

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Oldambt
T.a.v. mw. L. Hut
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Datum : 3 december 2018
Documentnr. : 2018-082541
Dossiernummer : K13195
Behandeld door : Kooi, E.J. van der
Telefoonnummer : (050)3164817
Antwoord op : Uw email van 27 november 2018
Bijlage :
Onderwerp : **Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan
"Hoofdweg-oost 6 Nieuwolda"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan.¹

Het kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen is de provinciale Omgevingsvisie en de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: verordening) opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen. Tevens heb ik de in voorbereiding zijnde actualisatie van de Omgevingsverordening bij mijn beoordeling betrokken.

Het plan voorziet in een planologische regeling voor het vergroten van een agrarisch bouwperceel tot maximaal 2 hectare en een planologische regeling voor de groepsaccommodatie "De Olde Stoeve"

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken.

Provinciaal beleid

Onder de paragraaf provinciaal beleid verzoek ik u de beschrijving van het provinciaal beleid en de regels in de verordening ten aanzien van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen en grootschalige open landschap toe te voegen en de doorwerking daarvan naar het bestemmingsplan aan te geven.

Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

In het bestemmingsplan zijn de karakteristieke gebouwen aangeduid als 'karakteristiek'. Voor zover er sprake is van karakteristieke gebouwen dient u op grond van artikel 2.9.1, lid 1 van de verordening regels ter bescherming van de hoofdvorm van deze karakteristieke gebouwen te stellen en het sloopvergunningstelsel van artikel 2.9.1, lid 2 en 3 op te nemen. Deze ontbreken thans in de planregels. Ik verzoek u het bestemmingsplan overeenkomstig de verordening aan te passen.

¹ Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Borging uitvoering erfinrichtingsplan

Op grond van 2.26.6 van de verordening stelt een bestemmingsplan - voor zover in dit geval relevant - regels die bewerkstelligen dat de agrarische bedrijfsbebouwing en opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde slechts overeenkomstig het erfinrichtingsplan worden gebouwd en aangelegd en de aanleg en instandhouding van de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting wordt geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. De gronden hebben de bestemming "agrarisch". Het bestemmingsplan bevat echter abusievelijk geen regels die de uitvoering van het in bijlage 4 opgenomen erfinrichtingsplan borgen. Ik verzoek u het plan op dit punt aan te passen en in overeenstemming te brengen met de verordening.

Intensieve veehouderij.

De in de planregels opgenomen definitie van intensieve veehouderij komt niet overeen met de definitie in artikel 2.25 onder I van de verordening. Ik verzoek u de definitie van intensieve veehouderij in de planregels hiermee in overeenstemming te brengen. Overigens heeft het onderhavige bestemmingsplan geen betrekking op een intensieve veehouderijbedrijf. Ik adviseer u in de planregels een verbod op intensieve veehouderij op te nemen en de overige regels omtrent bestaande intensieve veehouderij te laten vervallen. Overigens zijn in de planregels behorende bij de bestemming "agrarisch" voor dit plan meerdere specifieke regels/aanduidingen opgenomen die voor het onderhavige plangebied niet van toepassing zijn. Ik geef u voor de leesbaarheid van het bestemmingsplan in overweging uitsluitend de voor het plangebied van toepassing zijnde aspecten te regelen.

Hergebruik vrijgekomen gebouwen

In artikel 3.7 van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zover het betreft vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven bij beëindiging van het agrarisch bedrijf. Ik verzoek u de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid aan te vullen met de voorwaarde van artikel 2.13.2 van de verordening dat de functie wonen slechts is toegestaan in het hoofdgebouw of in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw en dat de toe te voegen woning past in de regionale woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1 van de verordening.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving