

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Spijk – Oostpolderweg 11 - 13" heeft gedurende de periode van 11 januari 2018 tot en met 21 februari 2018 ter inzage gelegen. De stukken konden ook digitaal worden geraadpleegd via de websites www.delfzijl.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende de genoemde termijn konden door een ieder zienswijzen worden ingebracht tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad van Delfzijl. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Verder is een advies ontvangen van Brandweer Groningen.

In deze nota worden in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen kort samengevat weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt het advies van de Brandweer Groningen kort samengevat weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt een ambtelijk commentaar verwoord ten aanzien van de zienswijzen en het advies, en wordt aangegeven of er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen. In het vijfde hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze het plan moet worden aangepast.

2. ONTVANGEN ZIENSWIJZEN TEN AANZIEN VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Indiener 1

Cumulatief norm geluid en slagschaduw

- a. Reclamant verzoekt in de plantoelichting te onderbouwen dat het wijzigen van de bestemming van het perceel Oostpolderweg 11 van recreatiewoning naar wonen uitvoerbaar is in relatie tot de omgevingsvergunning die door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen is verleend voor Windpark Oostpolder. Verzocht wordt met name te onderbouwen dat het bestemmingsplan "Spijk – Oostpolderweg 11 -13" voor de aspecten cumulatief geluid en slagschaduw niet zal leiden tot beperkingen voor de realisatie en exploitatie van de windturbines.

Indiener 2

geluidoverlast en handhaving

1. Reclamant vreest dat de geluidsoverlast toeneemt naarmate meer bewoners aanwezig zijn. In het plan wordt gesproken over zes bewoners, maar een harde eis dat dit aantal het maximum moet zijn, ontbreekt. Volgens reclamant is het theoretisch mogelijk dat het aantal gasten/ personen toeneemt;
2. dit zelfde geldt voor het toestaan van de kampeermiddelen (pipowagen). Volgens reclamant herhaalt het plan het bestaande bestemmingsplan expliciet waarin op het perceel maximaal 15 kampeermiddelen worden toegestaan. Uitgesloten zou moeten worden dat een uitgebreid kampeerterrein kan ontstaan met een pipowagen als middelpunt;
3. reclamant heeft twijfels over de handhaafbaarheid van het plan. Op de verbeelding bij het plan zijn aanduidingen aangegeven voor 'zorgboerderij' en 'bed&breakfast'. Reclamant vreest dat in de praktijk de scheiding van de aanduidingen wordt genegeerd en dat feitelijk zoals beschreven onder 2 een camping ontstaat;
4. gevreesd wordt dat het bestemmingsplan zal leiden tot beperkingen voor het bedrijf van reclamant 2; reclamant 2 exploiteert een kalvermesterij op het perceel Oostpolderweg 21; gevreesd wordt dat de exploitanten van de zorgboerderij zullen klagen over het bedrijf, bijvoorbeeld vanwege subjectieve klachten over stank- en geluidsoverlast. Daarop volgend wordt gevreesd dat een maatwerkverzoek wordt ingediend om daarmee reclamant te bewegen tot het treffen van nadere maatregelen.

Indiener 3

Ongewenste activiteiten, onvolledige toelichting, handhaving, omgevingsverordening, woon – leefklimaat, maatschappelijke uitvoerbaarheid, aantal bewoners, waardedaling gronden

Voorgeschiedenis

Reclamant begint de zienswijze met de voorgeschiedenis rondom dit plan. Sinds mei 2016 wordt door de stichting zorgboerderij Feniks een zorgboerderij opgezet zonder dat hiervoor een vergunning is verleend. Daarnaast is er illegale bebouwing aanwezig. In maart 2017 heeft reclamant de gemeente door middel van een brief verzocht te handhaven. Tijdens een eerdere zitting op 10 oktober 2017 heeft de stichting aangegeven het gehele terrein te gebruiken voor de dagbesteding voor volwassenen, kinderen en jongeren met een autisme spectrum stoornis. Naast de zorgboerderij wenst de stichting nu ook een bed en breakfast en camping te exporteren. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een andere categorie en wijkt in die zin in bijzonder grote mate af van het indicatiebesluit en van de eerdere info die verstrekt is.

Activiteiten

1. de activiteiten die het plan mogelijk maken op het perceel ten noorden van het perceel van reclamant – de exploitatie van een zorgboerderij, camping en bed & breakfast zijn voor reclamant ongewenst;

Toelichting

2. In de toelichting onder 2.1 zijn figuren weergegeven. Bij figuur 3 wordt de huidige situatie weergegeven hierbij ontbreekt een toelichting/uitleg;
3. uit het plan wordt niet duidelijk waar welke activiteit(en) zullen plaatsvinden en welke afstanden ten opzichte van de woonfunctie van reclamant worden aangehouden; een tekening ontbreekt;
4. in de toelichting wordt ten onrechte gesteld, dat geen sprake zal zijn van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden; het uitzicht over de velden zal verdwijnen met het plaatsen van een heg en er moet ruimte worden gereserveerd voor een maaipad ten behoeve van het onderhoud van de sloot;
5. In de toelichting wordt beschreven dat er geen sprake zou zijn van permanente bewoning. Reclamant is van mening dat dit niet klopt. In de huidige situatie zijn de patiënten met uitzondering van feestdagen constant aanwezig. Daarnaast vraagt reclamant zich af wie hier op gaat toezien (handhaving);
6. de paardenbak wordt niet uitsluitend hobbymatig gebruikt, maar ook ten behoeve van de zorgboerderij. Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe een paardenbak zich verhoudt met een camping en een bed & breakfast;
7. het bestemmingsplan is op een veelvoud van punten vaag en onduidelijk; er is daarom geen sprake van een goede belangenafweging en er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
8. onduidelijk blijft welk aantal deelnemers aan de zorgboerderij verbonden zullen zijn;
9. onduidelijk blijft welk aantal deelnemers overnachten en hoe zich dat verhoudt met het bieden van overnachtingen aan reguliere gasten.

Beleid gemeente en omgevingsverordening provincie Groningen

10. Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met het beleid van de gemeente (gemeentebblad 2017, nr 232560) waarin de gemeente geen woonzorgvoorzieningen in recreatiewoningen wenst. Daarnaast is het plan in strijd met de Omgevingsverordening van de provincie Groningen. In artikel 2.33 van deze verordening staat dat een bestemmingsplan in het buitengebied niet voorziet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen;
11. reclamant is van mening dat de plannen niet voldoen aan het principe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik als bedoeld in de Omgevingsverordening Groningen, zoals de afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in haar uitspraak van 22 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX5263 – r.o. 2.6.5). Er gelden de richtafstanden volgens de VNG-brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning;
12. met betrekking tot de indeling van de ruimte is reclamant van mening dat sprake is van strijd met artikel 2.13.5. Uitbreiding van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel, waarbij rekening moet worden gehouden met
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van bestaande bebouwing;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - het aspect van nachtelijke lichtuitstraling.

woon – leefklimaat.

13. In het kader van het planproces en de maatschappelijke uitvoerbaarheid had eerst een voorontwerp ter inzage moeten worden gelegd. Tijdens de twee zittingen is duidelijk gemaakt waarom er gehandhaafd moet worden. Er wordt namelijk gesproken over “ambachtelijke werk” terwijl er gebruik wordt gemaakt van gemotoriseerde bladblazers/bosmaaiers/grasmaaiers/trekkers. Reclamant onder vindt hiervan geluidsoverlast;
14. reclamant is van mening dat de zorgboerderij en de nevenactiviteiten leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit met geluidsoverlast als gevolg;
15. de activiteiten moeten goed worden gespecificeerd alvorens een standpunt kan worden ingenomen over geluidsoverlast en aantasting van de privacy door een toename van het verkeer en cumulatie met de plannen voor een windpark in de buurt.

veiligheid en handhaving

16. Reclamant maakt zich zorgen over de veiligheid. Is er wel een antecedentenonderzoek gedaan en/of is er een keurmerk.

Planschade

17. Er zal sprake zijn van een waardedaling van percelen met opstallen en reclamant vraagt zich af hoe de verhouding is met de planschadeovereenkomst.

Indiener 4

Omgevingsverordening, aantal bewoners, woon – leefklimaat en waardedaling gronden

1. De plannen zijn in strijd met artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening provincie Groningen. Het is niet toegestaan om meer dan 20% van het bebouwingsoppervlak ten dienste te stellen van niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke functies. In het plan wordt de bestaande bebouwing volledig ten dienste gesteld van de zorgfunctie. Voor nieuwbouw gelden beperkende bouwregels, maar de gebruiksregels zijn ook van toepassing op de bestaande bebouwing. Het plan voorziet niet in een beperking van het toegestane gebruiksoppervlak. Aldus voorziet het plan in de uitbreiding van het gebruik van bebouwing voor niet-agrarische functie, dan wel maatschappelijke functies, die voor het gehele plangebied en het gehele bouwoppervlak geldt;
2. uit de toelichting blijkt dat er vanuit wordt gegaan dat het aantal patiënten (bewoners) tot zes is beperkt. Door de gekozen plansystematiek, namelijk drie zelfstandige bestemmingen (Agrarisch, Wonen en Recreatie) met steeds de functieaanduiding “zorgboerderij”. Voorziet het plan in de mogelijkheid tot achttien patiënten (3x6) zonder dat de toelaatbaarheid daarvan wordt onderbouwd.
3. er is gebrekkig onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Betwijfeld wordt of kan worden voldaan aan de richtlijn Luchtkwaliteit nu het plan een functie mogelijk maakt met een kwetsbare doelgroep die zich langdurig op de gronden zullen bevinden te midden van agrarische functies en bedrijvigheid;
4. de plannen zullen leiden tot een waardedaling van onroerende zaken in de directe omgeving. In het plan wordt niet onderbouwd waarom dit aanvaardbaar zou zijn. Met betrekking tot de gesloten planschadeovereenkomst vraagt reclamant zich af op welke wijze het college het heeft geborgd dat de gemeente de kosten vergoed krijgt.

3. ONTVANGEN ADVIEZEN

Adviseur 1 Brandweer Groningen

Vanuit externe veiligheid en bestrijdbaarheid geeft het plan geen aanleiding tot nadere advisering door de Veiligheidsregio Groningen.

1. Omdat het gehele plangebied ligt binnen het invloedgebied van de rijksweg N33 en de N33 is opgenomen in het landelijke basisnet van vervoer van gevaarlijke stoffen, dient het groepsrisico als bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes te worden verantwoord;
2. ten aanzien van het aspect bestrijdbaarheid – dit aspect wordt beoordeeld aan de hand van de thema's bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid – zijn geen extra maatregelen nodig. Wel wordt geadviseerd om het open water nabij het plangebied in overleg geschikt te maken als bluswatervoorziening;
3. ten aanzien van het aspect "zelfredzaamheid" geldt dat de groep cliënten moet worden aangemerkt als verminderd zelfredzaam; de veiligheidsregio adviseert om de gebruikers te informeren wat te doen bij een calamiteit.

4. COMMENTAAR TEN AANZIEN VAN DE ZIENSWIJZEN TEGEN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

ad. 1a uitvoerbaarheid plan gelet op aspecten cumulatie van geluid en slagschaduw m.b.t. het windpark Oostpolder

Het plan windpark Oostpolder zal met het wijzigen van de bestemmingen in dit bestemmingsplan ten behoeve van enkele kleinschalige ontwikkelingen binnen het plangebied uitvoerbaar blijven. Uit de rapportage "Onderzoek akoestiek en slagschaduw windpark Oostpolder" kan worden afgeleid, dat voor (cumulatieve) slagschaduw en (cumulatie van) geluid niet hoeft te worden gevreesd.

De zienswijze ad 1a is ongegrond.



716033
21 april 2017

ONDERZOEK AKOESTIEK EN
SLAGSCHADUW
WINDPARK OOSTPOLDER

Provincie Groningen

Definitief V3

Ad 2 geluidoverlast en handhaving

1. In het ontwerpbestemmingsplan wordt binnen de gegeven bestemmingen een zorgboerderij toegestaan. In de regels is expliciet de omvang daarvan vastgelegd. In artikel 1, onder 1.65, is aangegeven wat in dit plan en in deze situatie onder een zorgboerderij moet worden verstaan. Daarmee is niet de objectieve uitleg van een zorgboerderij van toepassing, maar is expliciet de uitleg van het plan bepalend voor wat in dit geval onder een zorgboerderij moet worden verstaan. Daarbij is gesteld dat het om een zorgfunctie gaat voor ten hoogste 6 personen. Het bestemmingsplan heeft de intentie om het aantal van 6 daarmee expliciet vast te leggen. Een toename van het aantal personen is niet toegelaten. In de regels zal dit nog een keer expliciet worden vastgelegd.
2. In de toelichting op het bestemmingsplan is gewag gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in het bestaande bestemmingsplan Buitengebied om een kleinschalig kampeerterrein te realiseren. De pipowagen is aangemerkt als een kampeermiddel waarin bed and breakfast wordt toegelaten. De aanvaardbaarheid van de pipowagen is aan de toelaatbaarheid van kampeermiddelen gerelateerd. Op het moment dat het college kan overwegen om ter plaatse maximaal 15 kampeermiddelen toe te laten, moet het aanvaardbaar worden geacht dat ter plaatse één kampeermiddel wordt geplaatst. Vervolgens is in dit nieuwe bestemmingsplan niet opnieuw de mogelijkheid geboden om een kleinschalig kampeerterrein te realiseren. Die mogelijkheid is met dit bestemmingsplan komen te vervallen. De vrees voor een uitgebreid kampeerterrein is daarom ongegrond.
3. Zoals onder 2 is gesteld, is het realiseren van een camping niet langer toegelaten. Die vrees is derhalve ongegrond. Voorts kan het wel zo zijn dat feitelijk activiteiten buiten de aanduidingsgrenzen worden uitgeoefend, maar zodra daarmee strijd met het bestemmingsplan ontstaat, biedt dat een grondslag voor handhaving. Met het leggen van duidelijke aanduidingsgrenzen en een regel gekoppeld aan een inrichtingsschets is de omvang van de functies en activiteiten vastgelegd en is er juist sprake van een goede handhaafbaarheid van het plan.
4. De afstand van de kalvermesterij tot de plek waar de personen kunnen en mogen verblijven, is meer dan 200 m. Die afstand is ruim voldoende voor een goede scheiding van functies, die kan voldoen aan de milieuwetgeving en de regels die worden toegepast om te komen tot een goede ruimtelijke ordening. De bedrijfsvoering wordt met de komst van het verblijf van enkele personen niet belemmerd, mede ook omdat binnen diezelfde afstand al sprake is van bestaande woonpercelen, waarmee bij de bedrijfsvoering rekening moet worden gehouden. Daarnaast kunnen de personen die in het kader van de zorg ter plaatse verblijven, gezien de bestaande situatie en de afstand tot het bedrijf een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De vrees van reclamant is ook ten aanzien van dit aspect ongegrond.

De zienswijze ad 2 is ongegrond, met uitzondering van hetgeen onder 1 is gesteld, namelijk de aanpassing in de regels dat toename van het aantal personen niet is toegelaten.

Ad 3 Ongewenste activiteiten, onvolledige toelichting, handhaving, omgevingsverordening, woon – leefklimaat, maatschappelijke uitvoerbaarheid, aantal bewoners, waardedaling gronden

Voorgeschiedenis

De beschreven voorgeschiedenis geeft de gemeente geen aanleiding tot het geven van een reactie en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Activiteiten

1. Het bestemmingsplan maakt ten noorden van het perceel van reclamant geen camping mogelijk. Er wordt alleen in de bestaande recreatiewoning de mogelijkheid geboden voor overnachting binnen de zorgfunctie door maximaal zes personen. Dat wijkt niet af van de recreatieve mogelijkheden die nu op basis van de recreatiebestemming op het perceel nr 13 al mogelijk zijn. Binnen die bestemming kunnen ook zes

recreanten in de recreatiewoning verblijven. De geldende bestemming kent geen beperkingen ten aanzien van het aantal recreanten.

Daarnaast wordt er één pipowagen toegevoegd, waarbinnen een mogelijkheid voor bed and breakfast wordt geboden. Die toevoeging betreft een zodanig kleinschalige ontwikkeling, dat daarmee het woon- en leefklimaat niet wordt geschaad.

Tot slot mogen de agrarische gronden nu binnen dit nieuwe bestemmingsplan aanvullend gebruikt worden activiteiten binnen de dagbesteding. De geldende bestemming biedt al mogelijkheden voor vergelijkbaar gebruik, zoals extensief dagrecreatief medegebruik en agrarisch grondgebruik. De extra activiteiten die nu op de gronden worden toegelaten, wijken qua gebruik en intensiteit nauwelijks af van de maximale planologische invulling van de geldende bestemmingen. De kleinschaligheid en de beperkingen die zijn opgelegd, zorgen er voor dat het hier om een ruimtelijk aanvaardbare toevoeging van gebruik gaat.

Toelichting

2. De huidige situatie is beschreven in paragraaf 2.1. van de toelichting.
3. Er zal nog een inrichtingsschets worden toegevoegd waarop de activiteiten en de plek daarvan worden weergegeven. Deze inrichtingsschets wordt in de regels vastgelegd, zodat deze juridische status krijgt.
4. Onder 1 is een globale vergelijking gemaakt met hetgeen op dit moment planologisch ter plaatse mogelijk is. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt daar in geringe mate gebruik aan toegevoegd. Belangrijker is evenwel de mogelijkheid die ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is weggenomen, namelijk de camping. Er is vanuit dit planologisch vergelijk geen aanleiding te veronderstellen dat het woon- en leefklimaat van reclamant onevenredig wordt geschaad.
Voor het plaatsen van een heg is een omgevingsvergunning nodig. Dat wijkt niet af van de geldende bestemming. Op bebouwde percelen mag een erfafscheiding worden aangebracht, maar op het agrarische perceel mag dat pas na afgifte van een vergunning. Een heg kan daarbij worden vergund als geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.
Daarnaast mag op grond van de geldende bestemming het agrarisch perceel ook worden ingericht voor fruitteelt of een andere vorm van blijvende opgaande teelt, die het uitzicht kan ontnemen. Er is dus geen bestaand recht op het hebben van een vrij uitzicht over het agrarisch perceel.
5. Permanente bewoning is op grond van het bestemmingsplan bewoning die plaatsvindt als hoofdverblijf. Daarvan is hier geen sprake. In de toelichting is een verwachte gebruikssituatie beschreven. Uitgangspunt daarbij is dat de personen ter plaatse niet gaan wonen in de vorm van hun hoofdverblijf. De personen houden elders een hoofdverblijf en wonen hier alleen binnen de reikwijdte van de benodigde zorg. Het kan zijn dat dat gebruik afwijkt van de beschrijving. Echter de regels zijn bepalend voor wat onder permanente bewoning moet worden volstaan. Op grond van de bestemming is ter plaatse recreatieve bewoning en een zorgboerderij toegelaten. Op grond van de definitie van een zorgboerderij mag een zorgfunctie worden uitgeoefend in vorm van het per plaatse woonachtig zijn. Daar zijn verder geen beperkingen aan gesteld. Dat betekent dat bewoning in beginsel aansluitend gedurende langere tijd plaats mag vinden, zolang er maar geen sprake is van een hoofdverblijf.
6. De verplichting tot hobbymatig gebruik van de paardenbak vloeit voort uit het geldende bestemmingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt het gebruik juist iets verruimd, zodanig dat de paardenbak ook ten behoeve van de dagbesteding mag worden gebruikt binnen de gegeven zorgfunctie. In de regels van het nieuwe bestemmingsplan is geen beperking tot hobbymatig gebruik opgenomen. Daarmee is het gebruik niet in strijd met de toekomstige bestemming. De afstand van de paardenbak tot de pipowagen is voldoende om een goed verblijfsklimaat te kunnen garanderen.
7. Het bestemmingsplan spreekt zich duidelijk uit over de van toepassing zijnde milieuaspecten, die mede garant moeten staan voor het borgen van belangen van omwonenden en het ter plaatse aanwezige woon- en leefklimaat. De zienswijze is zodanig algemeen gesteld, dat er geen concrete reactie op is te geven. Alle betrokken belangen zijn met het bestemmingsplan goed afgewogen, zodat er naar de mening van de gemeente geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

8. In het ontwerpbestemmingsplan wordt binnen de gegeven bestemmingen een zorgboerderij toegestaan. In de regels is expliciet de omvang daarvan vastgelegd. In artikel 1, onder 1.65, is aangegeven wat in dit plan en in deze situatie onder een zorgboerderij moet worden verstaan. Daarmee is niet de objectieve uitleg van een zorgboerderij van toepassing, maar is expliciet de uitleg van het plan bepalend voor wat in dit geval onder een zorgboerderij moet worden verstaan. Daarbij is gesteld dat het om een zorgfunctie gaat voor ten hoogste 6 personen. Het bestemmingsplan heeft de intentie om het aantal van 6 daarmee expliciet vast te leggen. Een toename van het aantal personen is niet toegelaten. In de regels zal dit nog een keer expliciet worden vastgelegd, zodanig dat er binnen het plangebied aan maximaal zes personen zorg kan worden verleend.
9. Zie de reactie onder 5. Op grond van de regels is het niet relevant wie ter plaatse verblijven als het verblijf ten behoeve van de zorg maar niet meer dan 6 personen betreft.

Beleid gemeente en omgevingsverordening provincie Groningen

10. Een woonvoorziening als bedoeld in de Verordening maatschappelijke ondersteuning is een aanpassing aan de woning die wordt aangebracht, omdat iemand vanwege een handicap beperkingen ondervindt bij het normale gebruik van een woning. Gedacht kan worden aan een aanbouw aan de woning, een aanpassing van de woning als het verbreden van deuren, het wegnemen van drempels, douchehulpmiddelen zoals een antislipvloer en/of kantelbare spiegels, toiletvoorziening als een verhoogd toilet, een traplift, etc. Dit soort voorzieningen zullen niet worden aangebracht in de recreatiewoning op het perceel Oostpolderweg 13. Van strijdigheid met het gemeentelijk beleid is dan ook geen sprake.
11. In de toelichting is uitvoerig aandacht besteed aan de richtafstanden uit de VNG brochure. Reclamant geeft niet aan dat die beschrijving ondeugdelijk is. De gemeente acht de beschrijving voldoende en de conclusie die daaruit voortvloeit, namelijk dat er geen bezwaren zijn voor de functieverruiming vanuit de brochure, blijft de gemeente ondersteunen. Aanvullend daarop kan worden gesteld dat hier geen sprake is van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied, waaraan de richtafstanden zijn gerelateerd. De percelen liggen in een gebied in de nabijheid van een industrieterrein, een windpark, de N33 en enkele agrarische bedrijven. In die zin mag van geringere afstanden uit worden gegaan, maar mag anderzijds ook rekening worden gehouden met de specifieke omstandigheden waarin het woon- en leefklimaat zich afspeelt.
De percelen die deel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn alle percelen die al voor bepaalde doeleinden in gebruik zijn. Daar worden zeer bescheiden verruiming aan toegevoegd. Niet wordt ingezien dat met deze kleinschalige activiteiten afbreuk wordt gedaan aan een zorgvuldige en zuinig ruimtegebruik.
12. Het genoemde artikel is niet van toepassing op hetgeen in dit bestemmingsplan wordt geregeld. Er is geen sprake van een bouwperceel dat wordt uitgebreid. In die zin is deze zienswijze niet relevant.

woon – leefklimaat,

13. Een voorontwerp is geen verplicht stadium in het planproces. De gemeente mag volstaan met de wettelijke procedure, door het bestemmingsplan meteen als ontwerp ter visie te leggen. Daarvoor is hier gekozen, omdat de problematiek ter plaatse al zolang speelt, dat alle betrokken voldoende op de hoogte zijn van alle belangen, feiten en omstandigheden. Een extra stap in de zin van een voorontwerp is vanuit dat oogpunt niet zinvol geacht.
De zittingen handelden vanuit een situatie die gebaseerd was op de toen geldende planologische regelingen. Die zijn nu niet langer relevant, omdat er een nieuw planologisch regiem wordt opgesteld met dit bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de situatie ter plaatse gelegaliseerd voor zover dat ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Er is vanuit dat gegeven ook geen sprake meer van alleen maar ambachtelijke bedrijfsactiviteiten. Er mogen ook agrarische activiteiten worden uitgeoefend al dan niet ten behoeve van de zorgfunctie. De bestemmingen laten nu de nader omschreven activiteiten toe en die zijn

gerelateerd aan wat er in de maximaal planologische omstandigheid van de geldende bestemmingen al mogelijk was en de feitelijke situatie. Die activiteiten worden ter plaatse aanvaardbaar geacht.

14. In de toelichting op het plan is een reële inschatting gemaakt van de mogelijke toename van verkeersbewegingen. Gezien het feit dat de personen gedurende langere tijd woonachtig zijn in de recreatiewoning, is de verwachting reëel dat de in de toelichting genoemde getallen juist zijn en uitgaan van een maximaal te verwachten toename. Die toename is zodanig gering, dat er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van geluid en verkeer. De woonsituatie van reclamant wordt met de toegelaten ontwikkeling niet onevenredig geschaad.
15. Voor de beoordeling van dit plan en de daarin toegelaten ruimte voor de zorgfunctie met de dagbesteding en bed and breakfast is de nabijheid van het windpark en cumulatie van geluid niet relevant. Het gaat om de beoordeling van de activiteiten an sich. Die activiteiten wijken niet af van wat er planologisch al mogelijk is op de agrarische gronden. Op die gronden is agrarisch gebruik mogelijk. Bij de zorgfunctie mag alleen sprake zijn van agrarische activiteiten en kleinschalige ambachtelijke bedrijfsactiviteiten. Van die activiteiten gaat geen geluidoverlast uit die tot een onaanvaardbare situatie leidt.

veiligheid en handhaving

16. Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Groningen. Deze instantie bekijkt plannen en ontwikkelingen nadrukkelijk op alle denkbare aspecten van veiligheid. Bij dit plan is een advies van de Veiligheidsregio gevoegd, waaruit blijkt dat er met betrekking tot veiligheid geen beletselen zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. Op het moment dat de activiteiten plaats hebben, zal er op ieder moment aan de voorschriften voor veiligheid moeten worden voldaan. Daarop wordt door instanties toegezien.

Planschade

17. Op voorhand heeft de gemeente geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van een onevenredige planschade, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan ter discussie komt te staan. Desalniettemin is het gebruikelijk om het risico van eventuele planschade neer te leggen bij initiatiefnemer. Initiatiefnemer wil iets en krijgt daarvoor de mogelijkheid. Het moet vervolgens niet zo zijn dat de gemeenschap opdraait voor de eventuele financiële gevolgen daarvan. Mocht het dus zo zijn dat achteraf blijkt, dat er toch sprake is van planschade, dan wordt die planschade vergoed door initiatiefnemer en niet door de gemeente.

De zienswijze ad 3 is grotendeels ongegrond. Daar waar een enkele zienswijze gegrond is verklaard, is de aanpassing in het plan hiervoor beschreven.

Ad 4 Omgevingsverordening, aantal bewoners, woon – leefklimaat en waardedaling gronden

1. De zorgfunctie, waaronder begrepen het bieden van woongelegenheid, vindt plaats in bestaande bebouwing. Artikel 2.13.5. ziet op de aanwezige bebouwing en de mogelijkheid tot uitbreiding daarvan. Alleen binnen de agrarische bestemming wordt een nieuwe bouwmogelijkheid geboden, op grond waarvan ten behoeve van de dagbesteding en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gebouwen kunnen worden opgericht. Het is niet de bedoeling dat deze gebouwen ook bewoond kunnen worden. Dit zal in de regels van het bestemmingsplan expliciet worden verwoord. Daarmee ontstaat er geen strijd met artikel 2.13.5. omdat er geen sprake is van uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische bedrijven op het betreffende bouwperceel. Vanuit de provincie is ook niet aangegeven dat het plan in strijd is met de Omgevingsverordening.
De gebruiksoppervlakte is niet beperkt tot de bestaande bebouwing. Ook de bijbehorende gronden mogen, evenals dat bijvoorbeeld binnen een woonbestemming zo is, voor de zorgfunctie gebruikt worden. Het artikel ziet alleen op het voorkomen van een structurele toename van bebouwing in het buitengebied.
2. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat er maximaal 6 patiënten aanwezig kunnen zijn. Het plan zal zodanig worden aangepast, dat er niet de mogelijkheid ontstaat om 18 patiënten aanwezig te kunnen laten zijn.

Reclamant wijst terecht op de mogelijkheid die nu op basis van de regels zou kunnen ontstaan, terwijl dat dus niet de bedoeling is.

3. Zie onder ad.3., waar specifiek op aspecten met betrekking tot het woon- en leefklimaat is ingegaan. Hiermee wordt hier volstaan omdat reclamant niet aangeeft om welke reden het onderzoek gebrekkig is. De afstanden tot wegen en bedrijven, samen met het achtergrondniveau in het noorden van Groningen, is zodanig dat hier geen beletselen voortvloeien uit het aspect luchtkwaliteit voor het toelaten van maximaal 6 patiënten binnen de zorgboerderij. Er is geen sprake van strijd met de van toepassing zijnde richtlijn.
4. Op voorhand heeft de gemeente geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van een onevenredige planschade, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan ter discussie komt te staan. Desalniettemin is het gebruikelijk om het risico van eventuele planschade neer te leggen bij initiatiefnemer. Initiatiefnemer wil iets en krijgt daarvoor de mogelijkheid. Het moet vervolgens niet zo zijn dat de gemeenschap opdraait voor de eventuele financiële gevolgen daarvan. Mocht het dus zo zijn dat achteraf blijkt, dat er toch sprake is van planschade, dan wordt die planschade vergoed door initiatiefnemer en niet door de gemeente.

De zienswijze ad 4 in grotendeels ongegrond. Daar waar een enkele zienswijze gegrond is verklaard, is de aanpassing in het plan hiervoor beschreven.

4. ONTVANGEN ADVIEZEN

Adviseur 1 Brandweer Groningen

1. In de toelichting op het bestemmingsplan zal een verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen.
2. Dit advies wordt voor kennisgeving aangenomen. Waar mogelijk zal de gemeente overleg voeren over het geschikt maken van het open water als bluswatervoorziening.
3. De gemeente stelt voor om de vanuit de Veiligheidsregio contact op te nemen met initiatiefnemer om samen te kijken naar een goede wijze van informatievoorziening met betrekking tot calamiteiten.

5. WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op een rijtje gezet.

Toelichting

- De toelichting zal tekstueel nog een keer na worden gelopen en waar mogelijk worden aangescherpt om meer duidelijkheid te bieden.
- Een tekening toevoegen met de plaatsen waar al het gebruik plaats gaat vinden.
- Er wordt een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Regels

- In artikel 3.3. wordt het volgende onderdeel d toegevoegd: d. het gebruik van gebouwen ten behoeve van bewoning.
- In 3.1. is de schuilstal toegevoegd, waarbij in de bouwregels in 3.2. is toegevoegd dat ten hoogste één schuilstal mag worden gebouwd.
- In 3.2. is voor de gebouwen ten behoeve van de zorgfunctie de oppervlakte verkleind en afgerond afgestemd op de oppervlakte die er nu aanwezig is.
- In 4.1. is bij bed & breakfast aangegeven dat daartoe ook een gebouw mag worden opgericht.

- In artikellid 10.1. wordt het volgende onderdeel f toegevoegd: f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zorgfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' zodanig dat meer dan 6 personen binnen het plangebied voor sociaal medische opvang aanwezig zijn ten behoeve van de zorgfunctie.

Verbeelding

- De grens van de woonbestemming is iets verruimd om de paardenstal volledig binnen het bestemmingsvlak te begrenzen.