



Raadsbesluit

Datum raadsvergadering: 23 augustus 2010

Voordracht nummer: 032

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied en beeldkwaliteitplan
Kiel-Windeweer

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 juni 2010,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan *Buitengebied* gewijzigd vaststellen, hiertoe:
 - a) instemmen met de *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied* en de daaruit voortgekomen wijzigingen van het bestemmingsplan;
 - b) kennis nemen van de aanvulling op de plan-MER/passende beoordeling (9 april 2010) en de toetsingsadviezen van de commissie voor de m.e.r. over de besluit-MER en plan-MER (26 april 2010 en 1 juni 2010);
 - c) de relevante planregels bestemmingsplan Buitengebied te wijzigen zodat zij als volgt komen te luiden:
 - 3.2.1 algemene bouwregels:
 - c. ter plaatse van de aanduidingen 'paardenhouderij-meerwijk' en paardenhouderij geldt dat, behoudens lichtmasten, alleen de maten en situering van de bestaande bouwwerken zijn toegestaan;
 - 3.2.4 licht-, reclame- en vlaggenmasten:

Licht-, reclame- en vlaggenmasten zijn toegelaten tot 6 meter hoogte.
 - 3.5.3 strijdig gebruik:
 - i. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij-meerwijk' voor het (laten) instrueren van derden.
2. Het *beeldkwaliteitplan nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer* ongewijzigd vaststellen en toevoegen aan de geldende Welstandsnota, hiertoe:
 - a) instemmen met de *Nota zienswijzen beeldkwaliteitplan Kiel-Windeweer*;
 - b) bepalen dat het *beeldkwaliteitplan nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer* de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de Welstandsnota vervangt, voor de betreffende nieuwbouwlocaties.

Aldus geamendeerd vastgesteld in de openbare vergadering van 23 augustus 2010.

De raad voornoemd,


De heer M.L.M. Vermeend, voorzitter.


Mevrouw C.A.M. Bodewes, raadsgriffier.



Voorstel behorende bij de agenda voor de raadsvergadering

Datum raadsvergadering: 23 augustus 2010
Voordracht nummer: 032
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller voordracht: Y.A. Bartelds
Telefoonnummer steller: 373821
Email: ybartelds@hoogezand-sappemeer.nl
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied en beeldkwaliteitplan
Kiel-Windeweer

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan *Buitengebied* gewijzigd vaststellen, hiertoe:
 - a) instemmen met de *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied* en de daaruit voortgekomen wijzigingen van het bestemmingsplan;
 - b) kennis nemen van de aanvulling op de plan-MER/passende beoordeling (9 april 2010) en de toetsingsadviezen van de commissie voor de m.e.r. over de besluit-MER en plan-MER (26 april 2010 en 1 juni 2010).

2. Het *beeldkwaliteitplan nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer* ongewijzigd vaststellen en toevoegen aan de geldende Welstandsnota, hiertoe:
 - a) instemmen met de *Nota zienswijzen beeldkwaliteitplan Kiel-Windeweer*;
 - b) bepalen dat het *beeldkwaliteitplan nieuwbouwlocaties Kiel-Windeweer* de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de Welstandsnota vervangt, voor de betreffende nieuwbouwlocaties.

Inleiding

In navolging van het collegebesluit van 17 november 2009 over het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied wordt voorgesteld om het bestemmingsplan te laten vaststellen. Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 26 november 2009 tot en met 6 januari 2010. Een ieder kon in deze periode zijn zienswijze over het plan bekend maken. In totaal zijn 66 zienswijzen ontvangen. Deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied* (nota). Het bestemmingsplan is vervolgens naar aanleiding van enkele zienswijzen en ambtshalve correcties op onderdelen aangepast en wordt nu voorgelegd ter besluitvorming.

Voor het leesgemak eerst nog even een verduidelijking van gebruikte termen:

- **Ontheffing:** bedoeld wordt de mogelijkheid die het bestemmingsplan zelf biedt om vrijstelling van de planregels te verlenen;
- **Aanduiding:** een extra functie bij een bestemming;
- **Uitwerkingsplicht:** een bestemming die verplicht binnen 10 jaar moet worden gerealiseerd;
- **Wijzigingsbevoegdheid:** een aanduiding die het mogelijk maakt om ter plaatse de bestemming, onder voorwaarden, te wijzigen naar een nieuwe functie/bestemming;
- **Planregels:** bouw- en gebruiksvoorschriften in het bestemmingsplan;
- **Dubbelbestemming:** een tweede bestemming op een locatie waar ook al een basisbestemming geldt. Een dubbelbestemming schrijft extra planregels voor;
- **M.e.r.:** milieueffectrapportage;
- **Plan-MER, besluit-MER:** specifieke m.e.r. gekoppeld aan een planologische procedure;
- **Mitigerende maatregelen:** het voorkomen of reduceren van de negatieve effecten van een besluit of feitelijk handelen door het treffen van maatregelen.

Argumenten

1a

De nota geeft per (onderdeel van de) zienswijze weer wat het gemeentelijk standpunt is en of de zienswijze tot aanpassingen van het bestemmingsplan leidt. Bij deze wordt naar de inhoud van de nota verwezen. Een aantal aspecten wordt in dit advies nader toegelicht, zonder afbreuk te doen aan de overig ingediende zienswijzen.

Nieuw te bouwen woningen

De provincie Groningen heeft een zienswijze ingediend over de nieuwbouwlocatie aan de Laveiweg en acht dit een ongeschikte locatie voor woningbouw. In overleg en op basis van het memo van 12 mei 2010 (als bijlage bij dit advies gevoegd) is de uitwerkingsverplichting uit het bestemmingsplan gehaald en hebben de betreffende gronden de bestemming *agrarisch-tuinbouw* gekregen. Voor alle overige nieuwbouwlocaties voor woningen heeft de provincie (verrassend genoeg, gelet op het voortraject) geen zienswijze ingediend, zodat mag worden aangenomen dat zij instemt met de aantallen én locaties.

Provinciale omgevingsverordening

De gevoerde overleggen en ingediende zienswijze ten spijt, is de provinciale omgevingsverordening (POV) inmiddels met terugwerkende kracht in werking getreden per 22 december 2009. Op basis van de Wro en Awb zal de gemeente hier aan moeten voldoen, (beleids)ruimte om af te wijken is er in beginsel niet. In beginsel, want toekomstige uitspraken van de Raad van State moeten uitwijzen of de POV in huidige vorm stand kan houden of dat misschien toch sprake is van een op sommige punten te subjectief en detaillistisch document.

Begrenzing buitengebied

Als nadere uitwerking van de AMvB Ruimte en de POV hebben Gedeputeerde Staten op 20 april 2010 grenzen vastgesteld tussen 'bestaand stedelijk gebied' en het overige 'buitengebied'. Deze grenzen geven weer op welke gebieden welke artikelen van de POV van toepassing zijn (de POV heeft een algemeen deel dat op zowel stedelijk gebied als buitengebied van toepassing is, en bevat artikelen die specifiek het buitengebied betreffen).

De provinciale grenzen bepalen niet:

- de plangrens van een bestemmingsplan (buitengebied of kern);
- directe bouwmogelijkheden (een bestemmingsplan staat bouwen wel of niet toe);
- de grenzen van aanduidingen in een bestemmingsplan (bijvoorbeeld in dit bestemmingsplan de aanduiding 'dorpsgebied').

De provinciale grenzen bepalen wel:

- aan welke artikelen van de POV een bestemmingsplan of (bouw)initiatief moet voldoen. Een toepasselijk voorbeeld in dit geval is de wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een nieuwe

woning. Voordat dit wijzigingsplan wordt vastgesteld zal door de gemeente een ontheffing van de POV moeten worden aangevraagd, omdat de aanduidingen van de wijzigingsbevoegdheid in het 'buitengebied' zijn gelegen. De POV schrijft namelijk voor dat in het buitengebied geen nieuwe woningen mogen worden opgericht.

Agrarische bedrijven

De provincie is akkoord met de in het plan opgenomen systematiek voor het agrarisch bouwvlak (1 ha bij recht, met een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden & ontheffing van de POV vergroting tot 2 ha). Daarentegen heeft zij een zienswijze ingediend over de ontheffingsmogelijkheid om sleufsilos en mestbassins buiten het bouwvlak op te richten. De POV schrijft voor dat alle agrarische bouwwerken in het bouwvlak moeten worden gebouwd; de ontheffingsmogelijkheid is in strijd met de POV. De ontheffingsbevoegdheid is daarom komen te vervallen en als gevolg hiervan en dus nieuw t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan is de aanduiding *mestbassin* die alle reeds bestaande (buiten het bouwvlak) mestbassins hebben gekregen. Deze mogen blijven bestaan omdat zij voor inwerkingtreding van de POV (legaal) zijn gerealiseerd. Als agrarische bedrijven ruimte tekort komen voor plaatsing van nieuwe silos en/of bassins, dan zullen zij een vergroting van het bouwvlak moeten aanvragen.

Karakteristieke objecten en vrijgekomen agrarische bebouwing

De dubbelbestemming *waarde-karakteristieke bebouwing* is toegekend aan de bebouwingslinten in het plangebied en zorgt voor bescherming van de verschijningsvorm van het lint (dichtheid bebouwing, richting kavels, straatprofiel etc.). Voor het ontwerp bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd door de Libau (welstand- en monumentencommissie) van objecten die buiten de dubbelbestemming vallen maar ook nadere bescherming behoeven vanwege hun verschijningsvorm in relatie tot het landschap. De geïnventariseerde objecten zijn aangeduid als *karakteristieke objecten* en zijn beschreven in een bijlage bij de planregels. Uit deze bijlage blijkt vervolgens welke delen van een object (pand, transformatorhuis, brug, etc.) bewaard dienen te worden en welke delen vervangbaar zijn. Daarnaast geldt voor een groot deel van de bebouwingslinten de aanduiding *dorpsgebied*. Deze aanduiding geeft aan dat een pand mag worden gewijzigd voor een nieuwe functie, maar onder voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat bij functiewijziging de bestaande maatvoering blijft gehandhaafd. Ten tijde van het opstellen van het ontwerp was de gedachte dat hiermee ruimschoots werd voldaan aan het provinciaal beleid (dat bestaande maatvoering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt beschermd, vastgelegd in artikel 4.27 van de POV).

Dit blijkt niet het geval te zijn want de provincie heeft hierover een zienswijze ingediend. De POV is echter niet duidelijk genoeg geformuleerd en kan niet zo stringent worden gelezen dat alle ooit al eens vrijgekomen agrarische bebouwing beschermd moet worden. Dit zou betekenen dat a) de gemeente élk gebouw in het plangebied zou moeten inventariseren en b) naar schatting 80% van de gebouwen 'op slot' wordt gezet (want de meeste gebouwen hebben ooit een agrarische functie gehad, zoals bijvoorbeeld arbeidershuizen). Dit is buitenproportioneel en te belastend voor de betreffende eigenaren. Hierover is uitvoerig ambtelijk overleg geweest met de provincie. Op basis hiervan is een akkoord bereikt. Slechts die gebouwen die op basis van vroegst aantoonbaar planologisch recht agrarisch zijn geweest, kunnen de nadere bescherming uit de POV opgelegd krijgen. Anders gezegd: een gebouw dat in het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied uit 1993 een agrarische bestemming had en in het nieuwe plan niet meer heeft, krijgt een nadere aanduiding waaraan de regels uit de POV worden gekoppeld (*specifieke vorm van waarde – vrijgekomen agrarische bebouwing*). Deze aanduiding geldt alleen voor de gebouwen die liggen in het door GS vastgestelde begrenzingsbesluit voor het buitengebied (omdat op dit gebied het betreffende artikel uit de POV van toepassing is). Het betreft 33 gebouwen, zie de nota bij **6aa** voor de betreffende adressen.

1b

Op basis van de Wet milieubeheer (Wm) is het opstellen van een milieueffectrapportage verplicht. Voor het gehele plangebied geldt dat de cumulatie van toegestane activiteiten (intensieve veehouderij, exploitatie van aardgas, etc) zorgt dat een plan-MER moet worden opgesteld. Voor het bestemmen van het glastuinbouwgebied Sappemeer - Noord is een besluit- MER opgesteld. Op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) moet bovendien een passende beoordeling worden gemaakt. De

passende beoordeling (PB) is nodig omdat het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen die een significant negatief effect kunnen hebben op een Natura2000 gebied (het Zuidlaardermeer en de Drentsche Aa).

Plan-MER, besluit-MER en de PB hebben samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en zijn ter advisering gezonden aan de commissie voor de m.e.r. (commissie). Naar aanleiding van ambtelijk overleg met de commissie in februari, is nog een aanvulling op de plan-MER geschreven op 9 april 2010. Deze aanvulling is eigenlijk een samenvatting van de plan-MER voor dit bestemmingsplan en de plan-MER voor de structuurvisie. De aanvulling geeft vooral weer hoe de inhoud van dit bestemmingsplan zich verhoudt tot de gewenste ontwikkelingen in de DGC. Zo kan bijvoorbeeld op basis van het nieuwe bestemmingsplan een volwaardig intensieve veehouderij uitbreiden in het gebied van DGC. Bij concrete uitwerkingen van de DGC zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

De commissie heeft op 26 februari 2010 een toetsingsadvies uitgebracht over de besluit-MER en op 1 juni 2010 over de plan-MER met de aanvulling. Beide toetsingsadviezen stellen dat de m.e.r.'s de essentiële informatie bevatten om het milieubelang volwaardig mee te wegen in de besluitvorming.

Een deel van de mitigerende maatregelen uit de m.e.r.'s en de PB is verwerkt in het bestemmingsplan zelf (bijvoorbeeld de verkavelingsrichting van de bouwvlakken voor de tuinbouw), een deel wordt afgevangen door overige wet- en regelgeving (bijvoorbeeld lichtemissie van kassen door het Besluit glastuinbouw), een deel zal in de toekomst nader uitgewerkt moeten worden¹ in het geval zich een concreet initiatief voordoet (bijvoorbeeld in het geval van realisatie van de passantenhaven). Voor een deel van de activiteiten die door het bestemmingsplan met ontheffing of wijziging mogelijk worden gemaakt, geldt dat op dat moment nader onderzoek moet plaatsvinden² (bijvoorbeeld bij het realiseren van een nieuwe aardgaslocatie).

Voor een overzicht van de gehele set aan mitigerende maatregelen wordt verwezen naar de plan-MER, besluit-MER, PB en de aanvulling van 9 april 2010.

2a

Het beeldkwaliteitplan voor de nieuw te bouwen woningen in Kiel-Windeweer heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierover is 1 zienswijze ingediend, deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende *Nota zienswijzen beeldkwaliteitplan Kiel-Windeweer*. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het beeldkwaliteitplan, zodat deze kan worden vastgesteld. Het is de bedoeling dat dit gelijktijdig gebeurt met de vaststelling van het bestemmingsplan, zodat de bij recht nieuw te bouwen woning in Kiel-Windeweer kan worden gerealiseerd aan de hand van het beeldkwaliteitplan (maar ook de toekomstig te bouwen woningen na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid).

Kanttekeningen

N.v.t.

Kosten, baten en dekking

In voorgaande advisering is aangegeven dat eventuele planschade als gevolg van de bij recht te bouwen woning in Kiel-Windeweer (tussen Pieter Venemakade 157 en 161) voor rekening moet komen van de bouwers. Zij zijn daarmee akkoord gegaan en hebben op 7 juni jl. een planschadeverhaalovereenkomst ondertekend. Eventuele planschadeclaims komen daardoor niet ten laste van de gemeente, zodat dit bestemmingsplan geen gemeentelijke exploitatiekosten met zich mee brengt.

¹ Het op dat moment nemen van de relevante mitigerende maatregelen.

² Een passende beoordeling moeten worden opgesteld om de gevolgen van het concrete initiatief in beeld te krijgen.

Aanpak/ uitvoering/communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van het vervolg van de procedure (melden agendering raad) en hebben de nota ontvangen.

Raad

De commissies Ruimte en Zuidzijde zijn in september 2009 geïnformeerd over de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en dat een besluit-MER, plan-MER en een PB moesten worden opgesteld. Daarbij is ook ingegaan op de relatie van het ontwerp bestemmingsplan met DGC en de POV.

In december 2009 is een oplegnotitie aan de commissie Ruimte gestuurd waarin informatie is gegeven over politieke discussiepunten uit het verleden (o.a. aanhouden bouwaanvragen).

De stand van zaken over het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende documentatie is door de commissie Ruimte besproken op 5 januari 2010. Tijdens de informatiebijeenkomst van 26 april 2010 is nogmaals kort de stand van zaken toegelicht.

De volgende stap is het besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoogezand, 15 juni 2010

Burgemeester en Wethouders van Hoogezand-Sappemeer,

F.J.G. Wiertz

secretaris

Y.P. van Mastrigt

burgemeester

Amendement Lokaal Centraal
BAAD 23 aug 2010 punt 7 (RV032)

In stemming
geboracht en
unaniem aan-
vaard.

Behorend bij memo van college van burgemeester en wethouders van 17 augustus 2010. Voorstel
aanpassing planregels waarbij tegemoet wordt gekomen aan de grieven van mevrouw I. Reitzema.

Relevante planregels uit het bestemmingsplan Buitengebied (de op 5 juli 2010 opiniërend besproken
versie van het bestemmingsplan):

3.2.1 algemene bouwregels:

c. ter plaatse van de aanduidingen 'paardenhouderij-meerwijk' en paardenhouderij geldt dat alleen
de maten en situering van de bestaande bouwwerken zijn toegestaan;

3.2.4 licht-, reclame- en vlaggenmasten:

Licht-, reclame- en vlaggenmasten zijn toegelaten tot 6 meter hoogte.

3.5.3 strijdig gebruik:

I. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij-meerwijk' voor het (laten)
geven en ontvangen van (paard)rijlessen.

Toevoegen als beslis punt 2^e aan het besluit.

Relevante planregels bestemmingsplan Buitengebied, eventueel amendement:

3.2.1 algemene bouwregels:

c. ter plaatse van de aanduidingen 'paardenhouderij-meerwijk' en paardenhouderij geldt dat,
behoudens lichtmasten, alleen de maten en situering van de bestaande bouwwerken zijn toegestaan;

3.2.4 licht-, reclame- en vlaggenmasten:

Licht-, reclame- en vlaggenmasten zijn toegelaten tot 6 meter hoogte.

3.5.3 strijdig gebruik:

I. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij-meerwijk' voor het (laten)
instrueren van derden.

Indiener Lokaal Centraal 23 aug 2010,

Hoopzand

S. Meiring

Sy. Seljee.

