

REACTIENOTA

Bestemmingsplan Noorderweg 30 – 30A Noordwijk

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Overlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Bro	1
4.	Overzicht wijzigingen	5

Bijlage

Ingekomen overlegreactie

Hoofdstuk 1 Inleiding

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aan overleginstanties digitaal kenbaar gemaakt dat een bestemmingsplan voor het de locatie Noorderweg 30 – 30A in Noordwijk wordt voorbereid. Het betreft de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest.

De provincie Groningen heeft op 23 juli 2020 een schriftelijke overlegreactie gegeven. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft d.d. 18 maart 2020 gereageerd per mail. Bij het plan treedt alleen een functieverandering op en daarom is er geen waterschapsbelang. Overleg met het Waterschap is niet nodig.

Hoofdstuk 2 Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is in het kader van artikel 3.1.1 Bro digitaal kenbaar gemaakt aan de volgende instanties:

- Provincie Groningen
- Waterschap Noorderzijlvest

1. Provincie Groningen, afdeling Ruimte en Samenleving, dossiernummer K22017, briefnummer 2020-068648, gedateerd 23 juli 2020, ingekomen op 24 juli 2020

Overlegreactie 1.1

Sloop voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Bij gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling moet minimaal 750 m² voor hergebruik niet geschikt of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing worden gesloopt om ter compensatie een extra woning te kunnen oprichten. Op het perceel wordt 690 m² aan bebouwing gesloopt. Concreet moet worden vermeld waar de overige 60 m² binnen de gemeente wordt gesloopt.

Antwoord 1.1

Binnen de gemeente is op verschillende percelen bebouwing gesloopt in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. In een aantal gevallen is meer gesloopt dan de noodzakelijke 750 m². De gemeente houdt een lijst bij met daarop aangegeven welke percelen gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling. Hierop wordt bijgehouden hoeveel vierkante meter wordt gesloopt. Deze lijst geeft aan dat sprake is van voldoende 'overcapaciteit'. Voor de overige 60 m² voor het perceel Noordwijk 30A kan van deze ruimte gebruik gemaakt worden. Hierover heeft ambtelijk overleg met de provincie plaatsgevonden. De toelichting zal op dit punt ter verduidelijking worden aangevuld.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie wel aangepast
--

Overlegreactie 1.2

De provincie verzoekt als voorwaarde in het bestemmingsplan op te nemen dat voor een nader te bepalen tijdstip daadwerkelijk een oppervlakte van 750 m² aan niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing is gesloopt. Eveneens dienen de gronden waar sloop van voormalige agrarische bebouwing is voorzien te worden onttrokken aan de agrarische bestemming. Daarnaast verzoekt de provincie om in de planregels, naast de landschappelijke inpassing, ook te borgen dat den nieuw op te richten bebouwing overeenkomstig het erfinrichtingsplan wordt gebouwd.

Antwoord 1.2

Het bestemmingsplan/de planregels worden op deze punten aangepast. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast;

Overlegreactie 1.3

Ruimtelijke kwaliteit

De nieuw geprojecteerde woning staat loodrecht op de bestaande woning. Dat sluit niet aan op de bestaande landschapsstructuur en belemmert het doorzicht. Het advies is om het bouwplan aan te passen zodat de nokrichting overeenkomt met de nokrichting van de bestaande woning op het perceel.

Antwoord 1.3

De basis van de nieuw te bouwen woning heeft een nok gelijk aan de richting van de nok van de bestaande woning. Wat dat betreft is sprake van een harmonisch geheel op het erf en past de ontwikkeling in het landschap en het bestaande bebouwingsbeeld.



De actuele situatie met de aanwezigheid van de bestaande stallen geeft een beperkter doorzicht op de achterliggende percelen dan de nieuwe op te richten woning. Er is sprake van minder bouwmassa en dus meer doorzicht. Het type woning en de situering ervan zoals voorgesteld, is dan ook acceptabel en doet geen afbreuk aan het landschaps- en bebouwingsbeeld. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering.

Ter verduidelijking wordt de contour van de nieuw te bouwen woning (A) op het te bouwen type woning aangepast. Het landschappelijk inrichtingsplan (figuur 9, referentiewoning) wordt op dit punt gewijzigd/verduidelijkt.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Overlegreactie 1.4

Agrarisch gebruik

In de plantoelichting wordt beschreven dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd. Het verzoek is om het 'bestaand agrarisch gebruik door derden' zoals opgenomen in artikel 3.1, onder c van de planregels te schrappen.

Antwoord 1.4

De zinsnede 'bestaand agrarisch gebruik door derden' zoals opgenomen in artikel 3.1, onder c van de planregels wordt geschrapt.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

Overlegreactie 1.5

Houtsingels

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied' is het rooien van houtsingels gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel. Dit is in strijd met artikel 2.55.1 van de provinciale Omgevingsverordening. Het verzoek is om een specifiek gebruiksverbod op te nemen voor het rooien van houtsingels.

Antwoord 1.5

Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de regels een gebruiksverbod op te nemen voor het rooien van houtsingels.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie wel aangepast
--

Overlegreactie 1.6

Ontsluiting

Voor een extra uitweg op een provinciale weg moet advies worden gevraagd aan de provincie. Het verzoek is om contact op te nemen met de provincie.

Antwoord 1.6

Er is contact geweest met de afdeling beheer en onderhoud van de provincie. Een medewerker is ter plaatse geweest. Geconstateerd is dat de bestaande uitrit geen probleem is, maar dat deze wel verhard moet worden, e.e.a conform de daarvoor geldende voorschriften.

Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast

Overlegreactie 1.7

Geluid

De nieuw te bouwen woning is gelegen binnen de geluidzone van de N980. Hiervoor is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Van belang is dat de dove gevel en de benodigde geluidsering van de gevel in het bestemmingsplan worden vastgelegd. De dove gevel is in de planregels geregeld, maar de benodigde geluidwering niet. Het verzoek is om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Antwoord 1.7

Het bestemmingsplan/de planregels wordt op dit punt aangepast. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie wel aangepast
--

Overlegreactie 1.8

Bodem

De provincie is van mening dat het verrichte bodemonderzoek onvoldoende is om een uitspraak te kunnen doen over de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) en eventueel aanwezige erfverharding en dus de geschiktheid voor het voorgenomen woongebruik van de locatie. Het advies is om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de gehele herontwikkelingslocatie en indien daartoe aanleiding bestaat, verkennend asbestonderzoek uit te voeren.

Antwoord 1.8

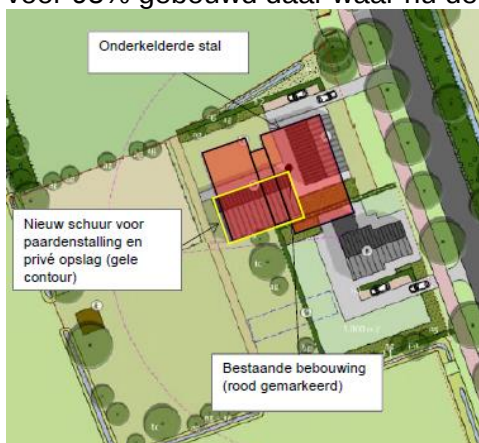
De provincie stelt dat een boerenerf per definitie verdacht voor de aanwezigheid van asbest in de vaak puin-houdende toplaag (erfverharding). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt in ieder geval niet dat de toplaag puin-houdend is. In het rapport staat dat tijdens het veldwerk zich geen bijzonderheden voor deden. In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen. Tijdens het veldonderzoek is ook gelet op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn tijdens het veldwerk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De dieseltank is in oktober 2015 gesaneerd door een daartoe gespecialiseerd en gecertificeerd bedrijf. Hiervoor is een Kiwa-certificaat afgegeven. De tanksanering is destijds schriftelijk bevestigd door de toenmalige gemeente Marum. De bewuste dieseltank stond daar waar nu het tuinhuisje staat. Hier vinden geen ingrepen plaats. Bovendien stond deze tank in een lekbak, onder een afdak.

Het perceel van de ruimte voor ruimte woning valt deels samen met de aanwezige ligboxenstal met kelder. Vanwege deze aanwezige kelder konden hier geen bodemonsters worden genomen. Dat is op dit moment niet anders. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag kan een voorwaarde gekoppeld worden om na het slopen van de stallen een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

De provincie verwacht dat er grondverzet zal gaan plaatsvinden. Het staat in ieder geval vast dat er geen grond afgevoerd zal gaan worden. Juist voor het opvullen van de kelders onder de ligboxenstal zal schone grond worden aangevoerd. Het staat dus vast dat het deel van de woning, dat op de plaats van de ligboxenstal wordt gebouwd, op schone (aangevoerde) grond zal worden gebouwd. Dit zal worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf.

Bij de rvr-woning zal een bijgebouw van 170 m² worden gebouwd. Dit bijgebouw zal gebruikt worden voor niet-gevoelige functies (paardenstallen en privé-opslagdoeleinden). Dit bijgebouw wordt voor 95% gebouwd daar waar nu de ligboxenstal en de opslagloods staat.



Het is ons inziens niet van toegevoegde waarde om ter plaatse van dit nieuwe bijgebouw de bodem te onderzoeken omdat deze bodem dadelijk weer 'verdwijnt' onder een (betonnen) vloer.

Een groot deel van het perceel dat bij de nieuwe rvr woning gaat horen is inmiddels al ingericht als paardenbak. De grond bevat geen puin en zal verder niet worden geroerd. Voor de inrichting van de paardenbak is speciaal manegezand gebruikt, geleverd door een zandhandel.

Gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek en het feit dat er schone grond wordt aangevoerd zien wij geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast

Hoofdstuk 4 Overzicht wijzigingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de overlegreacties

Punt	Onderwerp	Aanpassing
1.1	Vermelden waar overige 60 m ² aan voormalige agrarische bebouwing binnen de gemeente wordt gesloopt.	De toelichting wordt op dit punt aangepast/aangevuld
1.2	Voorwaarden sloop voormalige agrarische bebouwing en landschappelijke inpassing opnemen	Het bestemmingsplan/de planregels worden op deze punten aangepast. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
1.3	Ruimtelijke kwaliteit tav de woning	Ter verduidelijking wordt de contour van de nieuw te bouwen woning op het te bouwen type woning aangepast. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt op dit punt gewijzigd/verduidelijkt.
1.4	Agrarisch gebruik	De zinsnede 'bestaand agrarisch gebruik door derden' zoals opgenomen in artikel 3.1, onder c van de planregels wordt geschrapt.
1.5	Houtsingels	Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de regels een gebruiksverbod op te nemen voor het rooien van houtsingels.
1.7	Geluid	In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen tav geluid/wegverkeerslawaaï.