

Nota commentaar en reactie



BügelHajema
Plek voor ideeën

Nota commentaar en reactie

Inhoud

Rapport en bijlagen

19 januari 2015

Projectnummer 195.32.50.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7
3	Ambtshalve aanpassingen	17

Bijlagen

Inleiding



Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Scheemda verpleegcentrum Oosterlengte heeft van 10 juli 2014 tot 21 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en de besturen van het waterschap en gemeenten.

In de termijn van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in het volgende hoofdstuk van commentaar voorzien.

De zienswijzen zijn op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats van de indiener van de zienswijze) van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. De zienswijzen van natuurlijke personen zijn daarom voorzien van een nummer. De zienswijzen zijn als bijlage opgenomen en worden als zodanig ook voorgelegd aan de gemeenteraad voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Er zijn ook ambtshalve aanpassingen die bij vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Deze komen ook in deze nota aan de orde.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerpbestemmingsplan met deze Nota van commentaar en reactie voor aan de gemeenteraad met het voorstel het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

VERDERE PROCEDURE

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Men kan beroep instellen als men eerder een zienswijze heeft ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij dient een zienswijze betrekking te hebben op het ontwerpplan conform artikel 3.14 Wro of als het een onderdeel van het plan betreft dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

In het navolgende worden de ingekomen zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan kort samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.

Z i e n s w i j z e n

2

In het navolgende zijn de vier zienswijzen omschreven en vervolgens voorzien van gemeentelijk commentaar inclusief een korte conclusie. De zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd.

Zienswijze 1

Samenvatting

De bezwaarmaker is van mening dat het bestemmingsplan niet voldoende de noodzaak van het voorgenomen bouwplan in het gebied Tussendiepen onderbouwt in relatie tot de volgende ruimtelijk-maatschappelijke aspecten:

- forse en toenemende bevolkingskrimp, die primair noodzaken vrijgekomen of op korte termijn vrijkomende (bouw)locaties in stedelijk bebouwd gebied prioriteit te geven voor nieuwe en vervangende bestemmingen. Deze zijn nog volop aanwezig, onder meer in het centrum van Scheemda;
- strijd met het actuele provinciale en rijksbeleid, het plan onderbouwt niet afdoende de noodzaak om van het vorige gedachtenpunt af te wijken;
- het onevenredig schaden van de bijzondere en landschappelijke waarden van het gebied Tussendiepen en de samenhang met de historische context van deze omgeving, omvattende een samenspel van onder meer een historische boerderij, een pastorie en een begraafplaats langs de oude historische weg- en waterroutes in het Oldambt;
- niet passend in het relatief jonge Dorpsontwikkelingsplan voor Scheemda, als zijnde de structuurvisie van het dorp. De desbetreffende locatie rondom de haven heeft een toeristisch recreatief perspectief, een woon- en zorgfunctie is hierbij niet aan de orde;
- ontwikkeling van de vaarrecreatie, met name op deze locatie omdat deze is gelegen op/langs de vaarroute van het Oldambtmeer op het zogenaamde 'Rondje Groningen', zijnde een onderlinge verbinding tussen meerdere meren. Dit in aanvulling en ter versterking van de mogelijkheden die de ontwikkeling van het Oldambtmeer (Blauwe Stad), de regio en Scheemda in het bijzonder geeft;
- er zijn in het dorpsontwikkelingsplan Scheemda geen concrete aanknopingspunten om op de nu gekozen locatie woonzorgontwikkelingen na te streven. Daarentegen is er sprake van geschikte, soms braakliggende gronden in en om het centrum die in gemeentelijk eigendom zijn;
- de voorbereidings- en besluitvormingsprocedure van het Dorpsontwikkelingsplan Scheemda hebben betekenis voor de verwachting die kunnen worden gekoesterd voor de huidige en toekomstige woon- en leefbaarheid en sfeer van het gebied Tussendiepen. Dit te meer omdat de ge-

meente dit document heeft vastgesteld met een intentie van richtinggevende ontwikkelingsvisie -globaal te vergelijken met het karakter van een gemeentelijk structuurplan- voor Scheemda, Tussendiepen inclus. Het is niet opportuun zo spoedig na vaststelling van die visie nu zo'n ommekeer te maken;

- de eerdergenoemde ommekeer verhoudt zich evenmin met het provinciaal beleid. Het enkele feit dat het bouwplan van Oosterlengte kennelijk met gedeputeerde staten is besproken doet daar aan niet af. Het provinciaal Omgevingsplan verzet zich tegen deze ontwikkelingsrichting en bij de lopende voorbereidingen van de Provinciale Omgevingvisie wijst niets er op, dat Provinciale Staten hun beleid op dit vlak zullen veranderen. Het ontwerpbestemmingsplan is aldus in strijd met het vigerend provinciaal beleid;
- ook in het vigerende bestemmingsplan (en het oorspronkelijke bestemmingsplan dat aan de ontwikkeling van Tussendiepen ten grondslag lag) is van een bouwbestemming als in de nu voorliggende voorontwerp bedoeld geen sprake. Ook in deze bestemmingsplannen is telkens de bestuurlijk-maatschappelijke intentie gelegen het gebied, dat nu onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanwijziging, uitsluitend te wijzigen voor bestemmingen in de richting van lichte vormen van recreatie (bijvoorbeeld wandelpaden in het groen voor gebruik door alle dorpsbewoners) en vaarrecreatie (uitbreiding van de havencapaciteiten in westelijke richting);
- deze bovenbeschreven lijn is bij de uitgifte van kavels in Tussendiepen ook telkens gevolgd. Door de nieuwe ontwikkelingen dreigt nu ernstige waardedaling van omliggend onroerend goed. Hieraan wordt in het ontwerp plan in anticiperende zin, bijvoorbeeld via een planschade-analyse, geen aandacht besteed, hetgeen bezwaarmaker als een ernstige omissie beschouwt.

Op basis van het vorenstaande is de bezwaarmaker van mening dat de ontwikkelingsrichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn leefomgeving en wonen onnodig en onevenredig aantast. Tevens is de bezwaarmaker van mening dat hierdoor schade wordt geleden die niet is te voorzien en welke redelijkerwijze niet ten zijne laste dient te blijven.

De bezwaarmaker verzoekt om een herbezinning op deze locatie en met Oosterlengte omtrent een geschikte en beschikbare locatie in het centrum van Scheemda, zulks in de lijn van het Dorpsontwikkelingsplan, een gesprek aan te gaan.

Reactie gemeente

Het is correct dat in het centrum van Scheemda een aantal locaties vrijkomen, dan wel zijn vrijgekomen. In het geval van vrijkomende locaties wordt door de gemeente actief gezocht naar een passende, nieuwe invulling. Op dit moment zijn er meerdere onderzoeken naar verschillende locaties gaande, waar in het

belang van particuliere investeerders ofwel andere belanghebbenden -lopende het onderzoekstraject- geen nadere uitspraken over kunnen worden gedaan.

Indertijd is ook met de stichting Oosterlengte gezocht naar een goede locatie voor het verpleegcentrum. In een verpleegcentrum wordt een specifieke doelgroep opgevangen, die ook specifieke eisen stelt aan haar woonomgeving, aldus Oosterlengte. Van het grootste belang hierbij is dat Oosterlengte haar cliënten zorg wil bieden waarbij zij een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven ervaren in een omgeving waarin zij zich thuis voelen.

Centraal staat hierbij het ondersteunen van de kwaliteit van leven, de eigen regie en de participatie van de cliënt. Oosterlengte richt zich hierop door het wijkgericht en kleinschalig werken, waarbij het huisvestingsbeleid deze aanpak ondersteunt. Hierin past de ontwikkeling van kleinere verpleegcentra, decentraal, in samenwerking met huisartsen en thuiszorg. Zoveel mogelijk in de eigen omgeving van cliënt en familie.

In dit kader wordt de nieuwbouw van een tweetal kleinere verpleegcentra voorzien, zowel in Bellingwolde als in Scheemda.

Voor de centrale, specialistische voorzieningen wordt het huidige verpleeghuis Old Wolde te Winschoten getransformeerd naar een compacter en specialistisch expertisecentrum voor de zware verpleeghuiszorg.

In de decentrale nieuwbouwcomplexen wordt integrale verpleeghuiszorg geboden. Dit betekent dat de huisvesting zowel geschikt moet zijn voor somatische als psycho-geriatrische zorg. Daartoe wordt ingezet op ruime kamers, sanitair en gemeenschappelijke ruimten. Een verbouwing van de locatie woonzorgcentrum Nieuw Vredenhoven was hierbij zowel financieel en functioneel geen optie.

De bewoners zullen zoveel mogelijk mobiel zijn. Van groot belang hierbij is het dat de bewoners vanuit de gemeenschappelijke ruimten in besloten binnentuin kunnen vertoeven. Dit vergroot de kwaliteit van leven in hoge mate. Daarom is een locatie met voldoende oppervlak noodzakelijk om uitsluitend laagbouw (begane grond) toe te kunnen passen.

Vanwege de noodzaak om de scheefgroei tussen verzorgingshuis- en verpleeghuisplaatsen in de woonzorgcentra ongedaan te maken en gelet op de behoefte aan spreiding van de verpleeghuiscapaciteit over de regio zoals hierboven ook is beschreven, is met de gemeente de mogelijkheid onderzocht om in Scheemda nieuwbouw te realiseren van een verpleegunit met een capaciteit van 32 psychogeriatrische verpleeghuisplaatsen.

Er zijn meerdere gesprekken gevoerd over en onderzoek verricht naar de verwerving van een geschikte locatie in Scheemda. Van belang hierbij is dat de beschikbare kavels in het centrumgebied van Scheemda niet groot genoeg zijn om in slechts één bouwlaag te kunnen bouwen.

De gekozen locatie bij de haven tussen de Trekweg en de Scheepsjagerstraat is de enige locatie die voldoet aan het plan van kwaliteitseisen met hierbij de mogelijkheid van laagbouw binnen het tijdpad van de uitplaatsing van 32 verpleeghuisplaatsen vanuit het verpleeghuis Old Wolde. Het locatie-onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

STRIJDIGHEID PROVINCIAAL EN RIJKSBELEID

Met inachtneming van het locatie-onderzoek inclusief de toepassing van de SER-ladder en het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de provincie bij monde van Provinciale en Gedeputeerde Staten meermalen (schriftelijk) aangegeven in hoofdlijnen akkoord te zijn met deze ontwikkeling. Het bestemmingsplan is dan ook niet strijdig met het provinciaal beleid.

Voor zover dit relevant kan worden geacht, past de ontwikkeling zoals voorgestaan in dit bestemmingsplan binnen het rijksbeleid, in casu de Wmo 2015. Hierin krijgen gemeenten een grotere verantwoordelijkheid en beleidsvrijheid toebedeeld. Op dit punt heeft de gemeente de haar toebedeelde regie gepakt.

WAARDEN VAN HET GEBIED

Over het planontwerp heeft meermalen en zorgvuldig overleg plaatsgevonden met omwonenden en betrokkenen. Het behoud van het landschap, de historie en de karakteristieke pastorie, boerderij en begraafplaats hebben in het overleg een belangrijke rol gespeeld. Op basis van de uitkomsten van dit overleg is een schetsontwerp vervaardigd, waarin het bovenstaande centraal staat. Daarbij ook is het doorzicht naar het centrumgebied, het zicht op het landelijk gebied en de pastorie met begraafplaats en het behoud van de karakteristieke elementen van de boerderij een belangrijk uitgangspunt geweest.

Overigens is de boerderij in het geldende bestemmingsplan niet als karakteristiek aangeduid, maar zijn de regels van onderhavige (nieuwe) bestemmingsplan juist wel gestoeld op het behoud en versterken van de architectonische, cultuurhistorische en situatieve (landschappelijke) waarden van de bebouwing en de locatie. (In de planregels van het ontwerp bestemmingsplan is immers de bestemming 'Wonen-Woonboerderij' opgenomen. In deze bestemming is aangegeven dat de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte van de oorspronkelijke boerderij en dat de bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw, die wordt bepaald door het gevelvlak, de goothoogte, de nokhoogte en de dakvorm, in stand moet worden gehouden. Ook kan het college van Burgemeester en wethouders met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, waarbij de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zo veel mogelijk in stand wordt gehouden).

Tevens is ervoor gekozen het gebied aansluitend aan de boerderij als een landschapstuin/park in te richten, waardoor er een duidelijke meerwaarde ontstaat voor de omwonenden. Bij het schetsontwerp voor de landschapstuin/park is het samenspel van onder meer de boerderij, de pastorie en de begraafplaats langs de oude historische weg- en waterroutes in het Oldambt een belangrijk aandachtspunt, zoals ook blijkt uit toelichting op de schets behorende bij het

bestemmingsplan. Op deze wijze zijn de bijzondere waarden van het gebied veilig gesteld, ofwel gehandhaafd.

Ten aanzien van het Dorpsontwikkelingsplan kan worden opgemerkt dat deze uit 2008 stamt en daarmee al enigszins door de tijd met de bijbehorende ontwikkelingen achterhaald is. Dit blijkt ook uit de eerste gemeentelijke reactie ('Vrijgekomen/vrijkomende bouwlocatie in centrum Scheemda').

DORPSONTWIKKELINGS-
PLAN

De jarenlange economische crisis en de grote rijksbeleidwijzigingen in de zorg (decentralisaties) leiden ertoe dat nieuw gemeentelijk visie-beleid (structuurvisie) noodzakelijk is. Dit is nu ook in voorbereiding, echter nog niet openbaar. Volledigheidshalve wordt gemeld dat in dit kader indertijd wel de nota "Toekomstvisie grenzeloos goud" is opgesteld. Hierin wordt onder meer ingegaan op de behoefte en het behoud van (zorg)voorzieningen, de krimpende bevolking (vergrijzing en ontgroening) en de reactie daarop; onder meer het dorps wonen en een passende woningvoorraad. Een uitgebreide analyse van de bevolking, woningvoorraad, voorzieningen en werkgelegenheid lag hieraan ten grondslag. In dit kader zij eveneens vermeld dat ook in de Toekomstvisie recreatie en toerisme met name in de Blauwe Stad worden gestimuleerd, zo ook dat daarin het zogenaamde Rondje Groningen een belangrijke rol vervult. Echter, het plangebied speelt in dit kader een ondergeschikte rol ten opzichte van het Oldambtmeer.

Ten aanzien van de vaarrecreatie wordt verwezen naar de bovenstaande beantwoording betreffende het dorpsontwikkelingsplan. De haven van Scheemda heeft zoals gemeld een functie in het kader van de vaarrecreatie, maar deze is ten opzichte van de Blauwe Stad en het Oldambtmeer van meer ondergeschikt belang. In Scheemda is naast de toeristische kwaliteit van het gebied vooral ook de woonkwaliteit van het gebied (overigens samenhangend met de recreatieve kwaliteit) van het grootste belang.

VAARRECREATIE

In dit kader wordt verwezen naar het locatieonderzoek, het beleid van Oostergelinge, van de provincie, van het Rijk en van de gemeente en het dorpsontwikkelingsplan, zoals dit hierboven beargumenteerd is bij de kopjes Vrijgekomen/vrijkomende bouwlocatie in centrum Scheemda, Strijdigheid provinciaal en rijksbeleid, Waarden van het gebied en het Dorpsontwikkelingsplan.

NASTREVEN WOON-
ZORGONTWIKKELING IN
DORPSONTWIKKELINGSPLAN

Zoals hiervoor al is gemeld, is het Dorpsontwikkelingsplan op meerdere fronten achterhaald. Hiervoor is (algemeen) nieuw beleid in ontwikkeling (structuurvisie) dat nog niet openbaar is. Dit in tegenstelling tot het visiedocument "Grenzeloos Goud". Dit wordt nader beschreven en beargumenteerd onder het kopje Dorpsontwikkelingsplan.

VERWACHTING OMTRENT
HET GEBIED TUSSENDIEPEN

Verwezen wordt naar het kopje 'Strijdigheid provinciaal en rijksbeleid' zoals hiervoor is weergegeven.

STRIJDIGHEID MET PRO-
VINCIAAL BELEID

Zoals hierboven al is opgemerkt heeft er de afgelopen jaren op het gebied van het wonen, de zorg en aanwezigheid/bereikbaarheid van voorzieningen enorm veel ontwikkeling plaats gevonden. Dit blijkt ook uit het gewijzigde beleid van de rijksoverheid, zo ook van de regionale zorgstichting Oosterlengte. Dit leidde er vervolgens toe dat het toentertijd geldende beleid op verschillende fronten moest worden aangepast. Dit bestemmingsplan is een voorbeeld van de benodigde aanpassingen. Voor een verdere verdieping in de argumentatie omtrent de noodzaak voor een bouwbestemming waardoor een nieuw bestemmingsplan nodig is wordt verwezen naar de kopjes Vrijgekomen/vrijkomende bouwlocatie in centrum Scheemda, Strijdigheid provinciaal en rijksbeleid, Waarden van het gebied en het Dorpsontwikkelingsplan. Overigens zij aanvullend opgemerkt dat op de planlocatie tot eind 2014 een tanend agrarisch bedrijf aanwezig was en ook als zodanig in het (vigerende) bestemmingsplan bestemd (agrarische bouwbestemming) is. Dit agrarisch bedrijf had geen ontwikkelingsmogelijkheden meer als gevolg van de nabije woonbebouwing en de milieucirkel. Dit bedrijf is dan ook gestopt op deze locatie. Indertijd was er sprake van een verwaarloosde en verrommelde bebouwingssituatie. Door de sanering van de aanwezige schuren, en het opknappen en verbeteren van de oorspronkelijke boerderij wordt de huidige situatie vanuit landschappelijk en architectonisch oogpunt stukken verbeterd.

Indien inspreker van mening is dat zijn onroerend goed in waarde daalt staat het hem vrij planschade (artikel 6.1 Wro) te claimen. Er is overigens wel een planschaderisico-analyse uitgevoerd in tegenstelling hetgeen de inspreker beweert. De uitkomsten van deze risico-analyse en de risicoverantwoording zijn in de planschade-overeenkomst met de ontwikkelende partijen opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Bezwaarmaker heeft de volgende bezwaren:

- overlast parkeerplaats Oosterlengte tegenover de woning (20 tot 30 auto's met draaiende motoren en schijnende autolampen. Tegenover de parkeerplaats van de recreatiehaven die al een capaciteit van 10 auto's heeft en waar de berm wordt gebruikt voor het parkeren van auto's, zoals blijkt uit bijgevoegde foto's;
- meer verkeersbeweging langs de woning van bezwaarmaker;
- hoogte van het peil van de gebouwen van Oosterlengte. Er is tijdens de bouw van de woning van bezwaarmaker en de andere woningen in het plan Tussendiepen een vloerpeil afgesproken die veel lager ligt als die van de plannen van het verpleegcentrum Oosterlengte;

- bezwaarmaker is van mening dat het gebouw te dicht op zijn woning komt en daardoor raakt bezwaarmaker zijn uitzicht kwijt. Dit leidt tot waardevermindering van de woning van bezwaarmaker;
- bezwaarmaker wijst op het dorpsontwikkelingsplan uit september 2009. In het kort wordt hierin geformuleerd dat de karakteristieke boerderij met omliggende landerijen in stand blijven.

Reactie gemeente

Het parkeren aan de zijde van de Scheepsjagerstraat vindt (verscholen) plaats, met name aan de noordzijde. Vanwege het hoogteverschil is vanuit de omgeving het parkeerterrein niet of nauwelijks zichtbaar. Het parkeerterrein zal verder aan de buitenzijde worden omzoomd door groenaanplant, zodat het zicht nog verder verminderd wordt.

De ontsluiting vindt plaats op de Trekweg/Scheepsjagerstraat op een zodanige wijze dat zo min mogelijk lichtinschijning van koplampen van auto's plaats vindt. Ten tijde van de informatiebijeenkomsten is hier vanwege het verzoek van een aantal belanghebbenden al de nodige aandacht aan besteed, wat mede heeft geleid tot aanpassing van de ontsluiting.

Meer verkeersbewegingen langs de woning

De verkeersbewegingen van personeel en bezoekers naar het nieuwe woon-zorgcentrum zal op alleen gezette tijden plaats vinden, waardoor er niet of nauwelijks sprake is van een zware toename van verkeersbewegingen, ofwel onevenredige geluidhinder.

OVERLAST PARKEREN

Het peil van het nieuwe woon-zorgcentrum zal 50 cm hoger zijn dan het peil van de Scheepsjagerstraat. Het voorliggende parkeerterrein zal slechts 25 cm hoger zijn dan dit peil. Om inschijning van licht van koplampen te voorkomen, wordt een aardenwal met beplanting aangelegd. Hiervoor is een specifieke groenbestemming opgenomen om ook te garanderen dat de gronden niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Ten opzichte van de weg langs de haven is er sprake van een 50 cm lager peil (peil verpleegcentrum 1 m NAP, peil van de weg 1,5 m NAP). Het verpleegcentrum kan vanwege afwateringsproblemen (water stroomt tegen de gevel aan) niet lager worden geplaatst. Als bijlage is een verduidelijkende kaart toegevoegd.

PEIL

Tot op heden is er ter plaatse van het plangebied een verwaarloosde en verouderde boerderij met bijbehorende opstallen aanwezig. Het betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf in vervallen staat, met de bijbehorende milieucategorie en hinder van dien. Deze boerderij met schuurbebouwing en landerijen is opgekocht. In het kader van een goede landschappelijke inpassing wordt het hoofdgebouw (de boerderij) flink opgeknapt -overigens wel in de bestaande verschijningsvorm gehandhaafd- de aanwezige verwaarloosde schuurbebouwing verwijderd en tot slot een landschapspark met wandelpaden aangelegd. Uit het vorenstaande kan worden opgemerkt dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit van het plangebied. Overigens kan op grond van artikel 6.1 Wro na inwerkingtreding van

UIZICHT/
WAARDEVERMINDERING

het bestemmingsplan tot vijf jaar na inwerkingtreding een planschadeclaim worden ingediend.

DORPSONTWIKKELINGS- PLAN SCHEEMDA

Het Dorpsontwikkelingsplan Scheemda stamt uit 2008 is daarmee al enigszins door tijd met de bijbehorende ontwikkelingen achterhaald. De genoemde boerderij is in het vigerende bestemmingsplan niet als 'karakteristiek' aangeduid. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is overigens de bestemming Wonen-Woonboerderij opgenomen. In deze bestemming is opgenomen dat de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte van de oorspronkelijke boerderij en dat de bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw, die wordt bepaald door het gevelvlak, de goothoogte, de nokhoogte en de dakvorm, in stand moet worden gehouden. Ook kan het college van Burgemeester en wethouders met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, waarbij de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zo veel mogelijk in stand wordt gehouden. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het hoofdgebouw te gebruiken als zorgboerderij tot een maximum aantal van acht zorgwoningen. Hierbij geldt dat de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde van de bestaande bebouwing zoveel mogelijk in stand wordt gehouden, en waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie, de milieusituatie en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting

Bezwaarmaker heeft de volgende bezwaren:

- overlast van parkeerplaats Oosterlengte in verband met algeheel transport, bezoekers, personeel en diversen, hierbij in acht nemende de reeds aanwezige parkeerplaatsen van de jachthaven;
- meer verkeersbewegingen op een 30 km/uur-weg waarvan de woningen te dicht op de weg staan. Hierdoor verdwijnt de nog overgebleven groene long in dit plan waar men zo prat op gaat;
- hoogte van het peil van de gebouwen van Oosterlengte is veel hoger dan het afgesproken peil van de woningen in Tussendiepen;
- bebouwing van Oosterlengte komt te dicht op de reeds bestaande woningen. Dit brengt waardedaling van de woningen met zich mee, zo ook verdwijnt het landelijk uitzicht;

- formulering in het Dorpsontwikkelingsplan waarin is opgenomen dat de karakteristieke boerderij met omliggende landerijen in stand zou blijven, ook in verband met eventuele uitbreiding van de jachthaven.

Reactie gemeente

Wat betreft de overlast van het parkeren en het verkeer wordt verwezen naar de eerste beantwoording van zienswijze 2.

OVERLAST PARKEREN

Wat betreft de verkeersbewegingen wordt verwezen naar de tweede beantwoording van zienswijze 2. Ten aanzien van de woningen die te dicht op de weg staan kan geconstateerd worden dat dit een kwestie is die buiten de orde van dit bestemmingsplan valt en in een ander bestemmingsplan indertijd geregeld is. De benoemde groene long is in het (vastgelegde) landschapsontworp goed intact gehouden. In het ontwerp is een relatief omvangrijk gebied aangegeven als landschapspark met wandelpaden (boerentuin). Dit is in de regels vertaald als de bestemming Groen, waarin geen bebouwing is toegestaan.

MEER VERKEERSBEWEGINGEN

Wat betreft het peil wordt verwezen naar de derde beantwoording van de zienswijze nummer 2.

PEIL

Wat betreft het uitzicht/waardevermindering wordt verwezen naar de vierde beantwoording van de zienswijze 2.

UIZICHT/
WAARDEVERMINDERING

Wat betreft het dorpsontwikkelingsplan wordt verwezen naar de vijfde beantwoording van de zienswijze nummer 2, waarin wordt ingegaan op de karakteristieke boerderij. Wat betreft de eventuele uitbreiding van de jachthaven is in het Dorpsontwikkelingsplan aangegeven dat op korte termijn de haven niet wordt uitgebreid en dit slechts in de toekomst (lange termijn) niet wordt uitgesloten.

DORPSONTWIKKELINGS-
PLAN

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Waterschap Hunze en Aa's

Samenvatting

Het Waterschap Hunze en Aa's geeft aan geen aanvullende opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan te hebben.

Reactie gemeente

De gemeente heeft hiervan kennisgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

3

De volgende ambtshalve aanpassing is in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- aanpassing regels in verband met opmerking provincie (artikel 4.2.1).

B i j l a g e n

Colofon

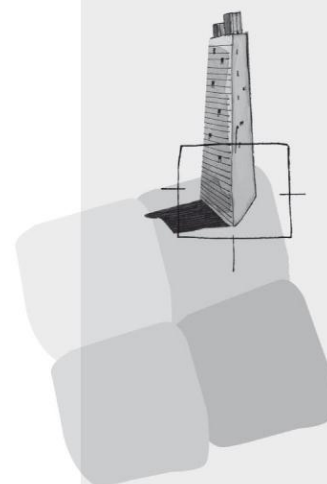
Opdrachtgever
Vastgoud en Stichting
Oosterlengte

Contactpersoon
De heer H. de Vries en
de heer H. Bos

Rapport
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
195.32.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort