



GEMEENTE
LOPPERSUM

Raadsvergadering 31 oktober 2016

Nr.: 11

AAN de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum'.

Portefeuillehouder: Wethouder P. Prins

Ter inzage liggende stukken:

- Bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum'
- Zienswijzen
- Reactienota zienswijzen

Voorstel:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de gemeentelijke reactienota zienswijzen.
3. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen in het bestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum" met planidentificatie NL.IMRO.0024.00BP1001-VG01 gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting:

Inleiding:

De raad van Loppersum heeft op 27 mei 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Als gevolg van een gerechtelijke uitspraak d.d. 29 juli 2015 is dit bestemmingsplan op enkele onderdelen vernietigd vanwege:

- de niet op juiste wijze regelen van buisleidingen en belemmeringenstroken in het plangebied;
- de aanduiding 'windturbine' op het perceel Stitswerderweg 42 in Middelstum;
- de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' aan het perceel Omtadaweg 8 in 't Zandt.

In het voorliggende facetplan zijn de onderdelen uit deze uitspraak verwerkt. Verder worden enkele ambtshalve wijzigingen en 'reparaties' doorgevoerd, zowel op perceelsniveau als op gemeentelijk schaalniveau. Om deze reden is een facetbestemmingsplan opgesteld. In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan zijn de exacte wijzigingen toegelicht.

Op een later moment volgt een bestemmingsplan voor het vastleggen van karakteristieke panden en gebieden en de actualisering van het archeologiebeleid. Dit blijft buiten het voorliggende bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni tot en met 18 juli 2016 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie, ontvankelijke, zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn in bijgevoegde reactienota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De ingediende zienswijzen leiden gedeeltelijk tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Overwegingen

De ontwikkelingen uit het bestemmingsplan zijn op basis van de geldende beleidskaders planologisch inpasbaar gebleken. In de toelichting zijn de wijzigingen gemotiveerd t.a.v. de goede ruimtelijke ordening. In de toelichting en de regels zijn de aanpassingen meegenomen n.a.v. de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen leiden gedeeltelijk tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan opnieuw zes weken ter visie worden gelegd, waarin de mogelijkheid bestaat om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Plan van aanpak:

Het bestemmingsplan dient als volgende stap in de procedure door uw raad te worden vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden middels een brief geïnformeerd over uw besluit. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt aansluitend voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van een zienswijze, alsmede belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen, kunnen beroep instellen. Tevens kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om een voorlopige voorziening worden verzocht. Indien er binnen de beroepstermijn geen beroep is ingediend, wordt gepubliceerd dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Risico's:

Op grond van artikel 6.1 Wro kan degene die meent als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan schade te lijden, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is daarom een verhaalscontract afgesloten. Daarin is vastgelegd dat de gemeente bereid is het bestemmingsplan in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de initiatiefnemer de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente compenseert.

Financiële dekking:

De Wro verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is, het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast kan van een exploitatieplan worden afgezien als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

Onder 'Risico's' is aangegeven dat er een verhaalscontract is afgesloten met betrekking tot planschade. De leges voor de bestemmingsplanprocedure en de verdere uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Loppersum, 18 oktober 2016

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Loppersum,

A. Rodenboog, burgemeester.
J.H. Bonnema, secretaris.



GEMEENTE
LOPPERSUM

De raad van de gemeente Loppersum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2016;

gezien het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum';

gelet op:

- het feit dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum' conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto de algemene voorbereidingsprocedure ex artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 19 april 2016 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- het feit dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;
- het feit dat naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan drie zienswijzen naar voren zijn gebracht bij de gemeenteraad van Loppersum;
- het feit dat gemotiveerd is ingegaan op de ingediende zienswijze in de gemeentelijke reactienota zienswijzen;
- het feit dat de ingediende zienswijzen leiden tot gedeeltelijke aanpassingen van het bestemmingsplan;
- het bepaalde in de Wro;
- het feit dat er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro opgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

besluit:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de gemeentelijke reactienota zienswijzen.
3. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen in het bestemmingsplan.
4. Het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum" met planidentificatie NL.IMRO.0024.00BP1001-VG01 gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Loppersum
gehouden op 31 oktober 2016, nr. 11.

De raad voornoemd,

A. Rodenboog, voorzitter.

R.S. Bosma, griffier.

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum 2016'

Definitief

Inhoud

Reactie zienswijzen bestemmingsplan

29 september 2016

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum 2016'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum 2016' heeft van 7 juni tot en met maandag 18 juli 2016 op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Het was daarnaast raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode van terinzagelegging bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Datum brief	Datum ontvangst
1.	Veiligheidsregio Groningen	Postbus 66 9700 AB Groningen	6 juli 2016	7 juli 2016
2.	Provincie Groningen	Postbus 610 9700 AP Groningen	12 juli 2016	13 juli 2016
3.			14 juli 2016	14 juli 2016

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd. Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

De argumenten in de zienswijzen zijn thematisch kort samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Per argument is aangegeven of deze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

a. Externe Veiligheid

Voor de milieu-en veiligheidsaspecten wordt verwezen naar de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Loppersum'. Beide plannen bevatten een beschouwing van de externe veiligheidsrisico's in de plangebieden. Veiligheidsregio Groningen heeft advies uitgebracht op beide bestemmingsplannen. De adviezen zijn overgenomen en verwerkt.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Bluswatervoorzieningen

De Veiligheidsregio wil het aspect bluswatervoorzieningen nogmaals onder de aandacht brengen. Uit beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid bleek dat de bluswatervoorzieningen in het buitengebied veelal matig zijn. In de huidige situatie leidt dit naar verwachting niet tot problemen, gelet op de lage bebouwingsdichtheid. De Veiligheidsregio adviseert om bij toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied in een vroeg stadium contact op te nemen met de veiligheidsregio ten behoeve van afstemming over adequate bluswatervoorzieningen.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Bij toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied wordt in een vroeg stadium contact opgenomen met de Veiligheidsregio.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Resumé

Uit beoordeling van het 'Facetbestemmingsplan gemeente Loppersum 2016' blijkt dat de aanpassingen en aanvullingen geen negatieve invloed hebben op de veiligheidssituatie in het plangebied. De externe veiligheidssituatie blijft onveranderd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Loppersum'. Veiligheidsregio Groningen is betrokken geweest bij het opstellen van deze plannen. Nadere advisering te daarom niet aan de orde.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

a. Algemeen

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen is de op 1 juni 2016 door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016. Bij verschillende onderwerpen is getoetst aan de ontwerp-Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is echter gewijzigd vastgesteld. De provincie verzoekt hiermee rekening te houden en het plan en/of toelichting op dit punt zo nodig aan te passen.

Reactie gemeente

In het Facetbestemmingsplan is geanticipeerd op de regels in de ontwerp-Omgevingsverordening. De regels zijn naderhand echter door Provinciale Staten gewijzigd vastgesteld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat wordt voldaan aan de vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

b. Lopsterweg 10 en 12 Zeerijp

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een wasmachineverhuurbedrijf aan de Lopsterweg 10 met een vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte van 250 m² naar 593 m². Op het perceel Lopsterweg 12 voorziet het bestemmingsplan in de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'manege' en 'bed and breakfast'. Aan de hand van de maatwerkmethode heeft een deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur een landschappelijk inpassingsplan/erfinrichtingsplan opgesteld. Er is geanticipeerd op de regels in de ontwerpverordening. De regels in de verordening zijn echter op dit punt gewijzigd vastgesteld. De provincie verzoekt in de toelichting te beschrijven op welke wijze met het plan aan de voorwaarden in de artikelen 2.13.5 en 2.13.6 van de verordening wordt voldaan.

Reactie gemeente

Lopsterweg 10

Het plan voor het perceel aan de Lopsterweg 10 te Zeerijp kan voldoen aan de voorwaarden in artikel 2.13.5 lid 2 Omgevingsverordening om af te wijken van de 20% aan uitbreidingsmogelijkheid in het buitengebied:

De uitbreiding kan redelijkerwijs niet op een andere locatie dan waar het bedrijf is worden gevestigd.

- Uit het accountantsrapport, opgesteld door accountantskantoor Mendelts & Trox en in het vooroverleg met de provincie besproken op 7 oktober 2015, blijkt dat een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein in de regio tot onevenredige bedrijfseconomische gevolgen voor het bedrijf leidt. Een bedrijfsverplaatsing door koop of huur van een pand op een nieuwe locatie geeft meer onzekerheden en risico's voor de verdere bedrijfsontwikkeling. Het huidige bedrijfspand is vanwege de ligging in het aardbevingsgebied onverkoopbaar en op een locatie op een bedrijventerrein maakt het bedrijf behoorlijk minder omzet.

Aan het plan ligt een erfinrichtingsplan ten grondslag:

- Het erfinrichtingsplan is met toepassing van de maatwerkmethode aan de keukentafel getekend door een deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur van Libau met de aanvrager, een vertegenwoordiger van de provincie en een vertegenwoordiger van de gemeente.
- In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur: het erfinrichtingsplan volgt de bestaande beplantingslijnen in het landschap. Daarnaast is het plan gericht op het terugbrengen van een kleinschaliger constellatie van het erf en een meer gelede opbouw.
- In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de ruimtelijke relevante kenmerken van de bestaande bebouwing: De nieuw te bouwen uitbreiding van de schuur wordt uitgevoerd in traditionele materialen en levert een positieve bijdrage aan de omgeving door de metalen loods vanaf de Lopsterweg deels aan het zicht te onttrekken.
- In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen: Gezien de positie van de bestaande bouwwerken is gekozen voor deze vorm van uitbreiding, waarbij een gelede opbouw wordt aangebracht. De strategische plaatsing van opgaande beplanting kan de constellatie van het betreffende en naastgelegen erf dusdanig proportioneren dat de grootschalige nieuwbouw achter het onderhavige erf in visueel opzicht teniet wordt gedaan. In de brief van 18 december 2015 van de provincie staat eveneens dat uit de maatwerkmethode naar voren is gekomen dat de uitbreiding van het bedrijf landschappelijk zodanig kan worden ingepast dat sprake is van een verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.
- In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van direct omwonenden: Het plan betreft een uitbreiding van 345 m², waarbij de totale bedrijfsvloeroppervlakte 593 m² komt te bedragen. De nieuwe aanbouw is als het ware in het bestaande bedrijfspand geschoven. Hierdoor is geen tijdelijke opslag van wasmachines buiten op het erf meer nodig. De bestaande zichtlijnen of doorzichten vanaf omliggende erven zullen niet noemenswaardig worden verstoord. De zichtlijnen zijn reeds beperkt door de aanbouw van de loods op het perceel van Lopsterweg 12. Er vinden dezelfde activiteiten plaats (lichte reparatiewerkzaamheden aan wasmachines) als binnen de bestaande schuur. Het aantal bedrijfsverkeersbewegingen per etmaal zal toenemen van maximaal zes naar maximaal acht. 's Avonds en 's nachts vinden geen bedrijfsactiviteiten en dus geen verkeersbewegingen plaats. Van klantenbezoek aan het bedrijf is geen sprake omdat de wasmachines in rondes worden opgehaald en teruggebracht.
- In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met het aspect nachtelijke lichtuitstraling: De bedrijfsactiviteiten vinden uitsluitend overdag plaats, dus vanuit de bedrijfsgebouwen vindt geen lichtuitstraling plaats tijdens de avond en nacht. Voor de (sociale) veiligheid van het bedrijf is constant brandende buitenverlichting niet noodzakelijk. Tussen 20.00 uur en 6.00 uur branden in principe geen lampen op het terrein. Alle buitenlampen reageren op sensoren met instelbare (korte) tijdsduur.

- De borging van de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan zal publiekrechtelijk worden vastgelegd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Lopsterweg 12

Het gaat hier om de een gemengd agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten; de manege en bed and breakfast zijn ondergeschikte functies aan het agrarisch bedrijf. In artikel 2.28 van de Omgevingsverordening zijn de voorwaarden voor het toestaan van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven opgenomen. Deze voorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Loppersum', door middel van een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels.

Voor het gebruik van gebouwen ten behoeve van een manege moet worden voldaan aan voorwaarden die zijn gesteld in artikel 3.6 sub b van het bestemmingsplan 'Buitengebied':

- De nevenactiviteit betreft niet de primaire productie en blijft ondergeschikt aan de agrarische hoofdactiviteit. De manege is ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf en blijft beperkt tot de loods die als zodanig is aangeduid.
- De nevenactiviteit heeft betrekking op sociale, culturele, recreatieve en educatieve functies en zorgfuncties. Het betreft hier een recreatieve functie.
- Voor detailhandel zijn beperkte mogelijkheden. Detailhandel is hier niet aan de orde.
- Het bedrijf behoort tot de milieucategorie 1 en 2 alsmede 3.1 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met de categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid. Het betreft een activiteit die behoort tot milieucategorie 3.1. Qua omvang is deze activiteit echter zeer beperkt en ook is de situering zodanig dat de effecten qua milieuhinder in het niet vallen bij de agrarische activiteit.
- Aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit. De afstand van de manege tot de omliggende percelen is zodanig dat dit niet leidt tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van deze percelen.
- De bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden moeten worden behouden. Het gebruik vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en heeft geen effect op de vorengenoemde waarden.
- De verschijning van het gehele bedrijf wordt landschappelijk ingepast. In het erfinrichtingsplan is de landschappelijke inrichting zodanig vormgegeven dat het doorzicht naar achteren zoveel mogelijk wordt vrijgelaten. In het erfinrichtingsplan is gekozen voor plaatselijk reeds aanwezige soorten. De borging van de uitvoering en instandhouding ervan is reeds privaatrechtelijk geregeld middels een privaatrechtelijke overeenkomst maar zal publiekrechtelijk worden vastgelegd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.
- De bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte en de opslag van goederen dient plaats te vinden binnen de gebouwen. De bedrijfsvloeroppervlakte van de manege bedraagt niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte.

Voor de nevenactiviteit 'manege' is een aanduiding opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was deze aanduiding op het hele perceel gelegd. Het bestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd dat de aanduiding 'manege' alleen op de loods wordt gelegd, zodat duidelijk is dat deze activiteit slechts daar is toegestaan.

Voor het gebruik van de bebouwing voor een bed and breakfast moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 3.6 sub f van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze voorwaarden zijn:

- Het aantal kamers bedraagt maximaal drie, voor ten hoogste zes personen.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Er wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden.

De beperking van de toelaatbaarheid van de activiteiten is hiermee gegarandeerd.

Algemeen

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2.13.5 en 2.13.6 van de Omgevingsverordening wordt in de planregels van de bestemming 'Bedrijf' (alsmede in de bestemmingen 'Agrarisch', 'Horeca' en 'Maatschappelijk') een artikellid toegevoegd waarin een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor het uitbreiden van de bebouwing van niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen, die niet in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zijn gevestigd, met meer dan 20% van de totale oppervlakte van de aanwezige bebouwing. In de regels zijn ook de randvoorwaarden opgenomen zoals die zijn genoemd in lid 2 sub b onder 1, 2 en 3. Eveneens is, conform artikel 2.13.6 van de Omgevingsverordening, een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat het erfinrichting wordt uitgevoerd en instandgehouden conform het erfinrichtingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat wordt voldaan aan de vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (artikelen 2.13.5 en 2.13.6).

c. Smydingeweg 46 Startenhuizen

Op het perceel is volgens de toelichting een voormalige vrijgekomen boerderij aanwezig. Het bestemmingsplan voorziet in een herziening van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' met een aan huis verbonden bedrijf zonder de specifieke bouwaanduiding 'voormalige boerderij'. In artikel 2.13.3 van de verordening zijn regels gesteld over de bouw- en verbouwmogelijkheden voor vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. De regels zijn hierop abusievelijk niet afgestemd en wijken daardoor voorts af van de regels voor vrijgekomen (karakteristieke)panden in het buitengebied.

Reactie gemeente

In het Facetbestemmingsplan is geanticipeerd op de regels in de ontwerp-Omgevingsverordening. De regels zijn naderhand echter door Provinciale Staten gewijzigd vastgesteld.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Loppersum' (artikel 3.8.1) voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven bij agrarische bedrijfsbeëindiging om te zetten naar 'wonen'. Voor wat betreft het perceel Smydingeweg 46 in Startenhuizen zal in de toelichting van het facetbestemmingsplan worden toegevoegd dat het bij dit perceel alleen om een functionele wijziging gaat. Op de verbeelding zal de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige boerderij' worden toegevoegd. Hiermee wordt geborgd dat moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18.2.1 sub e van het moederplan. Deze bepaling luidt: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige boerderij' dient de woonfunctie beperkt te blijven tot het hoofdgebouw en dient de bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goot- en bouwhoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, te worden gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen'.

Op grond van het moederplan dient de bestaande maatvoering te worden gewaarborgd en is sloop reeds niet toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat wordt voldaan aan het bepaalde in lid 2.13.3 (bouw- en verbouwmogelijkheden voor vrijgekomen gebouwen in het buitengebied) van de vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

d. Zeerijperweg 5 en 5a Loppersum

Op het perceel was een voormalige boerderij aanwezig die is gesloopt. Op grond van de planregels mag een nieuwe woning worden teruggebouwd. Op grond van artikel 2.13.4 van de verordening is een Ruimte-voor-Ruimte regeling opgenomen. In de toelichting wordt echter niet gemotiveerd dat aan de in artikel 2.13.4 van de verordening gestelde voorwaarden aan vervangende nieuwbouw wordt voldaan.

Reactie gemeente

Aan Zeerijperweg 5 en 5a zijn planologisch twee woningen toegestaan. De woning aan Zeerijperweg 5 is gesloopt maar mag worden herbouwd. Er mogen binnen het bouwvlak dus twee woningen worden gebouwd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' was deze mogelijkheid abusievelijk niet meegenomen. Om deze omissie te herstellen is de bouwmogelijkheid in onderhavig Facetbestemmingsplan gerepareerd. Het bestemmingsplan is getoetst aan artikel 2.13.4. van de vastgestelde Omgevingsverordening.

In artikel 2.13.4 van de Omgevingsverordening is bepaald dat het bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een woning aanwezig is, daarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De nieuwe woning vervangt de woning die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort;
2. De bestaande woning wordt gesloopt alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijke opzicht niet bij de nieuwe woning passen;
3. De ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende bebouwingsbeeld;
4. De gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 300 m²;
5. Over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

In de regels van het facetbestemmingsplan wordt opgenomen dat ter plaatse van dit adres voor de nieuwbouw ter plaatse van de gesloopte woning moet worden voldaan aan de onder 3 tot en met 5 genoemde voorwaarden. De voorwaarden die zijn genoemd onder 1 en 2 zijn niet relevant omdat er al sloop heeft plaatsgevonden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.13.4 van de vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

e. Zijldijksterweg 12 't Zandt

Het bestemmingsplan voorziet in hergebruik en verbouw van een vrijgekomen pand voor een hoveniersbedrijf. In de toelichting wordt verwezen naar de regels in de ontwerp-omgevingsverordening. De regels in de verordening zijn echter op dit punt gewijzigd vastgesteld. De provincie verzoekt in de toelichting te beschrijven op welke wijze met het plan aan de voorwaarden in artikel 2.13.1 t/m 3 van de

verordening voor gebruik van vrijgekomen gebouwen en aan de regels omtrent bouw- en verbouwmogelijkheden van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied in de verordening wordt voldaan.

Reactie gemeente

In artikel 2.13.1 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan geen bestemmingen bevat die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij sprake is van een stedelijke ontwikkeling die aansluit op bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Het betreft een bijzondere situatie: het plan bevat een nieuwvestiging van een niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functie (hoveniersbedrijf), waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'vrijgekomen gebouw' nadat naar de oorspronkelijke situatie is herbouwd. De oude agrarische schuur is immers in 2007 afgebrand, waardoor een verweesde agrarische bedrijfswoning is achtergebleven.

Aan de voorwaarden van artikel 2.13.2 van de Omgevingsverordening voor het gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied kan worden voldaan: (a) Alleen in het voorhuis/hoofdgebouw wordt gewoond. (b) Het bedrijf is ruimtelijk en milieuhygiënisch goed inpasbaar: een hoveniersbedrijf sluit aan op de (agrarische) cultuur van het buitengebied. In de brief van 17 juni 2015 heeft de provincie eerder aangegeven het hoveniersbedrijf in dit geval aan te merken valt als een categorie 2 bedrijf in de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Het perceel is goed ontsloten in de richting naar de Eemshavenweg/N46. (c) De mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel zal worden beperkt in het bestemmingsplan. (d) Dit geldt eveneens voor de beperkte mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf. I.v.m. de grootte van de schuur wordt dit niet verwacht dat grote opslag buiten nodig zal zijn.

Artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening regelt de bouw- en verbouwmogelijkheden van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Het is niet toegestaan in het buitengebied gebouwen te vergroten, dan wel nieuwe gebouwen op te richten, anders dan vervangende nieuwbouw.

In artikel 2.13.3 lid 2 onder d van de Omgevingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om een of meer nieuwe, bijbehorende bouwwerken op te richten met een grotere oppervlakte dan 20% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, als tenminste in de planregeling voorwaarden zijn opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als voor deze uitbreiding de maatwerkmethode is gevolgd onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, waarbij rekening wordt gehouden met:

- de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden, en;
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling.
-
- Nu teruggebouwd wordt naar een oorspronkelijke situatie is in eerste instantie geen deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur bij het ontwerp geraadpleegd. De eigenaar heeft gezocht naar een goede verhouding tussen woning en schuur en niet naar een maximale bedrijfsvloeroppervlakte, de volledige schuur van 1075 m² wordt niet teruggebouwd. Op 17 juni 2015 heeft de provincie dan ook kunnen instemmen met dit plan met een principebesluit. Op 1 juni heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening gewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van de nieuwe Omgevingsverordening is een deskundige op het gebied van stedenbouw

en landschapsarchitectuur geconsulteerd in het kader van de maatwerkmethode. Er zijn geen wijzigingen op het plan gekomen, aangezien in het plan reeds rekening is gehouden met de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur. De locatie is reeds volledig omlijst met oude boomlanen en is in die zin al landschappelijk ingepast. De instandhouding van de erfbeplanting zal publiekrechtelijk worden vastgelegd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Tevens heeft de Welstandscommissie reeds aangegeven dat het plan aan de redelijke eisen van welstand voldoet, mits kleine aanpassingen worden doorgevoerd. Bij de bouwaanvraag zal de definitieve beoordeling door de Welstandscommissie plaatsvinden.

- Het woon- en leefklimaat van direct omwonenden zal niet noemenswaardig worden aangetast. Niet de volledige schuur zal worden ingericht voor het hoveniersbedrijf en in het hoofdgebouw zal blijven worden gewoond. De uitrit van het bedrijf ligt aan de doorgaande route naar de Eemshavenweg/N46 en voorbij de meest nabije woningen (zodat geen extra verkeer direct langs de twee woningen wordt verwacht). Het aantal verkeersbewegingen is beperkt, omdat de werkzaamheden plaatsvinden bij de klanten. 's Avonds en 's nachts vinden geen bedrijfsactiviteiten en dus geen verkeersbewegingen plaats
- De bedrijfsactiviteiten vinden uitsluitend overdag plaats, dus vanuit de bedrijfsgebouwen vindt geen lichtuitstraling plaats tijdens de avond en nacht. Voor de (sociale) veiligheid van het bedrijf is constant brandende buitenverlichting niet noodzakelijk. Tussen 20.00 uur en 6.00 uur branden in principe geen lampen op het terrein.

Op grond van het moederplan dient de bestaande maatvoering te worden gewaarborgd en is sloop reeds niet toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 2.13.1 t/m 3 van de vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

f. Uitbreiding niet-agrarische functies in voormalige agrarische bebouwing

In het bestemmingsplan zijn afwijkingsregels voor het bouwen opgenomen om de voormalige agrarische gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding voormalige boerderij' met 20% of meer te vergroten en/of (een deel van de) bijgebouwen te vervangen door nieuwbouw. In de toelichting wordt aangegeven dat daarbij wordt geanticipeerd op de regels in de ontwerp-verordening. De regels omtrent de bouw mogelijkheden van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied zijn in artikel 2.13.3 van de verordening op dit punt gewijzigd vastgesteld.

Reactie gemeente

De regels voor bouw- en verbouwmogelijkheden van vrijgekomen (voormalige agrarische) gebouwen worden in overeenstemming gebracht met artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016. Hiertoe wordt in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Wonen' een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd die geldt voor gebouwen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige boerderij'.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.13.3 van de vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

g. Bouwen van agrarische bedrijfswoningen (deels) buiten het bouwvlak

In artikel 3.4 sub a, lid 2 van de planregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het (her)bouwen van de agrarische bedrijfswoning geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak. De provincie verzoekt het plan in overeenstemming te brengen met artikel 2.26.1 van de verordening op grond waarvan agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden geconcentreerd binnen een agrarisch bouwperceel.

Reactie gemeente

De regels voor het (her)bouwen van de agrarische bedrijfswoning worden in overeenstemming gebracht met artikel 2.26.1 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.16.1 van de vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

h. Aardbevingschaderegel

Op grond van artikel 33.1 van de planregels kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan opgenomen bouwregels voor een afwijkende maatvoering en/of voor het bouwen buiten het bouwvlak in het geval van het herstellen en/of het bouwkundig versterken van beschadigde gebouwen als gevolg van de aardgaswinning en aardbevingsbestendige nieuwbouw van gebouwen. Deze bepaling is zo ruim geformuleerd dat strijdigheid kan ontstaan met diverse regels in de verordening ten aanzien van maatvoering en situering van bebouwing.

Reactie gemeente

De bepaling in artikel 33.1 wordt aangepast in die zin dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in het plan opgenomen bouwregels voor een afwijkende maatvoering tot 20% en/of voor het bouwen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 10 m buiten het bouwvlak, mits de bouwregels in de bestemmingsregels met betrekking tot de maximum oppervlakte van gebouwen in acht wordt genomen, evenals de in de bestemmingsregels genoemde algemene voorwaarden voor afwijking van de bouwregels.

Conform artikel 2 van de planregels ('Wijze van meten') is deze maatvoering van toepassing:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat wordt voldaan aan de vastgestelde Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Zienswijze 3

a. Lopsterweg 10

Verzocht wordt het bestaande gastenverblijf (chalet) wegens gewijzigde familieomstandigheden en wegens behoud van het meest doelmatige gebruik te bestemmen als Bed and Breakfast. Het grote grasveld wil men op de meest doelmatige wijze benutten en bestemd zien als kampeerterrein voor onder meer campers.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 4.5 van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' kan bij een omgevingsvergunning binnenplannen worden afgeweken van de gebruiksregels voor een bed and breakfast, mits het aantal kamers ten behoeve van bed and breakfast maximaal drie bedraagt, voor ten hoogste zes personen in totaal en mits parkeren op eigen erf plaatsvindt. Bij afwijking van de gebruiksregels is daarnaast de mogelijkheid opgenomen om binnen de agrarische bestemming nevenactiviteiten op te starten zoals kleinschalig kamperen. De gemeente staat open voor dergelijke vormen van (kleinschalige) bedrijvigheid als nevenactiviteit. Verzoeker wordt in de gelegenheid gesteld omtrent het toestaan van verblijfsrecreatieve doeleinden een omgevingsvergunning aan te vragen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Lopsterweg 12

Het agrarische bedrijf aan Lopsterweg 12 dient zich te houden aan de wettelijke regels waaronder de milieuwetgeving en clustering van de gebouwen met toepassing van de zgn. 'Keukentafelmethodiek' zoals die ook bij ons bedrijf is toegepast om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te behouden. Een manegebedrijf wordt toegestaan terwijl dit soort bedrijven volgens het Provinciale Omgevingsplan en de Provinciale Omgevingsverordening uitsluitend aan de randen van de kernen zijn toegestaan. Bij een verdere ontwikkeling van het bedrijf tot de volle omvang zal niet alleen een landschappelijk onaanvaardbare situatie ontstaan maar ook voor ons onaanvaardbare overlast. Enkele aspecten waartegen wij een zienswijze (bezwaar) hebben zijn parkeren buiten het eigen erf, geuroverlast, stofoverlast, lichtoverlast, geluidsoverlast en paddocks met hoge (witte)hekken.

Reactie gemeente

Op het perceel zijn een manege en een bed and breakfast toegestaan en als zodanig aangeduid. Het Facetbestemmingsplan betreft een partiële herziening. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' met bijbehorende planregels blijft onverkort van toepassing voor zover daarin met dit plan geen wijziging wordt aangebracht. Op grond van artikel 1.63 van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een manege omschreven als een bedrijf waarin de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructies aan derden met het oog op recreatief gebruik van paarden/pony's en het bieden van huisvesting aan die paarden/pony's. De manege gevestigd aan Lopsterweg 12 dient te allen tijde te voldoen aan milieuwetgeving (Activiteitenbesluit). Voor wat betreft de aspecten geur, stof, licht en geluid ziet de gemeente toe op handhaving van milieuwetgeving. Parkeren is alleen toegestaan op eigen erf.

Het gaat hier om een agrarisch bedrijf met nevenactiviteit en niet om een volwaardig manegebedrijf. In de verordening zijn de voorwaarden voor nevenactiviteiten aangegeven in artikel 2.28. In het moederplan zijn de voorwaarden aangegeven in de planregels in artikel 3.6, onder b (manege) en artikel 3.6, onder f (bed and breakfast). De nevenactiviteiten voldoen aan de gestelde voorwaarden. Voor wat betreft de

nevenactiviteit 'manege' is een aanduiding 'manege' opgenomen die bepaalt dat deze activiteit slechts is toegestaan ter plaatse van de loods in plaats van voor het hele perceel. Daarmee blijft het een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan in die zin dat de functie manege slechts is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'manege'.

Gemeente Loppersum, september 2016