

nota

Zienswijzen, overleg en reactie m.b.t. bestemmingsplan

"Meedhuizen – Meedhuizerweg 18"

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Meedhuizen – Meedhuizerweg 18" heeft gedurende de periode van 22 mei 2014 tot 2 juli 2014 ter inzage gelegen. Ook is het ontwerpplan digitaal beschikbaar gesteld. Het ontwerpplan is verder voor overleg toegezonden aan de wettelijk voorgeschreven instanties.

Gedurende de genoemde termijn bestond voor een ieder gelegenheid zienswijzen in te brengen tegen het ontwerpplan. In verband hiermee zijn 2 zienswijzen ontvangen

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen kort samengevat weergegeven, wordt per zienswijze een ambtelijk voorstel geformuleerd voor een reactie op de zienswijze en worden voorstellen gedaan voor aanpassingen aan het bestemmingsplan bij de vaststelling.

2. Zienswijzen en overlegreacties

Naar aanleiding van het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan "Meedhuizen – Meedhuizerweg 18" zijn zienswijzen/reacties ontvangen Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen en het Waterschap Hunze en Aa's.

A. Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen

1. In de planregels is niet bepaald, dat de agrarische bedrijfsbebouwing overeenkomstig het erfinrichtingsplan – voor wat betreft de omvang, situeren en verschijningsvorm – met worden gebouwd; hierdoor wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit de ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening.

voorgestelde reactie

In de ontheffing wordt ondermeer als voorwaarde gesteld, dat agrarische bedrijfsbebouwing wordt gebouwd conform de erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan is opgenomen in de bijlagen 1a en 1b bij de planregels.

De planregels zullen worden aangepast, zodanig dat daarmee wordt gewaarborgd dat de agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gebouwd overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals dat is opgenomen in de bijlagen 1a en 1b bij de planregels.

voorgestelde wijzigingen

Voorgesteld wordt om artikel 3.2.1. lid a te vervangen door de volgende tekst:

"de agrarische bedrijfsbebouwing zal – voor wat betreft de oppervlakte en positionering - worden gebouwd conform het erfinrichtingsplan zoals dat is opgenomen in de bijlage 1a en 1b van de planregels".

2. In de planregels is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen die bewerkstelligt dat de te realiseren agrarische bedrijfsbebouwing aan de Meedhuizerweg 18 pas in gebruik mag worden genomen nadat de bebouwing op het perceel Meedhuizerweg 3a is gesloopt.

voorgestelde reactie

Voorgesteld wordt om in de planregels een regeling op te nemen, waarin wordt bepaald, dat de te realiseren (nieuwe) bedrijfsbebouwing pas mag worden gebruikt nadat de bebouwing op het perceel Meedhuizerweg 3a is gesloopt cq. het gebruik van het perceel Meedhuizerweg 3a in overeenstemming met de (nieuwe) bestemming is gebracht.

voorgestelde wijzigingen

Voorgesteld wordt om aan artikel 3.5 een lid m toe te voegen, dat als volgt wordt geformuleerd:

"het gebruik van nieuw te bouwen bedrijfsgebouw, niet zijnde een werktuigenloods, of uitbreiding van een bestaand gebouw, met uitzondering van een uitbreiding/uitbouw van de agrarische bedrijfswoning, indien niet binnen 1 jaar na het verlenen van een Omgevingsvergunning daarvoor de bebouwing ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – sloopverplichting" is verwijderd en het gebruik van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – sloopverplichting" in overeenstemming is gebracht met de bestemming die aan dat perceel is toegekend".

3. door de formulering van de artikelen 3.2 en 3.5 sub l is de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijfsbebouwing onvoldoende gewaarborgd; de voorwaarde geldt met deze formulering niet voor alle agrarische bedrijfsbebouwing

voorgestelde reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal in de planregels een regeling worden opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing - conform de gemaakte afspraken in het traject m.b.t. de maatwerkbenadering - wordt gewaarborgd.

voorgestelde wijzigingen

Voorgesteld wordt om artikel 3.5 lid l aan te passen, zodanig dat het aanbrengen van de beplanting en nieuw aan te brengen waterberging conform de inrichtingsschets wordt aangebracht binnen 2 jaar nadat een Omgevingsvergunning is verleend uitbreiden van de stalvloeroppervlakte (de bouw of uitbreiding van een stal). Voorgesteld wordt het genoemde artikel als volgt te formuleren:

"het gebruik van een nieuw te bouwen gebouw, niet zijnde een werktuigenloods, of de uitbreiding een bestaand gebouw, niet zijnde een uitbreiding/uitbouw van de bedrijfswoning, indien niet binnen 2 jaar na het verlenen van een Omgevingsvergunning daarvoor de beplanting conform de in de bijlagen 1a en 1b opgenomen erfinrichtingsplan is gerealiseerd".

4. de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.8 lid b is opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming is in strijd met het bepaalde in artikel 4.27 van de Provinciale Omgevingsverordening; de bestaande verschijningsvorm, zoals die blijkt uit de bouwhoogte, goothoogte, nokrichting, oppervlakte, dakhelling en oppervlakte, dient te worden vastgelegd als maximum;

voorgestelde reactie

De wijzigingsbevoegd die is opgenomen in artikel 3.8 lid b van de planregels zal worden geschrapt. Het is niet de verwachting dat binnen de planhorizon van 10 jaar de behoefte zal bestaan de bestemming te wijzigen naar wonen, nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

voorgestelde wijzigingen

Voorgesteld wordt om artikel 3.8 lid b uit de planregels te verwijderen.

5. de provincie verzoekt duidelijkheid te geven of er in het plangebied karakteristieke gebouwen aanwezig zijn zoals bedoeld in artikel 4.27a van de verordening; indien dit het geval is, dan moeten geen afzonderlijke regeling te worden opgenomen.

voorgestelde reactie

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van karakteristieke, cultuurhistorische waardevolle bouwwerken is aan Libau in Groningen gevraagd hierover advies uit te brengen. Libau heeft hiertoe een rapportage opgesteld.

Uit het onderzoek van Libau blijkt, dat geen sprake is van karakteristieke gebouwen binnen het plangebied. De cultuurhistorische waarde van de boerderij is als uiting van agrarische ontwikkeling is gering. Het historische bebouwingsbeeld is gewijzigd, waardoor ook de architect-historische waarde van het boerderijcomplex beperkt is. Verder moet de ensemblewaarde van het boerderijcomplex als gering worden aangemerkt, omdat sprake is van forse nieuwbouw binnen dit complex. De boerderij met bijshuur is verder van een veelvoorkomend, relatief standaard gebouwd type, waardoor geen sprake is van bijzonder/zeldzame gebouwen.

voorgestelde wijzigingen

Voorgesteld wordt om in paragraaf 4.6 van de plantoelichting een passage op te nemen met betrekking tot karakteristieke, cultuurhistorisch waardevolle panden. Verder wordt voorgesteld om de rapportage die door Libau uit Groningen is opgesteld op te nemen in bijlage 5 bij de plantoelichting.

6. aan de afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 3.4, sub c van de planregels dient als voorwaarde te worden toegevoegd, dat het aantal te houden dieren zoals vergund niet mag toenemen;

voorgestelde reactie

De afwijkingsregeling die is opgenomen in artikel 3.4 lid c kan worden aangepast om aan deze zienswijze tegemoet te komen. Daarmee kan de regeling worden afgestemd op het bepaalde in artikel 4.18 lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening.

voorgestelde wijzigingen

Voorgesteld wordt om in artikel 3.4 lid c de tekst "- het aantal dieren niet toeneemt" te wijzigen in "- het aantal dieren dat is vergund op het moment dat gebruik gemaakt wordt van deze afwijkingsmogelijkheid niet toeneemt".

B. Waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa's heeft laten weten geen opmerkingen te hebben naar aanleiding van het ontwerpplan.

voorgestelde reactie

Voorgesteld wordt de reactie van Waterschap Hunze en Aa's voor kennisgeving aan te nemen.