



Nota inspraak- en overlegreacties

met betrekking tot het bestemmingsplan
'Oostwold – Huningaweg 11'

1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan 'Oostwold – Huningaweg 11'.

2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 6 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan ingezetenen van de gemeente Oldambt en belanghebbenden de mogelijkheid geboden een inspraakreactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens deze periode is een reactie ontvangen van Vereniging het Blauwe Lint.

De bezwaren worden hieronder geclusterd, puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie.

Vereniging het Blauwe Lint

Opmerking 1:

Er is geen reden voor de bestemmingswijziging aangezien er diverse panden te koop staan met een toeristisch recreatieve bestemming. Ook komen er vanwege de vergrijzing van bestaande ondernemers diverse panden te koop. Er is al een overschot aan dit soort panden. Deze bestemmingswijziging bemoeilijkt de verkoopbaarheid van te koop staande panden.

Reactie 1:

In de inspraakreactie wordt niet onderbouwd waarom door de invulling van een te koop staand pand de overige te koop staande panden minder verkoopbaar zullen worden. In de regel zal de opname door de markt van een te koop staand pand leiden tot een betere verkoopbaarheid van de overige panden. Een deel van het "overschot" wordt immers uit de markt gehaald.

Het pand Huningaweg 11 te Oostwold is een leegstaand pand dat, zonder goede invulling, zal verloederen en teloor zal gaan. Invulling met een recreatieve functie garandeert dat het pand behouden zal blijven. Het krijgt een economische functie die spin-off zal hebben voor andere ondernemers en werkgelegenheid creëert. Deze ontwikkeling zal daarom bijdragen aan de leefbaarheid en aan de economische ontwikkeling van het gebied. Het zal dus eerder bijdragen aan de verkoopbaarheid van de overige panden.

Opmerking 2:

Er is een alternatieve bestemming mogelijk voor het plangebied, die de leefbaarheid van de dorpen sterk verbetert. Namelijk het verplaatsen van het vrachtwagenbedrijf, het loonbedrijf of het landbouwmechanisatiebedrijf.

Reactie 2:

Het is niet waarschijnlijk dat de genoemde bedrijven zich zullen vestigen in een rijksmonument. Het gebouw moet behouden en gerestaureerd te worden. De genoemde bedrijven hebben specifieke vestigingseisen. Het is de vraag of het mogelijk is het gebouw geschikt te maken voor een van de genoemde bedrijven binnen de eisen die aan rijksmonumenten worden gesteld. Het is bovendien niet voorstelbaar dat een dergelijk bedrijf het voor de restauratie benodigde kapitaal in het gebouw zal willen vastleggen.

Ook vanwege de ligging en omgeving is de locatie niet geschikt voor de vestiging van transport en loonwerk/mechanisatiebedrijven.

Opmerking 3:

Er is sprake van overcapaciteit en een lage slechte bezettingsgraad bij toeristische recreatieve bedrijven met verblijfsfunctie. Overcapaciteit bevordert leegstand en verpaupering. De economische haalbaarheid voor het initiatief en meer specifiek ook voor dit pand, ontbreekt.

Reactie 3:

Het Rijksmonument aan de Huningaweg 11 wordt getransformeerd tot een groepsaccommodatie voor het hoge segment. In aanvulling op de toelichting verwijzen wij naar de websites van de accommodaties die de initiatiefnemer reeds in exploitatie heeft in Ter Wupping en Hefswal. Dit om een beeld te krijgen van wat er gerealiseerd wordt. Een dergelijke groepsaccommodatie is in de regio nog niet aanwezig. Het initiatief is niet te vergelijken met de aangegeven bestaande locaties. Realisatie

van de accommodatie voor het hoge segment zal op geen enkele wijze kannibaliseren op de bestaande accommodaties omdat het prijsniveau van de te realiseren accommodatie hoger is dan dat van de bestaande. Het gaat om een volstrekt ander marktsegment. Er zal geen sprake zijn van een toename van concurrentie. Juist voor voorzieningen in het (zeer) hoge segment is markt. Dat bewijst initiatiefnemer met de locaties die hij al in exploitatie heeft en waar hoge bezettingsgraden worden gehaald. Deze locatie is vanwege de ligging en omgeving erg geschikt voor invulling met een recreatieve functie. Uit de reactie blijkt niet waarom er sprake is van een milieu onvriendelijke constructie.

3. Overlegreacties

Ten behoeve van het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan op 3 november 2014 toegezonden aan de provincie Groningen, waterschap Hunze en Aa's en Veiligheidsregio Groningen.

Reacties zijn ontvangen van de volgende instanties:

1. Provincie Groningen
2. Veiligheidsregio Groningen
3. Waterschap Hunze en Aa's

Ad. 1 Provincie Groningen

Opmerking

De in de toelichting aangehaalde voorwaarden van artikel 4.27, lid 3 en 4 uit de omgevingsverordening zijn verouderd. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Reactie

De toelichting wordt hierop aangepast.

Opmerking

De bestaande maten zijn in het bouwschema in artikel 3.2.1 onder f niet op de juiste wijze weergegeven en vastgelegd, de kolommen zijn verschoven. De bouwregels en maten in het bouwschema borgen niet dat functiewijziging uitsluitend in pandig plaatsvindt en het volume van de huidige bebouwing niet zal veranderen. De planregels zijn in strijd met artikel 4.27, lid 4, van de verordening.

Reactie

De bouwregels worden hierop aangepast.

Opmerking

In de planregels behorende bij de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie' ontbreekt een verbod om het gebouw zonder omgevingsvergunning te slopen, waarbij in ieder geval de hiervoor gestelde voorwaarden in artikel 4.27a, lid 2, van de verordening gelden.

Reactie

De planregels worden hierop aangepast.

Ad. 2 Veiligheidsregio Groningen

Opmerking

Veiligheidsregio Groningen heeft het bestemmingsplan beoordeeld in het kader van het groepsrisico en bestrijdbaarheid. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot nadere advisering.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 3 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap heeft meegedeeld dat ze geen opmerkingen hebben met betrekking tot dit bestemmingsplan.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Conclusie

De inspraak- en overlegreacties geven aanleiding tot wijzigingen in de toelichting en regels.