



Raad

19 APR. 2017

Not.

Raad: 19 april 2017
Agendapunt:

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: wethouder mevrouw C.T. Dekker
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Leek - Tolbertervaart 6
Status: Besluitvormend

Leek, 24 maart 2017

Voorstel

Wij stellen u voor om de nota Zienswijzen en Commentaar en de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6 vast te stellen, de zienswijzen op één punt gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond en het bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6 gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De raadscommissie heeft op 21 september 2016 verklaard zich te kunnen vinden in de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. In de nota Zienswijzen en Commentaar zijn de zienswijzen samengevat weergegeven, overwogen en voorzien van een reactie. Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen, met uitzondering van één punt, geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen. De uitzondering betreft het vergunningvrij bouwen. Na overleg tussen partijen en de gemeente wordt voorgesteld om een deel van het perceel gewijzigd te bestemmen, waardoor op dit deel van het perceel niet vergunningvrij kan worden gebouwd. Zowel de initiatiefnemer als de indiener van de zienswijzen kunnen zich hierin vinden. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/Aanleiding

De raadscommissie heeft op 21 september 2016 verklaard zich te kunnen vinden in de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Nota Zienswijzen en Commentaar

Wij hebben een nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Buitengebied Leek–Tolbertervaart 6 opgesteld. Wij hebben de zienswijzen beoordeeld en afgewogen. Nadat wij overleg hebben gevoerd met zowel de initiatiefnemer als een van de indieners van de zienswijzen hebben wij de zienswijzen voorzien van een reactie.

De indiener van zienswijze 1 vindt het plan te grootschalig, verstorend in het buitengebied en in strijd met de POV en de Welstandsnota. Het plan zou de verkeersveiligheid in gevaar brengen en de rust verstoren. Ten slotte vindt indiener het ongewenst dat bijgebouwen op slechts één meter van de perceelsgrens kunnen worden gerealiseerd. De indiener van zienswijze 2 vindt dat de ontsluiting van het perceel via een veilige en berijdbare weg, waar men elkaar kan passeren, geregeld moet zijn.

In de Nota zijn de zienswijzen samengevat weergegeven overwogen en voorzien van reactie.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen, met uitzondering van één punt, geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen. De uitzondering betreft het bouwen van bijgebouwen op slechts één meter van de perceelsgrens. Dit zou namelijk vergunningvrij mogelijk zijn en er staan geen rechtsmiddelen tegen open. Dat is bezwaarlijk. Daarom wordt voorgesteld om een deel van het perceel anders te bestemmen. Op een deel van het perceel kan dan vergunningvrij een bijgebouw worden gebouwd en op een ander deel kan dat niet, of slechts met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Aan de zienswijze van appellant wordt tegemoet gekomen door voor het deel van het perceel ten westen van de woning Tolbertervaart 5 de bestemming Agrarisch zonder direct bouwrecht vast te stellen. Initiatiefnemer De Zijlen kan instemmen met dit scenario. Ook uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat gestreefd wordt naar concentratie van gebouwen op het perceel. Eventuele bijgebouwen kunnen op deze wijze vergunningvrij in het gebied aansluitend aan de hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

In de nota Zienswijzen en Commentaar is de conclusie of het plan al dan niet moet worden gewijzigd in een kader geplaatst. Omdat wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, is de voorgestelde wijziging eveneens in een Nota van Wijzigingen opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Nu het plan wordt vastgesteld, moet de plancode worden aangepast. Op de verbeelding, in de toelichting en in de regels wordt de plancode gewijzigd in: NL.IMRO.0022.BPBGTB16ONTW1-VA01.

Exploitatieovereenkomst

Wanneer sprake is van (bouw)plannen, dienen de gemeentelijke kosten die hiervoor gemaakt worden, verhaald te worden op de ontwikkelende partijen. De gemeente dient hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij het verhaal van deze kosten anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering niet noodzakelijk worden geacht. Het betreft een particulier initiatief. De kosten die voortvloeien uit de ontwikkelingen als gevolg van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefneemster. Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld. Het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van uw raad.

Procedure en bekendmaking

Na de vaststelling en bekendmaking ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage, waarbij door belanghebbenden beroep ingediend kan worden bij de Raad van State. De wijziging heeft gevolgen voor de termijn waarbinnen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt mag worden. Normaal moet dat binnen twee weken na de vaststelling. Bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, als gevolg van een zienswijze, moet het besluit onverwijld aan Gedeputeerde Staten (GS) worden toegestuurd. Het plan mag niet eerder dan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt worden, tenzij GS eerder aangeven geen bezwaar tegen de wijziging te hebben.

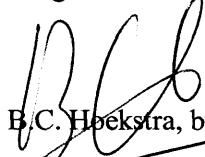
Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte gesteld. Het concept van de Nota van Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Buitengebied Leek-Tolbertervaart 6 waarmee wij ingestemd hebben, is meegestuurd. Tijdens de raadscommissie vergadering worden de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

Bij dit raadsvoorstel zijn de volgende bijlagen gevoegd:

1. Zienswijze 1, brief met registratienummer 2016008766.
2. Zienswijze 2, brief met registratienummer 2016009016.
3. Nota van zienswijzen en commentaar Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6.
4. Nota van wijzigingen Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6.
5. Conceptbestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6.

Burgemeester en wethouders van Leek,



B.C. Hoekstra, burgemeester



M. Schomper, secretaris



De raad van de gemeente Leek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 maart 2017, registratienummer 2017001611;

gelet op desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6 vast te stellen.
2. De Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6 vast te stellen.
3. De zienswijzen deels gegrond te verklaren, zoals aangegeven in de nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6 en voor het overige ongegrond.
4. Het bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6 (NL.IMRO.0022.BPBGTB16ONTW1-VA01) gewijzigd vast te stellen, op de wijze zoals in de Nota van Wijzigingen aangegeven is.
5. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0022.BPBGTB16ONTW1-VA01.dxf vast te stellen.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Leek,
d.d. 19 april 2017.


B.C. Hoekstra, voorzitter


mevrouw F.M. Bouwman, griffier



**Nota zienswijzen en commentaar
Bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Zienswijzen/reacties	2
3.	Bijlagen	
	brief registratienummer 2016008766	
	brief registratienummer 2016009016	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6 heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 november 2016 gedurende zes weken zowel analogoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging eindigde op 14 december 2016.

Eveneens zijn de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Noorderzijlvest

Het Waterschap heeft in een reactie per e-mail d.d. 11 november 2016 aangegeven met de inhoud van de waterparagraaf in te kunnen stemmen.

Provincie

Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (GS) hebben in een reactie per e-mail d.d. 11 november 2016 aangegeven met het bestemmingsplan in te stemmen en geen zienswijze te geven.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de raad is tweemaal gebruik gemaakt. De brieven liggen bij de stukken ter inzage.

Zienswijze 1

Brief van 27 november 2016, ingekomen op 5 december 2016, geregistreerd onder nummer 2016008766.

Zienswijze 2

Brief van 13 december 2016, ingekomen op 14 december 2016, geregistreerd onder nummer 2016009016.

Twee zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
--

Hoofdstuk 2 Zienswijzen/reacties

Zienswijze 1

Brief zienswijze, gedateerd 27 november 2016, ingekomen op 5 december 2016 en geregistreerd onder nummer 2016008766. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijze kan puntsgewijs als volgt samengevat worden:

- a. Het plan is te grootschalig en niet passend in het buitengebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied in de wijk Sintmaheerdt is voldoende alternatieve ruimte. Het plan is niet in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.
- b. Het plan is een onevenredige aantasting van de waarden als aangegeven in het bestemmingsplan Buitengebied Leek.
- c. Het plan is in strijd met de provinciale omgevingsverordening (POV).
- d. Het plan is in strijd met de Welstandsnota.
- e. Het plan brengt de verkeersveiligheid in gevaar.
- f. De gewenste rust wordt verstoord door de bedrijven aan de overzijde van de Tolbertervaart, die cumulatief teveel geluid veroorzaken.
- g. Het is ongewenst dat bijgebouwen op slechts 1 meter van de perceelsgrens kunnen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Ad a

Niet wordt ontkend dat de oppervlakte van de nieuwbouw veel groter is dan de bestaande bouw. Echter het bouwplan wordt zodanig vormgegeven dat een harmonieus gebouwensemble aan of rondom een centrale ruimte ontstaat. De hoogte van de gebouwen wordt beperkt door in een laag met kap te bouwen. In samenhang met een landschappelijke randbeplanting worden de gebouwen en de toegang tot het erf ingekaderd.

De bewoners van de woonvoorziening hebben behoefte aan zeer specifieke huisvesting in een prikkelarme omgeving. Deze omgeving kan in de huidige situatie alsmede in de herontwikkeling niet geboden worden binnen de wijk Sintmaheerdt. Het bestemmingsplan Sintmaheerdt is op 2 december 2009 vastgesteld. Volgens het bestemmingsplan wordt er veel nieuwbouw in de wijk gerealiseerd. Hoewel het plan na wijziging van de bestemming, op de door appellant voorgestelde locatie in de wijk zou kunnen worden gerealiseerd, kan niet worden gesteld dat er voldoende alternatieve ruimte in de wijk Sintmaheerdt is. Ook wordt het bouwplan dan omgeven door veel woningen en bedrijven. De door appellant voorgestelde locatie is niet geschikt.

Overigens kan het plan voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie hoofdstuk 4.1 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan locatie Tolbertervaart 6. Gezien het voorgaande wordt dit onderdeel van de zienswijze niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

De Zijlen wenst op de locatie 21 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Van belang is de ontwikkeling landschappelijk in te passen. Kenmerkend voor het landschap ter plaatse is de opstreekende verkaveling met kavelgrensbeplantingen en verspreid voorkomende erven die schuil gaan in het groen. Op een vergelijkbare manier wordt de ontwikkeling Tolbertervaart 6 benaderd, als vorming van een nieuw erf. Het beoogde programma wordt opgenomen in het landschap door rondom de kavel een landschappelijke randbeplanting aan te leggen. In de uitwerking is in samenhang met het aanwezige erfbosje een houtwal voorgesteld langs de Tolbertervaart, zodat dat het hoofdgebouw met de toegang tot het erf hierdoor wordt ingekaderd.

Hoewel het plangebied geen deel meer uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied Leek, als gevolg van de toevoeging aan het stedelijk gebied als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening, kan niet worden gesproken van een onevenredige aantasting van de waarden als beschreven voor het buitengebied. Gezien het voorgaande wordt dit onderdeel van de zienswijze niet overgenomen en het leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Op 12 april 2016 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (GS) besloten om het perceel Tolbertervaart 6 toe te voegen aan het stedelijk gebied als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening (POV). Dat betekent dat de door appellant genoemde toetsing aan het buitengebied niet meer van toepassing is. GS hebben naar het oordeel van de gemeente een redelijke afweging van belangen gemaakt. Het bouwplan is niet in strijd met de POV. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Ad d

De Welstandsnota is geen toetsingskader voor het bestemmingsplan. Pas bij de aanvraag om omgevingsvergunning vindt de toetsing aan de Welstandsnota plaats. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Ad e

Het perceel is ontsloten op de Tolbertervaart, een met asfaltpuin half verharde weg. De weg is tenminste vier meter breed en de maximum snelheid is 30 km/uur. In de weg is ter hoogte van de kruising met de Wissel een landbouwsluit aangebracht. Daardoor is, met uitzondering van landbouwverkeer, geen sprake van doorgaand verkeer.

Het autoverkeer ten behoeve van de locatie wordt bepaald door het personeel. De toekomstige bewoners beschikken niet over auto's en op basis van de ervaring van De Zijlen zijn de bezoekersaantallen voor de doelgroep zeer laag. De toename van het aantal verkeersbewegingen wordt geschat op 45 per etmaal en bij piekmomenten op een tiental achter elkaar. Op de locatie komen 15 parkeerplaatsen en alle auto's kunnen op de locatie parkeren. Niet kan worden gesteld dat als gevolg van het bouwplan de verkeersveiligheid in gevaar komt. Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen en het leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad f

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert is de geluidzone voor het bedrijventerrein Oldebert vervallen. Daardoor is geen sprake van cumulatie van geluid. Alle bedrijven, waaronder eveneens het door appellant genoemde bedrijf dat hijsbanden produceert, moeten afzonderlijk voldoen aan de geluidsnormen. In dit geval zijn dat de normen uit het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Overschrijding van de geluidsnormen zijn de gemeente niet bekend. Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen en het leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad g

De Zijlen wil het noordelijk deel van het perceel, ten westen van het perceel Tolbertervaart 5, inrichten als (moes)tuin ten behoeve van dagbesteding voor de cliënten. Het is bij de gemeente bekend dat De Zijlen de mogelijkheid wenst te hebben om er in de toekomst een bijgebouw voor opslag van materialen te plaatsen.

Volgens artikel 2.3 Wabo is geen omgevingsvergunning vereist voor de categorieën van gevallen als aangegeven in bijlage II van het Bor. In dit geval betekent het dat vergunningvrij bouwwerken met een oppervlak van maximaal 150 m² en een nokhoogte van maximaal 5 meter ten noorden van de hoofdgebouwen van De Zijlen en ten westen van het perceel Tolbertervaart 5 kunnen worden opgericht.

Appellant vindt het ongewenst dat ten westen van zijn woning omvangrijke gebouwen op kunnen worden gericht of gebouwen met een kap. Appellant heeft tijdens het overleg met De Zijlen voorstellen gedaan om hier, ook in de toekomst, zekerheid over te verkrijgen dat. Het overleg heeft niet tot een voor appellant gewenst resultaat geleid.

Gebouwen kunnen vergunningvrij op het perceel worden gerealiseerd omdat de bestemming van het gehele perceel dezelfde is, namelijk Wonen-zorg. Door een andere bestemming voor het deel van het perceel Tolbertervaart 6 ten westen van de woning Tolbertervaart 5 vast te stellen, kan worden voorkomen dat ter plaatse gebouwen vergunningvrij worden opgericht.



Aan de zienswijze van appellant wordt tegemoet gekomen door voor het deel van het perceel ten westen van de woning Tolbertervaart 5 de bestemming Agrarisch zonder direct bouwrecht vast te stellen. De Zijlen ondervindt hier geen nadeel van omdat deze bestemming het telen van gewassen toestaat, een activiteit vergelijkbaar met een moestuin (voor de dagbesteding van cliënten). Uit nader overleg met De Zijlen is gebleken dat de instelling in kan stemmen met dit scenario.

Ook uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat wordt gestreeft naar concentratie van gebouwen op het perceel. Eventuele bijgebouwen kunnen op deze wijze vergunningvrij in het gebied aansluitend aan de hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

Op de verbeelding wordt de bestemming van het deel van het perceel ten westen van de woning Tolbertervaart 5 gewijzigd in Agrarisch (zie illustratie met arcering en A). Aan de regels wordt de bestemming Agrarisch toegevoegd. Dit is vergelijkbaar met de bestemming zoals dat geldt in het bestemmingsplan Leek-woonwijken.

Wij zijn van mening dat op deze wijze aan de zienswijze van appellant tegemoet wordt gekomen, rekening houdend met de belangen van aanvrager.

Zowel de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan worden naar aanleiding van deze zienswijze **wel** aangepast.

Zienswijze 2

Brief zienswijze, gedateerd 13 december 2016, ingekomen op 14 december 2016 en geregistreerd onder nummer 2016009016. De reactie is tijdig ingediend en ontvankelijk.

De indiener van de zienswijze is van mening dat de ontsluiting van het perceel via een veilige en berijdbare weg, waar men elkaar kan passeren, geregeld moet zijn.

Reactie gemeente

Het perceel is ontsloten op de Tolbertervaart, een met asfaltpuin half verharde weg. In de weg is ter hoogte van de kruising met de Wissel een landbouwsluis aangebracht. Daardoor is, met uitzondering van landbouwverkeer, geen sprake van doorgaand verkeer. De exacte plaats van de landbouwsluis wordt nog geëvalueerd, maar het gevolg blijft ongewijzigd dat geen doorgaand verkeer mogelijk is. De maximum snelheid is 30 km/uur. De weg wordt zo optimaal mogelijk onderhouden. Gaten in de weg worden gedicht en de weg wordt twee maal per jaar machinaal gesleept om oneffenheden te verwijderen. Naar het oordeel van de gemeente is de weg voldoende veilig en berijdbaar. Met een breedte van tenminste vier meter is er voldoende ruimte om auto's elkaar te laten passeren.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze **niet** aangepast.

Bijlagen

Ingekomen zienswijze

1. Brief ingekomen 5 december 2016, registratienummer 2016008766
2. Brief ingekomen 14 december 2016, registratienummer 2015009016



**Nota van Wijzigingen
Bestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6**

Inhoudsopgave

1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....
2. Ambtshalve wijzigingen

Hoofdstuk 1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- 1.1 In de toelichting wordt hoofdstuk 7, juridisch aspecten en planverantwoording, aangepast door toevoeging van de bestemmingsregel Agrarisch
- 1.2 De verbeelding wordt gewijzigd door 2/3 deel van het perceel ten westen van de woning Tolbertervaart 5 te wijzigen van Wonen–Zorg in Agrarisch.
- 1.3 De regels worden gewijzigd door toevoeging van de bestemming Agrarisch.

Hoofdstuk 2 Ambtshalve wijzigingen

- 2.1 Op de verbeelding, in de toelichting en in de regels wordt de plancode gewijzigd in NL.IMRO.0022.BPBGTB16ONTW1-VA01;

GEMEENTE LEEK	
Reg.nr:	20160016
afd.:	Ruimte
Ingekomen	14 DEC. 2016
Burg.	Kopie

Tolbert 13-12-2016

veel gezocht College. gem Leek.

Naar aanleiding nieuw bestemmings plan
Tolbert van 6. vind ik dit een goede
uitbreiding, maar goed.

ik maak mij zorgen over de ontsteking
van het perceel dit moet goed geregeld
worden een veilige en berijde weg
waar men elkaar ook kan passeren!!

met vr. gr.

/

9356 VHI
Tolbert

De Gemeenteraad van Leek
Postbus 100.
9350 AC Leek

GEMEENTE	
Reg.nr:	201600 8766
	Ruimte
Ingekomen	05 DEC 2016
Burg.	
	ll 12/12 16
	Ronald S/12/16
	Wim Bakker S/12/16

Tolbert, 27 november 2016

Geachte Raadsleden,

Middels dit schrijven willen wij onze zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Leek – Tolbertervaart 6.

De bestaande, reeds gesloopte, bebouwing is totaal 276 m² en wordt 1405 m²; 5 x zo groot.

Dit bestemmingsplan is mogelijk gemaakt door ervoor te zorgen dat de Provincie medewerking verleent. Het 'stedelijk gebied' is daartoe met deze locatie vergroot. Dat kan alleen als er sprake is van:

- een aanvaardbare en inpasbare ruimtelijke ontwikkeling
- als het aansluit op bestaand stedelijk gebied (dit gebied is functioneel anders nml. bedrijven en industrie !)
- Er geen alternatieven binnen stedelijk gebied zijn

Dit provinciale besluit komt niet ter visie, er is geen publicatieplicht en beroep of bezwaar is niet mogelijk. Van fatsoen en redelijke afweging van belangen lijkt geen sprake.

In de omgevingsvisie van de Provincie Groningen moet in dit deelgebied o.a. rekening gehouden worden met 'de kleinschaligheid van bebouwing' en de 'petgaten'. Van de laatste verdwijnt er tenminste een. En kleinschaligheid is geen woonblok van 787 m² met een gevellengte van 64 m.

Binnen het bestaande stedelijk gebied is er wel degelijk een alternatief. De Zijen bezit rustige locaties in Sintmaheerdt en verkoopt/herontwikkelt daar. De noordzijde ervan heeft een onbebouwd deel van ca. 17.500 m² bijna 5 x zo groot dan het nu gebruikte bouwvlak. Het gebied wordt aangeprezen met "Sintmapark, een parkachtige lokatie waar u het gevoel van rust en ruimte elke dag ervaart" En dat is precies wat de doelgroep nodig zou hebben.

Zowel de plantoelichting als de toetsing aan trede 2 (van de ladder) trekken dus de onjuiste conclusie dat uitbreiding van het stedelijke gebied nodig is ! Zie bijlage, waarin het plan in luchtfoto en kadastraal geprojecteerd is. Willekeurige positie, mogelijkheden te over.

Uw bestemmingsplan 'buitengebied Leek' gaat zorgvuldig om met het coulissen landschap en de bebouwing hierin. Het spreekt over 'landschappelijke inpassing', 'behoud, herstel en zorgvuldige ontwikkeling', 'kleinschalig' etc. Nieuwbouw alleen ter vervanging. Een hoofdgebouw van max. 120 m², bijgebouw max. 50 m², gezamenlijke bijgebouwen max. 130 m² c.q. 180 m² en alle bebouwing gezamenlijk max. 300 m². Vervanging alleen als het bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie, en dat is hier zeker niet het geval (zie ook de Welstandsnota)

Ontheffingsbevoegdheden slechts ná evenredige belangenafweging en zonder onevenredige aantasting van

- cultuur- en natuur historische waarden
- aanliggende gronden
- landschappelijke inpasbaarheid
- verkeerssituatie

In ieder geval is er geen evenredige belangenafweging geweest voor 'de aanliggende gronden' en de 'landschappelijke inpasbaarheid' (kleinschaligheid) en er is zeker sprake van onevenredige aantasting op deze punten.

Dit plan treedt hetgeen vermeldt in de omgevingsverordening Provincie Groningen met voeten als het gaat om % uitbreiding, uitbreidingsoppervlakte etc. Het plan is ook in strijd met de gehonoreerde zienswijze van de Provincie op het bestemmingsplan Buitengebied.

Hoofdstuk 7 handelt geheel over de 'ruimtelijke kwaliteit'; een goede landschappelijke inpassing, een goede maatvoering van gebouwen en een evenwichtige afweging tussen de verschillende belangen en waarden.

Paragraaf 8.4.2 schetst de waarde van singels en dobben (daar wordt er tenminste 1 van gedempt, een strijdigheid) en 8.4.5 inzake openheid en weidsheid (die hier verloren gaat) waarbij ook afgraven, ophogen en egaliseren strijdig is. Het plangebied is glooiend met hoogteverschillen van tenminste 2 m. Ook strijdig; het scheuren van grasland tot bouwgrond en het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m².

Uw Welstandsnota omschrijft in hoofdstuk 5 gebiedsgerichte criteria waarbij in 5.1a ingegaan wordt op dit buitengebied. Bij o.a. 'handhaving van en de schaal' prijkt een foto van landschap aan de Tolbertervaart. De nota is gericht op conservering ipv. ontwikkeling, er wordt gestreeft naar een goede landschappelijke inpassing, behoud van het karakter van het buitengebied, afwisseling tussen openheid en verdichting, kleine tot middelgrote, handhaving van schaal etc.

Dit bestemmingsplan hekelt bovengenoemde, door u goedgekeurde en door het College bekrachtigde, plannen en nota.

Het bagatelliseert de verkeersveiligheid van de scholieren die in grote getale 's morgens heen fietsen en 's middags terug, intensief landbouwverkeer met 'het gas erop' en sluipvrachtverkeer van/naar Zevenhuizen. De Tolbertervaart is te smal om elkaar fatsoenlijk te passeren.

Dit bestemmingsplan rechtvaardigt zichzelf door te stellen dat er geen alternatieven zijn, ook niet binnen de huidige herontwikkeling van Sintmaheerdt terwijl dat door intensivering, revitalisering en herstructurering wel degelijk mogelijk is (zie bijlagen Sintmaheerdt).

Een woonblok met een gevellengte van 64 m. en een oppervlak van 787 m² is blijkbaar 'kleinschalig' en onderdeel van een ontwikkeling 'met een kleine stedenbouwkundige korrel' (Korrelgrootte is de maat van een afzonderlijke bebouwingseenheid).

Aansluiting bij uw Woonvisie wordt gezocht door te stellen dat deze intramurale eenheden bijdragen aan de wens van wonen met een zorgvraag; het scheiden van wonen en zorg, al of niet voor ouderen, wat natuurlijk niet zo is, ze tellen niet mee in het woningcontingent; het betreft klanten van de Zijen.

De gewenste rust wordt (ook planologisch) verstoord door enkele bedrijven, waarbij de geluidspiek (gedurende enkele uren) vóór en tijdens het slachten niet genoemd wordt. Bij kwalificatie als 'gemengd gebied' in de zin van VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering kan niet zonder onderzoek de afstand met 1 stap worden teruggebracht. Zie de uitspraak van 12 september 2012 (no. 201109894/1/R3); die stap alleen maar als de geluidszijde de afgekeerde zijde is. En dat is van tenminste één 3.2 bedrijf (de slachterij) niet zo, net als van de volgende:

Belangshalve wordt het bedrijf dat hijsbanden produceert niet genoemd; cat. 4.1 veilige afstand 100 m. werkelijke afstand ca. 50 m. ! waarbij juist aan de zijde van het plangebied de werkplaats is met regelmatige open puien. Ook worden de bedrijven afzonderlijk beschouwd t.a.v. dBA's terwijl de Wgh aangeeft dat er cumulatief gerekend moet worden; gelijktijdigheid. Een volledige en juiste analyse maakt het plan daarom geluids-planologisch niet mogelijk.

Het is overigens bijzonder dat dit bestemmingsplan (alleen Tolbertervaart 6) het bedrijfsterrein gebruikt (behoort niet tot dit gebied) om te komen tot 'gemengd gebied' om vervolgens aan zichzelf te toetsen zodat een stap lager gebruikt kan worden.

Ook de genoemde toename van het verhard oppervlak, is veel groter; alleen al aan toegenomen bebouwing 1130 m2 en daarnaast 840 m2 verharding.

Maatregelen ter beperking van water overlast en verhoging van het grond- en oppervlaktewaterpeil in de gemeenschappelijke sloten worden niet genomen uitgezonderd de aanleg van een sloot aan de zuidzijde maar die is nu al aanwezig...

Ofschoon de toelichting meldt dat inbreidingsmogelijkheden (van de kleine kernen) moeten worden benut, wordt dat niet gedaan.

Dit plan is niet in overeenstemming met 'de ladder voor duurzame verstedelijking'.

De toelichting toont dus niet aan dat de ontwikkeling ruimtelijk en planologisch verantwoord is. Sterker nog; ze toont aan dat ze er strijdig mee is.

En de voorgestelde ontwikkeling is niet in overeenstemming met 'goede ruimtelijke ordening'.

Ambtelijk wordt dit plan met 3 HOOFDgebouwen (2 woongebouwen en een gebouw voor dagactiviteiten en kantoren) inpasbaar genoemd omdat ze vergelijkbaar zou zijn met de bestaande ensembles hoofd- en bijgebouwen in het coulissen landschap, mits zorgvuldig vormgegeven. Bij ons in de buurt ken ik ze niet van die grootte en ensembles met 3 hoofdgebouwen al helemaal niet.

Dit bestemmingsplan is geschreven ter rechtvaardiging van een, planologisch niet toegestane, wens en het doet daarom vermoeden dat st. De Zijlen méér gelijk is dan andere gelijken in deze gemeente.


Onze wens om de bebouwing ten zuiden van de gezamenlijke kavelgrens te houden (nog steeds een perceel van 5000 m2) is uiteindelijk slechts gedeeltelijk gehonoreerd.

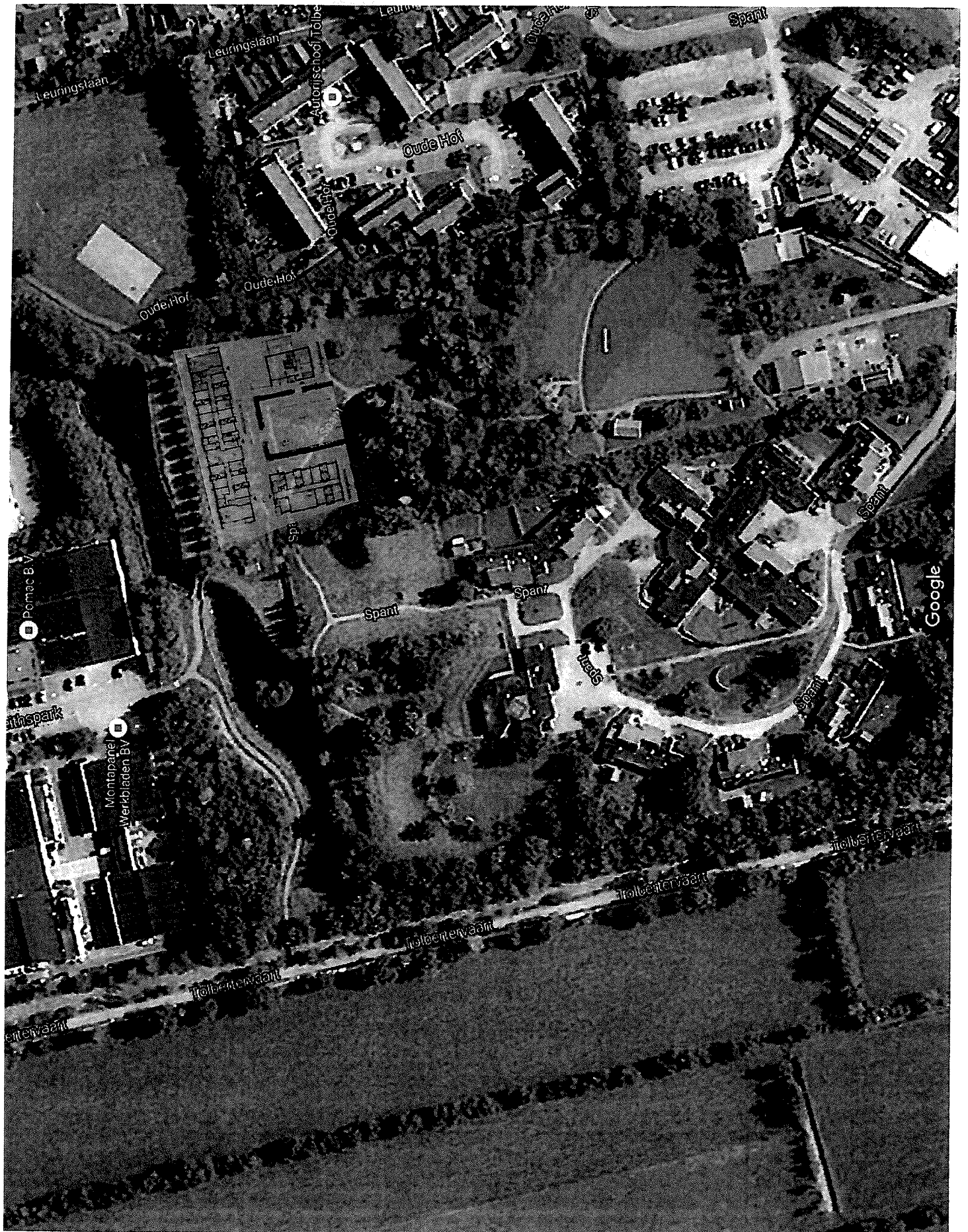
Dit bestemmingsplan staat namelijk bijgebouwen op de gehele kavel toe, dus ook westelijk van onze woning. Ter grootte van 130 m2 (gezamenlijk oppervlak vrijstaand) dan wel 180 m2 (gezamenlijk oppervlak vrijstaand + aanbouwen) vermeerderd met binnenplanse ontheffingen en met een hoogte van 5 m. tot 6,5 m. met ontheffing. Zonder ontheffing kan dit vergunningsvrij op slechts 1 m. van onze kavelgrens.

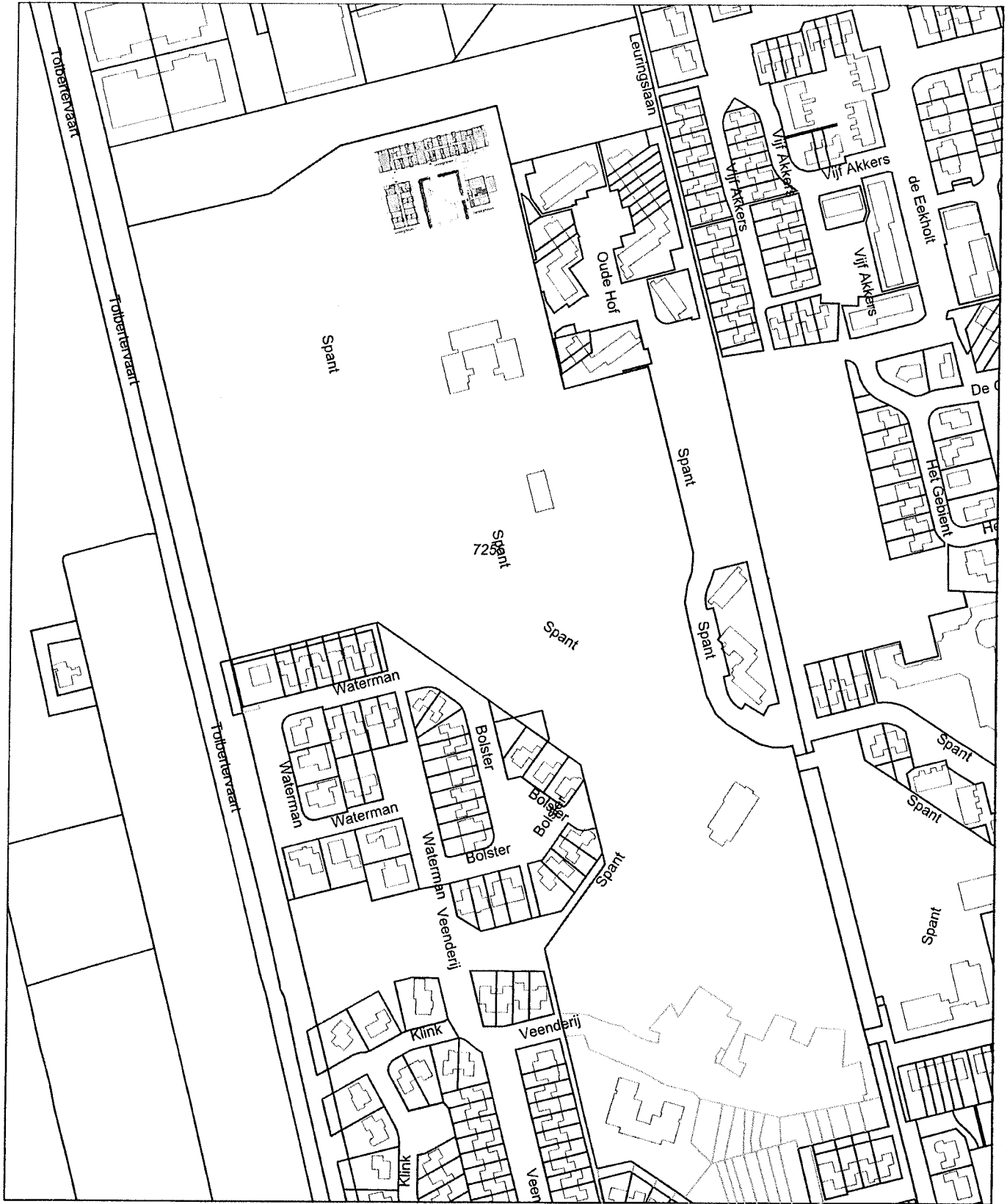
En dat, geachte raadsleden, is de bekende druppel van de spreekwoordelijke, eerder omschreven, emmer.

Met vriendelijke groet,



 Bijlagen: Sintmaheerdt luchtfoto projectie bouwplan
Sintmaheerdt kadastraal idem
Overzicht geluidsproducerende bedrijven 'Oldebert' Witteveen + Bos






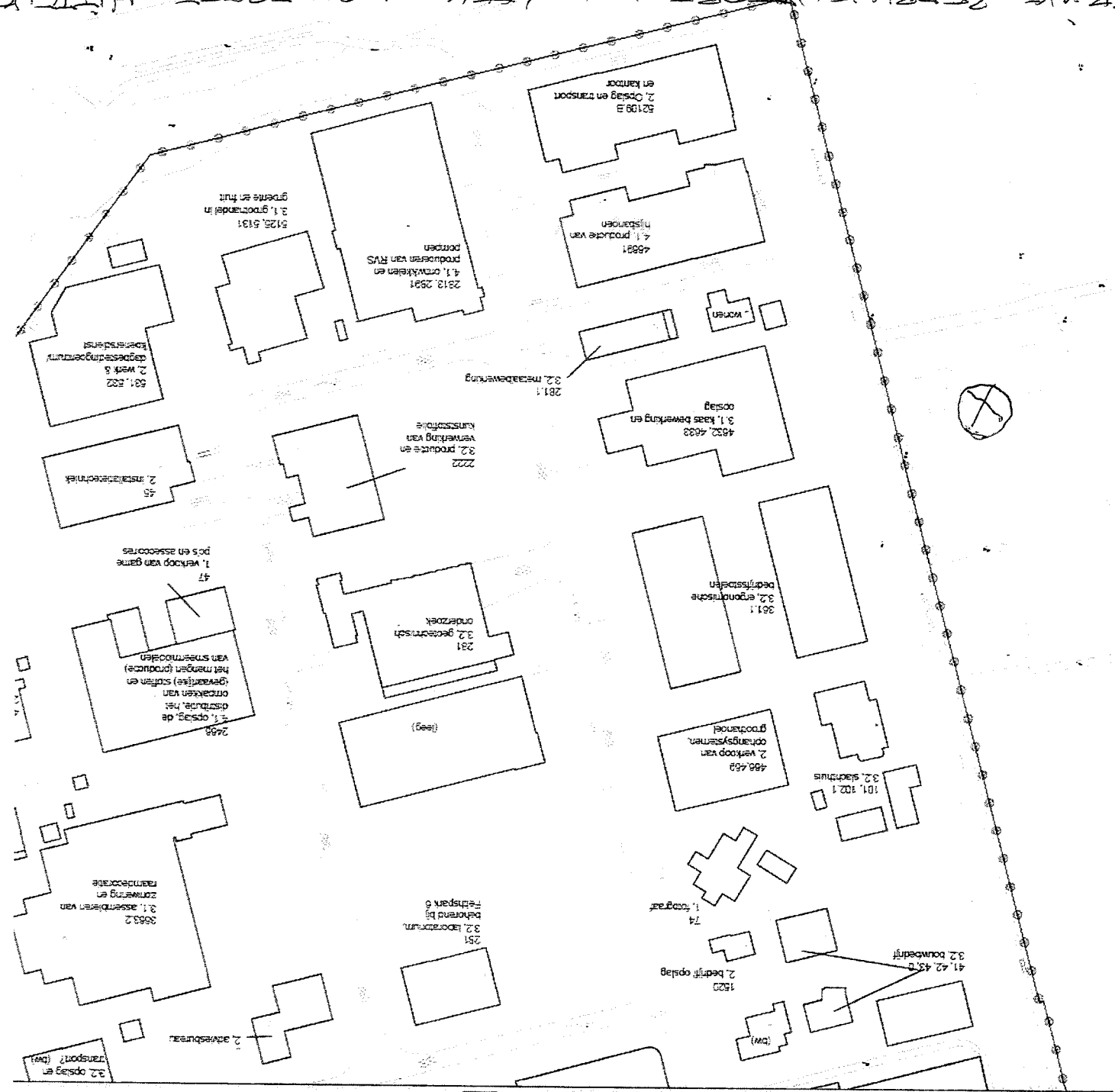
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:3000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	LEEK
—	Huisnummer	Sectie	H
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7255
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 24 oktober 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



BEWIJDZOUERING BEDRIJVEN/TERREINEN LEEK EN OUDERBERT WITTEVEER + BOS



21 SEPTEMBER 2016

Geachte Raadsleden,

Wij zijn 2 x genoemd in de brief aan u. Er is inderdaad overleg met ons geweest en er zijn aanpassingen gedaan. De uitgesproken verwachting jegens ons is echter voor rekening van het College. Ook een inspraakronde wordt niet nodig geacht omdat de wijziging niet van dien aard is. Hoe groot moet de wijziging dan wel niet zijn voordat dit wel nodig is. De bestaande bebouwing is totaal 276 m² en wordt 2124 m²; 8 x zo groot.

Dit bestemmingsplan is mogelijk gemaakt door ervoor te zorgen dat de Provincie medewerking verleent. Het 'stedelijk gebied' is daartoe met deze locatie vergroot. Dat kan alleen als er sprake is van:

- een aanvaardbare en inpasbare ruimtelijke ontwikkeling
- als het aansluit op bestaand stedelijk gebied (dit gebied is functioneel anders nml. bedrijven en industrie !)
- Er geen alternatieven binnen stedelijk gebied zijn (De Zijlen bezit rustige locaties in Sintmaheerdt en verkoopt/herontwikkelt daar)

Dit provinciale besluit komt niet ter visie, er is geen publicatieplicht en beroep of bezwaar is niet mogelijk. Van fatsoen en redelijke afweging van belangen lijkt geen sprake.

Uw bestemmingsplan 'buitengebied Leek' gaat zorgvuldig om met het coulissen landschap en de bebouwing hierin. Het spreekt over 'landschappelijke inpassing', 'behoud, herstel en zorgvuldige ontwikkeling', 'kleinschalig' etc. Nieuwbouw alleen ter vervanging. Een hoofdgebouw van max. 120 m², bijgebouw max. 50 m², gezamenlijke bijgebouwen max. 130 m² c.q. 180 m² en alle bebouwing gezamenlijk max. 300 m².

Ontheffingsbevoegdheden slechts ná evenredige belangenafweging van

- cultuur- en natuur historische waarden
- aanliggende gronden
- landschappelijke inpasbaarheid
- verkeerssituatie

Hoofdstuk 7 handelt geheel over de 'ruimtelijke kwaliteit'

Paragraaf 8.4.2 schetst de waarde van singels en dobben (daar wordt er tenminste 1 van gedempt, een strijdigheid) en 8.4.5 inzake openheid en weidsheid waarbij ook afgraven, ophogen en egaliseren strijdig is. Het plangebied is glooiend met hoogteverschillen van tenminste 2 m.

Uw Welstandsnota omschrijft in hoofdstuk 5 gebiedsgerichte criteria waarbij in 5.1a ingegaan wordt op dit buitengebied. Bij o.a. 'handhaving van de schaal' prijkt een foto van landschap aan de Tolbertervaart.

Dit bestemmingsplan hekelt bovengenoemde, door u goedgekeurde en door het College bekrachtigde, plannen en nota.

Het bagatelliseert de verkeersveiligheid van de scholieren die in grote getale 's morgens heen fietsen en 's middags terug. Het rechtvaardigt zichzelf door te stellen dat er geen alternatieven zijn, ook niet binnen de huidige herontwikkeling van Sintmaheerdt. Een woonblok met een gevellengte van 62 m. en een oppervlak van 744 m² is blijkbaar 'kleinschalig' en onderdeel van een ontwikkeling 'met een kleine stedenbouwkundige korrel'. Aansluiting bij uw Woonvisie wordt gezocht door te stellen dat deze intramurale eenheden bijdragen aan de wens van wonen met een zorgvraag; het scheiden van wonen en zorg, al of niet voor ouderen. De gewenste rust wordt planologisch verstoord door enkele bedrijven, waarbij de geluidspiek (gedurende enkele uren) vóór en tijdens het slachten niet genoemd wordt. Ook de toename van het verhard oppervlak, genoemd wordt 1000 m², is veel groter; alleen al aan toegenomen bebouwing 1848 m². Maatregelen ter beperking van water overlast en verhoging van het oppervlaktewaterpeil in de gemeenschappelijke sloten worden niet genoemd.

Dit is nog slechts een kleine opsomming van mijn aantekeningen.

Ambtelijk wordt dit plan met 3 HOOFDgebouwen (2 woongebouwen en een gebouw voor dagactiviteiten en kantoren) inpasbaar genoemd omdat ze vergelijkbaar zou zijn met de bestaande ensembles hoofd- en bijgebouwen in het coulissen landschap, mits zorgvuldig vormgegeven. Bij ons in de buurt ken ik ze niet van die grootte en ensembles met 3 hoofdgebouwen al helemaal niet.

Dit bestemmingsplan is geschreven ter rechtvaardiging van een wens en het doet daarom vermoeden dat st. De Zijlen méér gelijk is dan andere gelijken in deze gemeente.

Desondanks willen wij geen kwade buur zijn en in harmonie met onze burens wonen.

Echter onze wens om de bebouwing ten zuiden van de gezamenlijke kavelgrens te houden (nog steeds een perceel van 5000 m²) is slechts gedeeltelijk beantwoordt.

Dit bestemmingsplan staat namelijk bijgebouwen op de gehele kavel toe, dus ook westelijk van onze woning. Ter grootte van 60 m² vermeerdert met binnenplanse ontheffingen en met een hoogte van 5 m. tot 6,5 m. met ontheffing. Zonder ontheffing kan dit vergunningsvrij op slechts 1 m. van onze kavelgrens.

En dat, geachte raadsleden, is de bekende druppel van de eerder omschreven emmer.