

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Oldenburgerstraat E 99,
Nieuwe Pekela”

Gemeente Pekela

Oktober 2021

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 juli 2021 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Oldenburgerstraat E 99, Nieuwe Pekela".

Het plan heeft van dinsdag 20 juli 2021 tot en met dinsdag 31 augustus 2021 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Tijdens de ter inzageperiode is één zienswijzen ingediend. Verder hebben de provincie Groningen en de Veiligheidsregio Groningen op het plan gereageerd. Deze zienswijzennota bevat de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze.

De zienswijze is tijdig ingediend en voorzien van de benodigde gegevens. Hiermee is de zienswijze ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2. Zienswijze

Noodzaak bewoning niet onderbouwd

Indiener geeft aan dat de noodzaak voor het creëren van een woonbestemming niet goed onderbouwd is en verwijst daarbij naar verschillende passages uit de Woonvisie 2019-2023 van de gemeente Pekela. Daarnaast wordt aangegeven dat de ontwikkeling in strijd is met de Woonvisie 2019-2023 en daarmee niet past binnen het gemeentelijk beleid. Ten slotte wordt aangegeven dat in de toelichting van het bestemmingsplan niet uiteengezet wordt op welke manier de ontwikkeling binnen het provinciale beleid beschouwd moet worden.

Reactie gemeente

Woonvisie

De Woonvisie 2019-2023 van de gemeente Pekela geeft de kaders voor aan voor het gemeentelijk woonbeleid. Met de woonvisie wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van de vitaliteit van de gemeente en het bieden van een aantrekkelijk toekomstperspectief. Het zwaartepunt ligt daarom bij het verversen van de woningvoorraad en de kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad. De woonvisie geeft geen specifiek beleid aan voor het omzetten van een bedrijfswoning in van burgerbewoning, maar is wel gericht op een gevarieerd aanbod aan woningen en het inspelen op de marktvraag.

Met onderhavige bestemmingsplan wordt geen woning toegevoegd aan de bestaande woning voorraad. Daarnaast wordt met de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning de (huidige) leegstand en verloedering voorkomen. Deze omzetting draagt bij aan de leefbaarheid binnen de gemeente en is daarmee passend binnen de woonvisie.

Provinciale Omgevingsverordening

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied in de zin van de Provinciale Omgevingsverordening. Het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Provinciale Omgevingsverordening. Nu deze ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand

stedelijk gebied is deze passend binnen de Provinciale Omgevingsverordening. Verder worden met de in het plan beoogde ontwikkeling geen provinciale belangen geschaad.

Conclusie

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt op bovengenoemde punten aangevuld.

Onzorgvuldig onderzoek akoestiek

1. Indiener geeft aan dat in het akoestisch onderzoek niet is gekeken naar afzonderlijke geluidsbronnen tegenover het perceel Jan Oldenburgerstraat E99. Hier is namelijk ook een agrarisch bedrijf gevestigd (Jan Oldenburgerstraat E52) op een afstand van circa 50 meter. Dit bedrijf is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek en er is ook geen rekening gehouden met cumulatie van de geluidsbelasting van verschillende geluidsbronnen.
2. Vervolgens geeft indiener aan dat het akoestisch onderzoek niet is uitgegaan van een worst case scenario. In de tabellen is namelijk al rekening gehouden met beperkingen van gebruik van de verschillende geluidsbronnen op het perceel. Hierdoor is geen sprake van een worst case scenario.
3. Bovendien komt uit het onderzoek naar voren dat het bestaande gebouw niet als woning kan fungeren vanwege de akoestische belasting. Daardoor had geconcludeerd moeten worden dat een woning op deze locatie onwenselijk is. Ondanks de akoestische maatregelen die getroffen worden vrezen indieners voor klachten in de toekomst.
4. Ten slotte geven indieners aan dat het akoestisch onderzoek onvolledig is. Zo is niet gekeken naar de akoestische effecten op het buitenterrein. Dit is van belang vanwege de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is geen rekening gehouden met een beregeningsmotor aan de achterzijde van het terrein van indiener.

Reactie gemeente

1. *Rondom het bedrijf Jan Oldenburgerstraat E52 liggen op kortere afstand woningen. Deze woningen zijn maatgevend. De Oldenburgerstraat E99 is voor dit bedrijf niet maatgevend. Het bedrijf moet ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning al aan de geluidnormen voldoen. Dit betekent dat het bedrijf op de woning Oldenburgerstraat E99 een lagere geluidsbelasting ontvangt dan de geluidnormen. Daarom is het bedrijf niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat verondersteld is dat in de directe omgeving geen andere relevante geluidsbronnen dan van het bedrijf gelegen aan de Jan Oldenburgerstraat E101 aanwezig zijn die relevant zijn voor de totale geluidbelasting op de te onderzoeken woning.*
2. *Het bedrijf aan de Jan Oldenburgerstraat 101 is door een medewerker van het akoestisch bureau op 26 augustus 2020 bezocht en ter plaatse is overleg geweest over de aan te houden maximale representatieve bedrijfssituatie. Daarnaast zijn geluidsmetingen aan diverse geluidsbronnen op de locatie uitgevoerd. De metingen en het overleg bij het bedrijf hebben plaatsgevonden tijdens het bezoek. In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat op basis van de luidruchtigste geluidsbronnen een maximaal representatieve bedrijfssituatie als worst-case aangehouden. Er is rekening gehouden met de periode van de graanoogst. Tijdens deze periode rijdt de combine over het terrein van de inrichting. Deze combine is de meest luidruchtige geluidsbron (bronvermogen van 111 dB(A)). Daarnaast is rekening gehouden met andere luidruchtige geluidsbron de aardappelsorteermachine (bronvermogen van 108 dB(A)). In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de situatie enigszins overschat is (worst-case*

benadering). In plaats dat gesteld wordt dat er niet is uitgegaan van een worst-case scenario is hiervan wel degelijk sprake.

- 3. Het akoestisch onderzoek geeft aan dat er wel degelijk geluidsgevoelige ruimten gerealiseerd kunnen worden in het westelijk deel van het pand. Een gedeelte van de noordgevel en de gehele oost- en zuidgevel moeten wel blind of doof worden uitgevoerd evenals de daken van de genoemde gevels. Indien de leefruimten in de woning zich meer richten op de westelijke zijde van het pand, dan is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
- 4. Uit de bijlagen (bijlage 6) van het akoestisch onderzoek blijkt dat er wel degelijk rekening is gehouden met de akoestische effecten van de geluidsbronnen op het buitenterrein. Over de beregeningsmotor aan de achterzijde van het terrein heeft het Noordelijk Akoestisch Adviesbureau op 25 oktober 2021 via de mail een nadere toelichting gegeven. Volgens het bureau wordt deze gebruikt op de landerijen achter het bedrijf, aan de overzijde van de Boven Polderweg. Dit gedeelte maakt geen deel uit van de inrichting van Jan Oldenburgerstraat E101. Daarnaast is in het rekenmodel uitgegaan van een worst-case benadering tijdens het oogsten van graan (activiteiten combine) en de aardappelsorteermachine. De graan en aardappeloogst vinden gezien de verschillende oogsttijden veelal niet gelijktijdig plaats ook niet gelijktijdig met de berekening van de landerijen. Verder moet men bij het gebruik van de beregeningsmotor waarbij de motor/pomp op eigen terrein zou staan ook nog de weg oversteken om de landerijen te bereiken. Ten slotte is er een sloot gelegen aan de overzijde van de Boven Polderweg waar vanuit het gepompt kan worden. Het lijkt daarom niet waarschijnlijk dat dit vanaf eigen terrein plaatsvindt.*

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Dove gevel onvoldoende geregeld

Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan een zeer beperkte strook aanwezig is waarvoor de aanduiding 'dove gevel' geldt. Deze aanduiding is niet gepositioneerd op een positie waar de gevel van het gebouw is gepositioneerd. Daarnaast is niet uitgesloten dat bijvoorbeeld in de kap een raam of een rooster geplaatst kan worden.

Reactie gemeente

Op de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de gehele oost- en zuidgevel en een deel van de noordgevel als een dove gevel moet worden uitgevoerd. Verder is in artikel 3.2.2 onder deel e van de Regels van het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dat de gevels en de kap als dove of blinde gevel c.q. kap moet worden uitgevoerd. Een raam of rooster in de kap is daarom uitgesloten.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onuitvoerbaarheid plan

Indiener geeft aan dat in de onderzoeken en in de toelichting niet naar voren komt of het überhaupt mogelijk is om binnen de kaders die het bestemmingsplan nu stelt een woning op te richten die kan voldoen aan de eisen van bijvoorbeeld het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Hierbij wordt verwezen naar bijvoorbeeld de eisen die gesteld worden aan daglichttoetreding en ventilatie. Indiener is van mening dat het bestaande gebouw niet geschikt is om een woning te realiseren met

een dove gevel. In de bestaande situatie zitten er in de oost- en noordgevel van het gebouw ook al ramen opgenomen. Dit maakt de gevel al niet meer doof. Voor zover er intern al een aparte ruimte aangebracht wordt vraagt indiener zich af of dit voldoende werend zal zijn om het geluid dat door deze ramen, etc. heen komt voldoende te dempen.

Reactie gemeente

De bewoners van de woning Oldenburgerstraat E99 moeten aan het nieuwe bestemmingsplan voldoen. Dit betekent dat zij de oost- en zuidgevel inclusief het dak en een deel van de noordgevel doof moeten maken. Daarnaast moeten de bewoners voor de onderdelen daglichttoetreding en ventilatie aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening voldoen. De gemeente kan door handhaving op grond van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening ervoor zorgen dat de juiste maatregelen en voorzieningen worden getroffen zodat aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening voldaan wordt.

De woning staat op dit moment leeg. In artikel 3.5 aanhef en onder b van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat de woning pas in gebruik genomen mag worden op het moment dat de geluidsmaatregel(en)/voorziening(en) zoals de dove gevels en kap gerealiseerd zijn. Deze bepaling borgt tevens de instandhouding van de geluidsmaatregel(en)/voorziening(en).

Ten slotte biedt de westgevel voldoende ruimte (oppervlakte) om daglichttoetreding en ventilatie mogelijk te maken.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onevenredige benadeling van het bedrijfsklimaat van cliënten

Indiener geeft aan dat met deze ontwikkeling het agrarisch bouwvlak verkleind wordt. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering al beperkt. Indiener stelt zich ook op het standpunt dat niet voldaan wordt aan de afstandseisen tussen een woonboerderij en een agrarisch perceel. Deze zou in principe op 50 meter moeten liggen en betreft hier nog niet de helft. De ontwikkelingen ten behoeve van het agrarische gebruik worden daarom geconcentreerd op een veel kleiner perceel. Daarom zal elke mogelijkheid waarop het bedrijf verder nog beperkt wordt door de naastgelegen bestemming een onevenredige inbreuk zijn op de bedrijfsvoering.

Bovendien moet los van de bedrijfsvoering nu ook meegenomen worden dat als indiener in de toekomst nog ontwikkelplannen krijgen, deze vanaf het in werking treden van het bestemmingsplan, altijd rekening gehouden moet worden met de direct naastgelegen bewoning.

Recreatie gemeente

Het agrarisch bouwvlak ter plaatse wordt met onderhavig bestemmingsplan verkleind. Echter, gelet op de eigendomsverhoudingen ter plaatse, leidt dit niet tot een wijziging van de bestemming op de percelen van indiener. Daarom is er geen sprake van een rechtstreekse beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van indiener.

Binnen het agrarisch bouwvlak bestaan nog niet gerealiseerde bouw mogelijkheden. Deze kunnen nog steeds benut worden. Voor zover de eventuele toekomstige uitbreidingen zijn voorzien buiten het huidige agrarische bouwvlak, dan zal hiervoor een wijziging van het

bestemmingsplan vereist zijn. Op dat moment zal onderbouwd moeten worden dat uitbreiding van het bouwvlak voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zal ook rekening gehouden moeten worden met de woning aan de Jan Oldenburgerstraat E 99.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Vergunningsvrije mogelijkheden

In het bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor de woning aan enige banden gelegd voor wat betreft het creëren van geluidsgevoelige ruimten op een gedeelte van het perceel. Dit staat echter niet in de weg aan de vergunningsvrije bouw mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht biedt.

Reactie gemeente

Uit vaste jurisprudentie volgt dat het niet aanvaardbaar is dat een planregel in zijn algemeenheid vergunningsvrij bouwen aan banden legt, maar dat vergunningsvrij bouwen wel ingeperkt kan worden als ervoor wordt gezorgd dat het betreffende deel van een perceel niet als erf kan worden aangemerkt. Er zijn meerdere uitspraken van de Afdeling waaruit blijkt dat inperking van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen soms wordt toegestaan.

Om te voorkomen dat het naastgelegen bedrijf in zijn gebruiksmogelijkheden wordt beperkt en tevens uit te sluiten dat binnen een deel van het plangebied vergunningsvrij kan worden gebouwd, is voorzien in een bouwvlak en een aanduiding 'wonen uitgesloten'. In artikel 3.2.3 onder f de planregels is vastgelegd dat het stuk grond waarop de aanduiding 'wonen uitgesloten' rust, geen achtererf is zoals bedoeld in artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) in zoverre dat voor geluidsgevoelige ruimte gebruikte bouwwerken zijn uitgesloten. Daarnaast is in artikel 3.5 aanhef en onder c van de planregels het gebruik van gronden en/of opstellen voor geluidsgevoelige ruimte ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet toegestaan. Verder is in de plantoelichting in paragraaf 4.2 in combinatie met paragraaf 5.3 onderbouwd dat in dit geval sprake is van locatie specifieke omstandigheden die een beperking van vergunningsvrij bouwen rechtvaardigen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Toekomstige ontwikkelingen

Indiener geeft aan dat in de toekomst binnen het plangebied activiteiten mogelijk zijn die zijn bedrijfsvoering verder zullen beperken, zoals een bed & breakfast of camping.

Reactie gemeente

De activiteiten die indiener hierboven benoemd, namelijk bed & breakfast of camping, zijn aan te merken als logiesverstrekking en/of verblijfsrecreatieve doeleinden. Deze activiteiten zijn op grond van artikel 3.5 aanhef en onder a van het bestemmingsplan als strijdig gebruik aangemerkt.

Met toepassing van artikel 3.6 aanhef en onder a en artikel 5.1 aanhef en onder f van het bestemmingsplan kan met een binnenplanse afwijking een bed&breakfast of een kleinschalig verblijfsrecreatieterrein bij een woning worden toegestaan. Een aanvraag voor het afwijken

van het bestemmingsplan moet opnieuw getoetst worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van een aanvraag voor het afwijken ten behoeve van het gebruik wordt tevens beoordeeld of de beoogde activiteit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Indien dit het geval is, moet het college de aanvraag weigeren.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zorgvuldigheidsbeginsel/ motiveringsbeginsel/ goede ruimtelijke ordening

Indieners zijn gelet op bovenstaande van mening dat het ontwerpbesluit onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen en onvoldoende is gemotiveerd. Het besluit is daarnaast in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Gelet op bovenstaande reacties kan geconcludeerd worden dat het besluit zorgvuldig tot stand is gekomen en voldoende is gemotiveerd.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Reactie overlegpartners

Het ontwerp bestemmingsplan is ook voorgelegd aan de (relevante) wettelijke overlegpartners. Twee overlegpartners hebben een reactie ingediend. Hieronder zijn de reacties opgenomen en van een reactie voorzien.

1. Provincie Groningen

In reactie op uw kennisgeving van 19 juli 2021 bericht ik u dat Gedeputeerde Staten geen zienswijzen zullen indienen over bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan, het plan doorkruist geen provinciale belangen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Veiligheidsregio Groningen

Op 19 juli 2021 heeft Veiligheidsregio Groningen uw kennisgeving ontvangen met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan J. Oldenburgerstraat E99 Nieuwe Pekela. Dit in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij stelt u Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid tot het uitbrengen van advies.

Ruimtelijk besluit/Omgevingsvergunning

Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. Daarbij zijn we tot de volgende conclusies gekomen:

- Op de planontwikkeling zijn geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed;
- In relatie tot de planontwikkeling zien wij geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied.

Op basis van deze beoordeling ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding u verder inhoudelijk advies te geven ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke besluit.

Toetsing Bouwbesluit

De nieuwe ontwikkeling kan in het kader van de omgevingsvergunning later nog door de Veiligheidsregio beoordeeld moeten worden op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen in het bestemmingsplan

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting bestemmingsplan

De toelichting aangevuld ten aanzien van het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid.

Regels bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels.

Verbeelding bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de verbeelding.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Artikel 3.2.3 onder f wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van het gebruik als geluidsgevoelige ruimte;

Artikel 3.2.3 onder g wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:

ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, in zoverre dat voor geluidsgevoelige ruimte gebruikte vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn uitgesloten.

Artikel 3.5 onder b wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

het gebruik van de gronden en/of opstallen voor wonen - met inachtneming van het bepaalde in sub c - indien de gevel en de kap ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' niet zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden als dove gevel c.q. kap;

Artikel 3.5 onder d wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:

ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, in zoverre dat het gebruik van de gronden en opstallen voor geluidsgevoelige ruimte is uitgesloten.