften van de omgevingsvergunning. Ik verzoek u het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Gemeentelijke reactie

In het artikel wordt de afstand van 50 meter aangepast naar 25 meter, in overeenstemming met de provinciale verordening. De voorwaarden uit de verordening over deskundig

advies bij en nakoming van eventuele voorwaarden bij landschappelijke inpassing worden overgenomen.

Conclusie

De overlegreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Argument 5: Oppervlakte woningbouw in het buitengebied

In artikel 2.13.8 van de verordening zijn regels gesteld over de oppervlakte van woningen die in het buitengebied zijn gelegen. Op grond hiervan mag de gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan 300 m². Voor zover deze oppervlakte in de bestaande situatie meer bedraagt dan 300 m², dan mag de bestaande oppervlakte niet worden overschreden.

In het plangebied bevinden zich enkele woningen die in het in de verordening aangewezen buitengebied zijn gelegen. In de bouwregels in het bestemmingsplan is bepaald dat de oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken en hoogste 300 m² bedraagt. Ten behoeve van de herstructurering van Overschild en het aardbevingsbestendig maken van gebouwen, kan hiervan op grond artikel 7.6 van de regels in het bestemmingsplan worden afgeweken. In de afwijkingsvoorwaarden ontbreekt echter een bepaling die bewerkstelligt dat de oppervlakte niet meer bedraagt dat op grond van de omgevingsverordening is toegestaan. Ik verzoek u een dergelijke bepaling toe te voegen.

Gemeentelijke reactie

Voor woningen gelegen in het provinciale buitengebied (3 stuks) wordt de afwijkingsregeling op dit punt in overeenstemming met de provinciale verordening gebracht. In de praktijk heeft dit geen nadelige gevolgen voor de bewoners/eigenaars van die panden.

Conclusie

De overlegreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

3. Gasunie

Argument 1: Leidingen Gasunie

Binnen het plangebied zelf liggen geen gastransportleidingen van Gasunie. Wel ligt op circa 130 meter ten noorden van het plangebied de hoofdtransportleiding A-601, waarvan de 100% letaliteitszone voor een klein gedeelte over het plangebied ligt. De 1% letaliteitszone vanwege deze leiding ligt voor een groot gedeelte over het plangebied.

Gemeentelijke reactie

Het plangebied ligt voor wat betreft de transportleidingen (deels) binnen de letaliteitszones. Om deze reden zal het groepsrisico (GR) moeten worden verantwoord.. Het GR heeft betrekking op alle mensen in het invloedsgebied van een buisleiding dus niet enkel personen die zich bevinden ter plaatse van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het plan maakt geen significante groei van het dorp mogelijk, maar voorziet met name in meer mogelijkheden bij de integratie van stedenbouw en welstand en bij de vereenvoudiging en versnelling van procedures. Er worden geen voorzieningen gerealiseerd welke bedoeld zijn voor (zeer) kwetsbare objecten.

Conclusie

De overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Argument 2: Onvoldoende aandacht besteed aan externe veiligheid

In de toelichting (paragraaf 3.4.4) is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb bent u hiertoe wettelijk verplicht. Wij adviseren u om hier aandacht aan te besteden.

Gemeentelijke reactie

Op grond van artikel 11 dient de grenswaarde in acht te worden genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en dient rekening te worden gehouden met een richtwaarde van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare objecten.

Op grond van artikel 12 van de BEVB dient het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding te worden verantwoord.

Conclusie

Het plan maakt geen significante groei van het dorp mogelijk, maar voorziet met name in meer mogelijkheden bij de integratie van stedenbouw en welstand en bij de vereenvoudiging en versnelling van procedures. De toelichting is op onderdelen aangepast. .

Argument 3: Buisleidingenstrook

Het plangebied wordt doorsneden door een zone die op grond van de Structuurvisie buisleidingen is aangewezen als buisleidingenstrook. Deze zone bevindt zich ter weerszijden van de NAM-leiding die door het plangebied loopt. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de buisleidingenstrook en de Structuurvisie buisleidingen niet genoemd. Wij adviseren u om hier aandacht aan te besteden.

Gemeentelijke reactie

Binnen het plangebied ligt een door het Rijk in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) aangewezen voorkeurstracé buisleidingen. Dit voorkeurstracé moet vrijgehouden worden voor nieuwe tracés. Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) mag een bestemmingsplan op deze gronden dan ook geen activiteiten toelaten die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang.

Conclusie

Het voorkeurstracé is opgenomen in de verbeelding van dit bestemmingsplan en in de regels zijn gebruiksregels opgenomen die dergelijke activiteiten verbieden.

4. Veiligheidsregio Groningen

Argument 1: NAM-leiding

Op de verbeelding en in de regels mist de PR 10-6 van de NAM-leiding. Deze loopt ook deels in de bestemming 'Dorpsgebied'. De toelichting klopt niet op dit punt.

Gemeentelijke reactie

De toelichting is op dit punt aangepast.

Conclusie

De overlegreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Argument 2: Hogedruk aardgasleiding nergens benoemd

De hogedruk aardgasleiding die door Overschild loopt, wordt nergens benoemd.

Gemeentelijke reactie

Anders dan de leiding die de Kanaalweg kruist (en als zodanig op de verbeelding is opgenomen) en de leiding die op ongeveer 130 meter ten noorden van het plangebied loopt, zijn ons geen leidingen bekend. Deze twee benoemde leidingen worden benoemd in de verbeelding en/of de toelichting.

Conclusie

De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 3: Leidingenstrook

Voor de leidingstrook door Overschild is in de concept Omgevingsregeling een zoekgebied voor nieuwe hoofdtransportleidingen opgenomen. Die regeling is pas sinds kort openbaar, dus na opstellen van dit voorontwerp. De relatie tussen de Omgevingsregeling en dit plan is dus niet opgenomen, dat dient aangevuld te worden.

Gemeentelijke reactie

Het voorkeurstracé zoals is opgenomen in het Rarro wordt opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. In de regels zal een regeling worden opgenomen die voorkomt dat activiteiten plaatsvinden die een toekomstig tracé kunnen belemmeren.

Conclusie

De overlegreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Ingekomen inspraakreacties

3. Reclamant 1

Argument 1: De voordelen van het nieuwe bestemmingsplan zijn beperkt t.o.v. de bestaande situatie

Met de Dorpsvisie 2.0 en de Structuurvisie wordt de bewoners een schier onbeperkte vrijheid voorgehouden. Het lijkt er echter op dat het voorontwerp dit weer danig beperkt. Bouwvlakken worden niet aangepast (lees: vergroot) en alleen als je binnen hetzelfde bouwvlak terugbouwt, heb je enig voordeel. In alle andere gevallen is een omgevingsvergunning vereist.

Gemeentelijke reactie

Doordat in het nieuwe bestemmingsplan bouwvlakken zijn opgenomen, is het begrijpelijk dat hiermee de schijn gewekt wordt dat er weinig is veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In de praktijk biedt het nieuwe bestemmingsplan echter juist de ruimte om, na afstemming met omwonenden, een eventuele nieuwe woning op iedere gewenste plek op het perceel terug te bouwen. Het bouwvlak refereert daarbij alleen naar het geldende bestemmingsplan en biedt daarmee de unieke mogelijkheid om de woning te bouwen zonder daarvoor benodigde omgevingsvergunning. Het klopt dat in alle andere gevallen wel een omgevingsvergunning nodig is voor het bouwen van een woning. Dat is nu ook het geval. Echter is het onder het nieuwe bestemmingsplan mogelijk om, na afstemming en akkoord, alle bouwensen via een reguliere procedure vergund te krijgen. Dat betekent een procedure van 8 weken in plaats van een procedure van 26 weken (zoals dat nu nog geldt bij meer ingrijpende afwijkingen).

Er zijn op basis van het nieuwe bestemmingsplan veel mogelijkheden om woningen terug te bouwen. Daarbij is veel ontleend aan de Dorpsvisie en Structuurvisie. Er zijn echter beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden bij het opstellen van een

bestemmingsplan. Een voorbeeld daarvan is de molenbiotoop, op basis waarvan bepaalde maximale bouwhoogten gelden. Afgezien van de bouwhoogte is er veel vrijheid om een woning te (laten) ontwerpen en bouwen. In dat opzicht is het proces van de dorpsbouwmeester het voornaamste toetsingskader.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 2: De beschreven rol van de dorpsbouwmeester is omslachtig, tijdrovend, kostenverhogend
Niet iedere bewoner is even ver in het ontwikkelen van nieuwe bouwplannen en er zijn dus in de praktijk per bouwplan burengesprekken nodig. Met ca. 11 omwonenden in 11 verschillende tempi zullen dus ten minste 11 gesprekken nodig zijn. Nergens is bovendien gedefinieerd wat ‘buren’ zijn (hele straat of alleen de direct aanwonenden of iets er tussenin?)

Gemeentelijke reactie

Het is niet de bedoeling dat het proces met de dorpsbouwmeester kostenverhogend werkt. Wel wordt er veel gewerkt met maquettes. Wij hebben dit gefaciliteerd met een maquetteboek waarmee bewoners zelf de maquette kunnen maken. Een deel van de bewoners laat de maquette door de architect maken. Dan zijn er inderdaad wel kosten aan verbonden.

Meer dan 3 gesprekken zullen er niet nodig zijn om tot een definitief verslag te komen. Een daarvan is het burengesprek. Dit vindt plaats met de burens die een wezenlijke mate van zicht op de betreffende woning hebben/krijgen. Er gaat inderdaad extra tijd mee gemoeid aan de voorkant. Het is echter mede de bedoeling dat de uitkomst van onder andere zo’n burengesprek aan de achterkant juist weer voorkomt dat er tijd gaat zitten in geschilbeslechting en juridische trajecten.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 3: Opmerkingen met betrekking tot kavelruil en toevoegen van woonkavels
De gemeente wil 5 extra kavels om het aantal woningen in de bebouwde kom uit te kunnen breiden, omwille van de leefbaarheid. Wij missen een concretisering van die beoogde verbetering van de leefbaarheid door het bouwen van 5 extra woningen in de dorpskern. En wat als die woningen er nooit komen? Overschild is meer dan alleen de bebouwde kom. Ook de bewoners in het zogenaamde buitengebied dragen actief bij aan de huidige leefbaarheid. Versterking van dat buitengebied kan dus eveneens belangrijk bijdragen aan de toekomstige leefbaarheid. Bovendien: de leefbaarheid wordt niet alleen bepaald door extra woningen; zorg ook voor meer/betere voorzieningen, verbindingen etc.

Gemeentelijke reactie

De Structuurvisie Overschild 2018-2028 stelt (pagina 37-38) dat de ambitie is dat Overschild een aantrekkelijk woondorp is en blijft. De wens is dat de woningvoorraad op peil blijft of zelfs licht kan groeien. De gedachte hierachter is dat een kwaliteitsverbetering voor het dorp ook tot uitdrukking komt door vergroting van de leefbaarheid en door “verjonging”. Ook hierin is de wens van het dorp als verwoord in de dorpsvisie gevolgd. De mogelijkheid van lichte groei is eveneens verwoord in de vorig jaar vastgestelde Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028. Daar staat op pagina 51: “Toevoegen van nieuwe woningen moet altijd mogelijk zijn, als maatwerkoplossing, passend bij de schaal van het dorp en mits vraaggericht.”

In het bestemmingsplan is deze groeipotentie voor Overschild vertaald in een aantal van maximaal 5 extra kavels. Het bestemmingsplan maakt deze uitbreiding in ruimtelijke zin mogelijk. De vraag zal uiteindelijk bepalen of deze kavels ook worden benut. Bovendien is er uit het dorp al een woning verdwenen en zullen er nog enkele woningen verdwijnen.

Hierdoor zijn 5 extra kavels niet in volle omvang een toevoeging aan het dorp; het betekent voor een deel ook vervanging van verdwenen woningen.

De versterking blijft overigens niet beperkt tot de kern van Overschild. Dit ziet ook op woningen in het buitengebied. Het is echter niet mogelijk om het buitengebied de 'versterken' met extra woningen, als dat bedoeld wordt. Toevoegen van nieuwe woningen is eventueel mogelijk in dorpskernen of in directe aansluiting daarop. Zoals ook hierboven genoemd, ziet de kwaliteitsverbetering voor zover die betrekking heeft op toevoegen van woningen, op het dorp en niet op het buitengebied. De situatie in Overschild is uniek. De situatie in het buitengebied van Overschild is niet zo heel anders dan de situatie in andere delen van het buitengebied van Midden-Groningen. Wij respecteren de regel uit de provinciale verordening dat een bestemmingsplan niet mag zien op toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied.

Andere eventuele verbeteringen van de leefbaarheid in het dorp worden, onder andere vanuit tijdsoverweging, niet geregeld in het voorliggende bestemmingsplan. Onder andere vanuit het Nationaal Programma Groningen is daar voldoende aandacht voor.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 4: Gerucht dat kavels worden gekocht met als oogmerk deze voor opslag te gebruiken

Op dit moment circuleert in ons dorp het gerucht dat een inwoner van Overschild een 5 kavels met opstallen heeft aangekocht in de kern van het dorp met als oogmerk deze voor opslagdoeleinden te gebruiken. Dit zou betekenen dat er 5 bestaande woningen worden onttrokken aan het totaal aantal woningen in het dorp.

Gemeentelijke reactie

We hebben dit gerucht gehoord maar niet kunnen bevestigen. Voor zover het meer is dan een gerucht, komt gebruik van woningen enkel en alleen voor opslagdoeleinden niet overeen met de geldende bestemming. In dat geval kan er handhavend op worden getreden tegen de eigenaar van dergelijke panden met als oogmerk het gebruik weer in overeenstemming met de geldende bestemming (wonen) te brengen. Hoewel dit onderwerp niet direct ziet op het voorliggende bestemmingsplan, leek het wel goed om hier duidelijkheid in te scheppen.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 5: In het grasland tegenover ons wordt de bouw van ca. 2 woningen mogelijk

In het grasland tegenover ons (aansluitend op het perceel Kanaalweg 22) wil de gemeente een woonbestemming toekennen en daarmee de bouw van ca twee woningen mogelijk maken; twee van die 5 extra woningen in de bebouwde kom. Dan is het voorgoed gedaan met ons vrije uitzicht, maar ook met de rust. Voortaan moeten wij iedere week de gemeentelijke informatie in de Regiokrante in de gaten houden om niet verrast te worden door minder gewenste bouwplannen. En dan noemen we nog niet het effect van die gemeentelijke plannen op de waarde van ons bezit, nu en na de versterkingsoperatie

Gemeentelijke reactie

Vooropgesteld: het is geen gegeven geweest dat de beoogde uitbreidingslocaties in het dorp daadwerkelijk allemaal ingevuld zouden worden. Er is vanuit de kennelijke wens van het dorp gekeken naar plekken die in stedenbouwkundig opzicht goed inpasbaar waren. Het is een schier onmogelijke opgave om plekken aan te wijzen op locaties waar er geen sprake is van bouwen naast of tegenover woningen van derden.

De voorontwerpfase van een bestemmingsplan is geen verplichte fase. Wij hebben ervoor

gekozen om een plan aan de inwoners voor te kunnen leggen opdat we aan de hand van dat plan input uit het dorp konden vergaren en op die manier het plan in de (wel verplichte) ontwerpfase zoveel mogelijk te optimaliseren. Gelet op de specifieke wensen en de mogelijkheid die zich door recente ontwikkelingen nu elders in het dorp voordoet, hebben wij ervoor gekozen de uitbreidingslocaties aan zowel de Kanaalweg als de Meerweg in het ontwerpbestemmingsplan niet terug te laten komen.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Reclamant 2

Argument 1: De voordelen van het nieuwe bestemmingsplan zijn beperkt t.o.v. de bestaande situatie
Met de Dorpsvisie 2.0 en de Structuurvisie wordt de bewoners een schier onbeperkte vrijheid voorgehouden. Het lijkt er echter op dat het voorontwerp dit weer danig beperkt. Bouwvlakken worden niet aangepast (lees: vergroot) en alleen als je binnen hetzelfde bouwvlak terugbouwt, heb je enig voordeel. In alle andere gevallen is een omgevingsvergunning vereist.

Gemeentelijke reactie

Zie onze reactie bij reclamant 1, argument 1.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 2: De beschreven rol van de dorpsbouwmeester is omslachtig, tijdrovend, kostenverhogend
Niet iedere bewoner is even ver in het ontwikkelen van nieuwe bouwplannen en er zijn dus in de praktijk per bouwplan burengesprekken nodig. Met ca. 11 omwonenden in 11 verschillende tempi zullen dus ten minste 11 gesprekken nodig zijn. Nergens is bovendien gedefinieerd wat 'buren' zijn (hele straat of alleen de direct aanwonenden of iets er tussenin?)

Gemeentelijke reactie

Zie onze reactie bij reclamant 1, argument 2.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 3: Vragen met betrekking tot kavelruil en toevoegen van woonkavels

De gemeente wil 5 extra kavels om het aantal woningen in de bebouwde kom uit te kunnen breiden, omwille van de leefbaarheid. Wij missen een concretisering van die beoogde verbetering van de leefbaarheid door het bouwen van 5 extra woningen in de dorpskern. En wat als die woningen er nooit komen? Overschild is meer dan alleen de bebouwde kom. Ook de bewoners in het zogenaamde buitengebied dragen actief bij aan de huidige leefbaarheid. Versterking van dat buitengebied kan dus eveneens belangrijk bijdragen aan de toekomstige leefbaarheid. Bovendien: de leefbaarheid wordt niet alleen bepaald door extra woningen; zorg ook voor meer/betere voorzieningen, verbindingen etc.

Gemeentelijke reactie

Zie onze reactie bij reclamant 1, argument 3.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 4: Gerucht dat kavels worden gekocht met als oogmerk deze voor opslag te gebruiken

Op dit moment circuleert in ons dorp het gerucht dat een inwoner van Overschild een 5 kavels met opstallen heeft aangekocht in de kern van het dorp met als oogmerk deze voor opslagdoeleinden te gebruiken. Dit zou betekenen dat er 5 bestaande woningen worden onttrokken aan het totaal aantal woningen in het dorp.

Gemeentelijke reactie

Zie onze reactie bij reclamant 1, argument 4.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Argument 5: In het grasland tegenover ons wordt de bouw van ca. 2 woningen mogelijk

In het grasland naast ons (aansluitend op het perceel Kanaalweg 22) wil de gemeente een woonbestemming toekennen en daarmee de bouw van ca twee woningen mogelijk maken; twee van die 5 extra woningen in de bebouwde kom. Dan is het voorgoed gedaan met ons vrije uitzicht, maar ook met de rust. Voortaan moeten wij iedere week de gemeentelijke informatie in de Regiokrant in de gaten houden om niet verrast te worden door minder gewenste bouwplannen. En dan noemen we nog niet het effect van die gemeentelijke plannen op de waarde van ons bezit, nu en na de versterkingsoperatie

Gemeentelijke reactie

Zie onze reactie bij reclamant 1, argument 5.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 3

Argument 1: Wij willen graag nog verder achter op ons perceel kunnen bouwen

Wij willen graag achter op het land kunnen bouwen. Dit geeft ons de mogelijkheid om maximaal te kunnen genieten van de uitzichten op het kanaal, op de landerijen en biedt ons het genot van weids wonen. Dit geeft ons de mogelijkheid om een droom te kunnen verwezenlijken. Ons idee is om een soort van landgoed te maken met een oprijlaan en weids uitzicht.

Gemeentelijke reactie

Anders dan op de tekening aangegeven locatie, zijn wij van mening dat eventuele nieuwbouw achterop het perceel hoe dan ook niet achter percelen/woningen van derden plaats mag vinden. Daarom zal er in het verlengde van de bestaande huiskavel gekeken kunnen worden naar een locatie. Voorwaarde hierbij is wel dat het voornemen in een burengesprek wordt besproken met de dorpsbouwmeester en dat daarin draagvlak bestaat voor het plan. Zonder dat benodigde draagvlak komt de achterste positie op het perceel binnen de bestemming 'Dorpsgebied' in beeld. Als er draagvlak is voor het plan, wordt deze wens verder uitgewerkt in de volgende fase van het bestemmingsplan, bij de vaststelling.

Conclusie

De inspraakreactie heeft vooralsnog niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 4

Argument 1: Voorgestelde uitbreiding onacceptabel, o.a. vrees voor waardedaling

Naast de plekken aan de Meerweg, zijn slechts op twee andere plekken in het dorp 1 á 2 bouwkavels toegevoegd. De impact daarvan is gering en past inderdaad bij bovengenoemd uitgangspunt. Bij ons aan de Meerweg zouden echter twee grote stukken agrarische grond omgezet worden naar bouwkavels. De impact daarvan is niet meer gering te noemen. Naast de hieronder beschreven dorpskarakteristieken die wegvallen, hebben we te maken met planschade en waardevermindering van de woningen.

Gemeentelijke reactie

Voor de achtergrond van de uitbreidingslocaties verwijzen wij naar onze reactie bij argument 3 van reclamant 1. Door een stedenbouwkundige bril is vervolgens gekeken waar de bestaande linten van Overschild op een logische manier doorgetrokken kunnen worden om aan die behoefte tegemoet te komen. Een van die locaties is de locatie aan de Meerweg.

Vooropgesteld: het is geen gegeven geweest dat de beoogde uitbreidingslocaties in het dorp daadwerkelijk allemaal ingevuld zouden worden. Er is vanuit de kennelijke wens van het dorp gekeken naar plekken die in stedenbouwkundig opzicht goed inpasbaar waren. Het is een schier onmogelijke opgave om plekken aan te wijzen op locaties waar er geen sprake is van bouwen naast of tegenover woningen van derden.

De voorontwerpfase van een bestemmingsplan is geen verplichte fase. Wij hebben ervoor gekozen om een plan aan de inwoners voor te kunnen leggen opdat we aan de hand van dat plan input uit het dorp konden vergaren en op die manier het plan in de (wel verplichte) ontwerpfase zoveel mogelijk te optimaliseren. Gelet op de specifieke wensen en de mogelijkheid die zich door recente ontwikkelingen nu elders in het dorp voordoet, hebben wij ervoor gekozen de uitbreidingslocaties aan zowel de Kanaalweg als de Meerweg in het ontwerpbestemmingsplan niet terug te laten komen.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

Argument 2: Uitzicht en natuur

Uit enquêtes en workshops in Overschild is gebleken dat uitzicht en natuur het meest belangrijk gevonden wordt. In de Dorpsvisie staat beschreven dat deze uitgangspunten als basis dienen voor de toekomstvisie. Het toevoegen van bouwkavels tussen Meerweg 18 en 22 is een extreem grote inbreuk op dit uitgangspunt. Voor enkele woningen wordt het vergezicht er volledig door weggenomen.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor onze reactie bij het voorgaande argument.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

Argument 3: Extra verkeers- en (ander) geluidsoverlast

De voorgestelde plannen zullen ervoor zorgen dat wij niet alleen ons uitzicht kwijtraken, maar dat ook de rust in grote mate wordt aangetast. Al deze nieuwe huizen zullen in verhouding voor onacceptabel veel extra verkeers- en ander geluidsoverlast zorgen.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor onze reactie bij het voorgaande argument.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

Argument 4: Gewekte verwachtingen

Ondanks meerdere contactmomenten met gemeente en dorpsbouwmeester heeft niemand ons geïnformeerd over de plannen om bouwkavels tegenover ons te creëren. Hierdoor is de verwachting gewekt dat er geen wijzigingen zullen zijn. We gaan ervan uit dat deze verwachtingen worden ingelost en geen kavels worden toegevoegd tussen Meerweg 18 en 22.

Gemeentelijke reactie

Zoals eerder ook benoemd, is dit voorontwerpbestemmingsplan mede bedoeld als bespreekstuk. Tijdens de laatste bijeenkomst over het bestemmingsplan in Overschild zijn deze locaties ook kenbaar gemaakt aan de hand van plankaarten die daar aanwezig waren. Eerder is hierover inderdaad niet uitgebreid geïnformeerd. Het gegeven dat er in dit stadium zoveel kritiek is op deze locatie, is voldoende aanleiding om de uitbreidingslocatie als zodanig niet terug te laten keren in de volgende fasen van het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is steeds geweest de versterkingsoperatie in Overschild zoveel mogelijk te vereenvoudigen en zoveel mogelijk tegemoet komen aan de wensen uit het dorp. Dit is een hele duidelijke wens.

Conclusie

De inspraakreactie is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Ambtelijke aanpassing

Aanpassing 1: Bouwvlakken

Op de verbeelding zijn bouwvlakken nu verschillend weergegeven. Op sommige plekken in het dorp liggen meerdere percelen in één bouwvlak, andere percelen zitten juist weer individueel strak in een bouwvlak. Om daar meer eenheid in aan te brengen, wordt in het ontwerpbestemmingsplan meer gewerkt met bouwvlakken die meerdere woningen beslaan.

Conclusie

De verbeelding wordt overeenkomstig aangepast.

Aanpassing 2: Ontbreken term ‘hoofdgebouwen’ in artikel 7.9.1

In artikel 7.9.1 wordt gesproken over ‘andere bouwwerken’, terwijl dit vooral ook betrekking heeft op hoofdgebouwen. Het wijkt in dat opzicht af van het facetbestemmingsplan Karakteristieke objecten.

Conclusie

Het artikel wordt in zoverre aangepast dat het in overeenstemming is met het facetbestemmingsplan Karakteristieke objecten.

Aanpassing 2: Toevoegen Meerweg 22 aan plangebied

De woning aan Meerweg 22 was niet opgenomen in het plangebied van bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Overschild. Gelet op de ligging in de directe nabijheid van de kern (overeenkomstig bijvoorbeeld Meerweg 45 en 47) is dat wel logisch.

Conclusie

Om ook voor dit adres dezelfde (bouw)rechten te kunnen waarborgen als voor de rest van de kern van Overschild, is Meerweg 22 toegevoegd aan het plangebied (verbeelding).

Conclusie

Conclusie ten aanzien van de inspraak- en overlegreacties is dat de inhoud van de reacties op een aantal punten aanleiding heeft gegeven tot nader onderzoek en aanvullen en aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties zijn echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogezand, februari 2020