

Nota overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Herziening Blauwestad 2021'.

Ter visie legging

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Herziening Blauwestad 2021' heeft vanaf 16 december 2021 tot 27 januari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen inspraakreacties bij het college. Gedurende deze termijn zijn 27 inspraakreacties in gediend

Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan een aantal overlegpartners toegezonden. Vier instanties hebben in het kader van het vooroverleg gereageerd.

In deze nota wordt eerst ingegaan op de reacties van de overlegpartners. Vervolgens wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties.

Overlegreacties

Provincie Groningen

De provincie Groningen reageert vanuit haar verantwoordelijkheid als behartiger van provinciale belangen. De provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vormen het kader voor de beoordeling. De provincie maakt opmerkingen over een breed scala aan thema's, ook buiten de kaders van de omgevingsvisie en omgevingsverordening. Deze adviezen worden hieronder samengevat en vervolgens van een reactie voorzien.

- **Externe veiligheid:**

In het voorontwerpplan wordt genoemd dat het advies van het steunpunt Externe Veiligheid nog zal worden toegevoegd. Deze adviezen van de Omgevingsdienst Groningen en de Veiligheidsregio Groningen moeten in de belangenafweging van dit plan worden betrokken. Ook moeten ze nog worden opgenomen in de toelichting en bij de bijlagen.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van het thema externe veiligheid spelen in het plangebied geen majeure aandachtspunten. De adviezen van de Omgevingsdienst Groningen en van het Steunpunt Externe Veiligheid ten aanzien van dit onderwerp worden als bijlage opgenomen bij de toelichting. In de toelichting wordt waar nodig nader ingegaan op het thema externe veiligheid.

- **Wonen:**

In het voorontwerpplan wordt gesteld dat het aantal woningen in Blauwestad in totaal 1250 mag bedragen. Onduidelijk is hoeveel van die 1250 er nu al zijn en hoeveel toevoegingen er mogelijk worden gemaakt. Hierover moet duidelijkheid worden verschaft. Daarnaast is opgenomen dat de eerder gehanteerde grens van € 325.000,- wordt gehandhaafd. Wat er niet bij wordt vermeld is of nieuwe woningen in het plangebied boven of onder deze grens worden gerealiseerd. Het plan moet daarover duidelijkheid geven.

Ten aanzien van woningbouw wordt verder nog een voorbehoud gemaakt, omdat onlangs het Programma Wonen is vastgesteld. Op deze woonvisie hebben Gedeputeerde Staten nog geen standpunt ingenomen. Het is daarom niet uitgesloten dat er nog aanvullende opmerkingen over de woonparagraaf van het voorontwerpplan worden gemaakt.

Reactie gemeente

Conform afspraken die in een bestuursovereenkomst tussen gemeente en provincie zijn gemaakt over het programma voor Blauwestad mogen in totaal 1250 woningen worden gebouwd in de Blauwestad. De stand van 1 december 2023 is dat er ruim 700 kavels zijn

verkocht. Derhalve resteerde op dat moment nog de mogelijkheid voor de bouw van circa 550 woningen. Deze vallen, conform het bestuursakkoord, grotendeels buiten het gemeentelijk programma wonen waarnaar in de overlegreactie wordt verwezen.

Voor het overgrote deel wordt daarvoor de ondergrens van € 325.000,- gehanteerd. In het bestuursakkoord is afgesproken dat vanaf fase 5 van het 'plan Geveke' de komende jaren maximaal 30 woningen worden gerealiseerd onder de grens van € 325.000. Dit aantal is wel opgenomen in het Programma Wonen van de gemeente Oldambt. Wij gaan ervan uit dat de provincie zelf als de partij in het bestuursakkoord die grotendeels verantwoordelijk is voor de uitgifte van kavels deze afspraken nakomt.

Met de provincie is overigens afgesproken dat het aantal van 1.250 woningen weliswaar onderdeel uitmaakt van bestuurlijke afspraken tussen gemeente en provincie, maar dat dit aantal niet expliciet in de planregels wordt vastgelegd. Daardoor kan flexibel worden ingespeeld op eventuele ontwikkelingen in de markt of in het bestuurlijke domein.

- **Wet Natuurbescherming:**

In de toelichting op het plan wordt in 4.8 'Ecologie' verwezen naar een onderzoek dat in 2008 door Arcadis is uitgevoerd. Dit onderzoek is niet meer actueel. Niet alleen is er nieuwe wetgeving vastgesteld, maar ook is er in de tussentijd veel veranderd in het gebied. Een actualisatie is dan ook noodzakelijk;

Reactie gemeente

Deze opmerking is correct. De paragraaf ecologie in de toelichting wordt geactualiseerd. Dit onderzoek is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp nog niet voorhanden en wordt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog toegevoegd.

- **Water:**

In de toelichting wordt gebruik gemaakt van de onderdelen uit de Watertoets van het waterschap Hunze en Aa's. De onderdelen uit die toets zijn doorlopen in de afweging meegewogen. Hierbij wordt echter de volgende kanttekening gezet. Er wordt gebouwd in een laaggelegen veengebied dat gezien vanuit klimaatverandering zeer gevoelig gaat worden. Vanuit het veranderende klimaat zou je naar 2050 en verder moeten kijken. Daarom wordt aanbevolen om voor nieuwe woningbouw een horizon van 2050 en 2100 aan te houden wat betreft eisen vanuit klimaatadaptatie.

Daarnaast valt een substantieel deel van het plangebied volgens de Omgevingsverordening in aanduiding 'waterbergingsgebied'. Dat houdt in dat er hoogwaterbestendig gebouwd moet worden. Deze voorwaarde is in een deel van de planregels aangetroffen, echter niet in alle regels in de aanduiding 'waterbergingsgebied'. Geadviseerd wordt om hoogwaterbestendig bouwen alsnog toe voegen door voor de woongebieden in de toelichting te vermelden dat bij de aanleg van deze gebieden met hoogwaterbestendigheid is rekening gehouden. Daarnaast kan het voor de desbetreffende gebieden in de bestemmingsomschrijving worden vermeld.

Reactie gemeente:

De aanbeveling om een ruimere horizon te hanteren voor wat betreft de eisen aan bouwen vanuit klimaatadaptatie wordt betrokken bij het uitwerken van concrete bouwplannen. Ten aanzien van de opmerking over bouwen in 'waterbergingsgebied' valt op dat in de provinciale verordening het gehele Blauwestad gebied is opgenomen als waterbergingsgebied. Dit komt gezien de aangelegde voorzieningen (waaronder dijken) en al gerealiseerde woningbouwgebieden niet overeen met de werkelijkheid. Zover bij ons bekend is het nooit de bedoeling geweest om ook de daadwerkelijke woongebieden in Blauwestad onderdeel te doen zijn van waterbergingsgebieden, maar dient het Oldambtmeer als bergingsgebied. Dit blijkt ook uit "De aanwijzing van bergingsgebieden en noodbergingsgebieden in het waterschap Hunze en Aa's – Planuitwerking", vastgesteld door het college van gedeputeerde staten op 13 december 2005 (paragraaf 3.3, pagina 19 en 20). Wij vragen aandacht hiervoor bij een komende herziening van de provinciale verordening.

- **Luchthavenbesluit:**

Op grond van het luchthavenbesluit moeten voor de luchthaven Oostwold hoogtebeperkingen worden opgenomen in de bestemmingsplannen. Deze hoogtebeperkingen lopen deels over het plangebied. Wij hebben deze echter niet in het plan aangetroffen. De regels moeten op dit

punt worden aangevuld. Het gaat in dit geval om de Wet Luchtvaart en kaartlagen 5 en 6 bij het luchthavenbesluit.

Reactie gemeente

Wij nemen aan dat bedoeld wordt op de kaarten bij het door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 september 2015 vernietigde Luchthavenbesluit waarvan de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. Voor zover de op deze kaarten aangegeven contouren zich uitstrekken over het plangebied van het bestemmingsplan Blauwestad 2021 bedraagt de hoogtebeperking maximaal ten minste 45 meter. Het bestemmingsplan biedt nergens de mogelijkheid om zelfs maar bij benadering een dergelijke bouwhoogte te realiseren. Artikel 8.8 van de Wet luchtvaart schrijft voor dat een bestemmingsplan in overeenstemming is met de beperkingen die voortvloeien uit een luchthavenbesluit. Dat is hier het geval, zoals aangegeven nergens in het plangebied is een bouwhoogte toegestaan die de in het luchthavenbesluit opgenomen beperking overschrijdt.

- **Natuurnetwerk Nederland:**

Een groot deel van het plangebied valt binnen de aanduiding Natuurnetwerk Nederland (verder NNN: Afdeling 2.2. van de Omgevingsverordening). Geconstateerd is dat het plan op de volgende locaties niet voldoet aan de Omgevingsverordening:

- De boslocatie aan de Rijslaan in Midwolda is onderdeel van het NNN en moet bestemming 'Natuur' hebben;
- Het westelijke deel van het bestemmingsvlak op de hoek van de Rijslaan en de Niesoordlaan, met de bestemming 'Maatschappelijk' valt onder de aanduiding 'Natuur' in de Omgevingsverordening. Dit moet worden aangepast;
- Aan de zuidkant van de bestemming 'Woongebied-Het Wold' is de bestemming 'Water' gelegd. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze strook de bestemming 'Natuur'. De watergang is een nieuwe ontwikkeling en moet nog worden gerealiseerd. Doordat de geprojecteerde watergang binnen de aanduiding 'Natuur' volgens de Omgevingsverordening valt, is er sprake van strijdigheid waarvan onder voorwaarden afgeweken kan worden. Een motivering voor deze wijziging is echter niet aangetroffen in het plan;
- Het westelijke deel van het bestemmingsplan 'Maatschappelijk' aan het Noordereinde 2 in Winschoten valt binnen de aanduiding 'Natuur' en moet een passende bestemming krijgen;
- Aan het Oostereinde 28 in Winschoten heeft het achter de bebouwing gelegen gebied de bestemming 'Agrarisch'. Het noordelijke deel van dat perceel valt binnen de aanduiding 'Natuur' volgens de Omgevingsverordening;
- Aan de Winschoterzijl, tegenover het agrarische bedrijf, is de bestemming 'Agrarisch' gegeven aan een deel van het perceel dat volgens de Omgevingsverordening tot de NNN behoort. De bestemming moet worden aangepast.

Reactie gemeente

De gemaakte opmerkingen over de begrenzingen van de bestemming Natuur zijn verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan, behalve waar dit niet voor de hand ligt.

- **Bodem:**

Het aspect milieu hygiënische kwaliteit van de bodem binnen het bestaande bestemmingsplan zal uiteraard in een eerder stadium al eens positief beoordeeld zijn. De voorgenomen herziening op het bestaande bestemmingsplan zal daar geen structurele afbreuk aan doen. Toetsing van de milieu hygiënische geschiktheid van de bodem binnen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan zal per geval nader moeten worden beschouwd.

Reactie gemeente

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. Uiteraard zal bij concrete (bouw)activiteiten waar dat noodzakelijk is nader onderzoek worden gedaan naar bodemaspecten.

- **Wijzigingsbevoegdheden:**
De regels bevatten flexibiliteitsbepalingen die erin voorzien dat bij wijziging stedelijke functies (horeca, waterwoningen) zijn toegestaan. Een aantal locaties ligt in het buitengebied. De Omgevingsverordening staat aan deze wijzigingsbevoegdheden in de weg.

Reactie gemeente

Voor een deel van deze wijzigingsbevoegdheden geldt dat deze inmiddels zijn geschrapt (de waterwoningen ter hoogte van de Zuiderringdijk en de Nieuweweg). Dit mede vanwege ingediende inspraakreacties. Voor de resterende wijzigingsbevoegdheden en nieuw toegevoegde wijzigingsbevoegdheden geldt dat daarmee beoogde ontwikkelingen onderdeel uitmaken van de afspraken die zijn gemaakt in het bestuursakkoord tussen provincie en gemeente, dan wel in het kader van de samenwerking tussen beide partners in het projectbureau voor Blauwestad totstandkomen. Wij gaan er dan ook vanuit dat eventuele beperkingen die voortvloeien uit de omgevingsverordening geen belemmering zullen vormen wanneer met de wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakte ontwikkelingen daadwerkelijk planologisch worden uitgewerkt.

- **Verbeelding:**
In de zuidoosthoek van het plan is een aanduiding opgenomen, vermoedelijk een gasleiding, die door ruimtelijkeplannen.nl geen doorverwijzing naar de regels heeft. Dat moet worden aangepast.

Reactie gemeente

Deze opmerking is in zoverre correct dat de op ruimtelijke plannen opgenomen aanduiding geen onderdeel van het voorontwerp-bestemmingsplan is, maar de grens vormt van een ander, specifiek voor de gasleiding vastgesteld bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan op dit punt verbetering behoeft. De gasleiding wordt op de verbeelding opgenomen als Dubbelbestemming Leiding-Gas. Een deel van de wel opgenomen gasleiding is niet meer in gebruik. Voor zover dat het geval is wordt deze verwijderd. Zie ook de opmerkingen van de Gasunie.

Waterschap Hunze en Aa's

- In paragraaf 3.2 van de toelichting zijn wijzigingsbevoegdheden 9 en 11 opgenomen: het toevoegen van zoekgebied voor drijvende (recreatie) woningen. Hieraan wordt ook aandacht besteed in bijlage 3 van de toelichting. Aangezien deze bouwwerken in het meer worden aangelegd, zal hier te zijner tijd een watervergunning voor moeten worden aangevraagd. Daarbij dient onder andere aandacht besteed te worden aan de aansluiting op de riolering, ligging binnen de zonering van de waterkering, fluctuerende waterstanden mede gelet op de waterbergingsfunctie en in het geval van de locatie aan de kop van de Groeveweg de aanwezigheid van een uitstroompunt van een gemaal;

Reactie gemeente

Inmiddels is besloten de wijzigingsbevoegdheid voor het overgrote deel van de waterwoningen niet langer op te nemen in het bestemmingsplan. Voor het overige geldt dat de door het waterschap benoemde aspecten worden meegenomen bij de eventuele uitwerking van plannen voor de resterende waterwoningen ter hoogte van de Niesoordlaan.

- Verderop in paragraaf 3.2., onder aangepaste regelingen, is 'Verblijfsrecreatie Reiderhaven' opgenomen, met daarachter 'P.M.' Dit is echter nog geen actueel gebruik, of kan niet vallen onder gewijzigd beleid. De initiatiefnemer van het plan heeft wel contact opgenomen met het waterschap, maar de invulling van dit plan staat nog niet vast. In het onderhavig plan is bijvoorbeeld de ligging van de waterkering (dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering) niet correct opgenomen. Correcte opname in het bestemmingsplan is wel van groot belang voor de waterveiligheid. Het plan voorziet immers in een verplaatsing van de regionale kering. Dit proces dient nog met zorg verder gebracht te worden, waardoor de plaatsing onder de kop 'actueel gebruik of gewijzigd beleid' niet terecht lijkt.

Reactie gemeente

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van de Reiderhaven mogelijk wordt gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan Blauwestad. Voor zover dit nog nader overleg vraagt met het waterschap zal dit worden gevoerd. De correcte ligging van de waterkering op de verbeelding van het bestemmingsplan is daarbij uiteraard van belang. Dit zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan waar nodig worden aangepast

- In bijlage 3-12 is de ontwikkeling van Groeveweg 15a Oostwold opgenomen. Weliswaar is dit in de waterparagraaf (4.6.) opgenomen, maar daarin is slechts de tekst van de uitgangspuntennotitie overgenomen. Er dient per onderwerp aangegeven te worden wat het effect van de ontwikkeling is. Een andere opmerking is dat in het wateradvies is aangegeven dat er ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak een waterbergingscapaciteit van 81 m3 gecreëerd dient te worden. In het plan is echter een compensatie van slechts 70 m3 opgenomen. Minder dan geadviseerd. Daarnaast geeft het opgenomen dwarsprofiel te weinig duidelijkheid over de aan te leggen bergingscapaciteit. Wat is bijvoorbeeld het regulier waterpeil in de aan te leggen waterpartij ten opzichte van het maaiveld (alleen de berging boven het waterpeil geldt als toevoeging van capaciteit) en wat is de ligging van de maatregel op het perceel?

Reactie gemeente

De omgevingsvergunning voor de betreffende woning is verleend door middel van het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure en is inmiddels gebouwd. Deze locatie is als nieuwe ontwikkellocatie niet meer actueel.

Gasunie

- De in het plangebied gelegen gasleiding is niet volledig bestemd. Verzoek om de ontbrekende gasleiding alsnog in het plan op te nemen;
- In dit plan wordt de mogelijkheid geboden om windturbines met een ashoogte van 15 meter te realiseren. De Gasunie verzoekt om in de regels rekening te houden met de belangen van de gasleidingen. Voor de afstand tot de leidingen hanteert de Gasunie een bepaalde formule en als binnen deze afstand zich een hogedruk gasleiding bevindt, dan zal dit de faalkans van de gasleiding vergroten. Dit heeft invloed op de externe veiligheidssituatie.

Reactie gemeente:

- *De dubbelbestemming Leiding – Gas wordt aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerking;*
- *Bij de genoemde ashoogte van maximaal 15 meter bedraagt de minimaal in acht te nemen afstand volgens de door Gasunie beschreven formule minder dan 20 meter. Nergens in het plangebied wordt binnen een dergelijke afstand een mogelijkheid geboden. Deze is immers beperkt tot agrarische bouwpercelen. Deze zijn nergens binnen de genoemde afstand gelegen.*

Veiligheidsregio Groningen:

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert Veiligheidsregio Groningen:

Voor mogelijk toekomstige situaties het gebruik van objecten voor verminderd zelfredzame personen uit te sluiten bij ontwikkelingen die vallen binnen de veiligheidszones van de benoemde risicobronnen. Het gaat hierbij om de volgende soorten objecten:

- een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- een bijeenkomstfunctie:
 - 1^e voor kinderopvang, of
 - 2^e voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- een celfunctie (gebruiksfunctie voor dwangverblijf van personen);
- een gezondheidszorgfunctie met een bedgebed;
- een onderwijsfunctie voor basisschoolonderwijs

Toetsing omgevingsvergunningen:

Nieuwe ontwikkelingen worden in het kader van de omgevingsvergunningverlening door de veiligheidsregio beoordeeld op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes en overige brandpreventieve voorzieningen binnen het object.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten toe en voldoet daarmee aan het advies van de Veiligheidsregio. Dat concrete bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunningverlening worden getoetst is uiteraard het geval.

Inspraakreacties

In dit deel worden alle ingediende inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Voor zover het reacties van natuurlijke personen betreft zijn deze geanonimiseerd. Dit geldt niet voor reacties van bedrijven en instellingen. De anonimisering vloeit voort uit privacywetgeving. Bij het toezenden van deze nota aan de indieners van een inspraakreactie wordt aangegeven welk nummer voor de betreffende indiener van toepassing is.

Inspraakreactie 1:

In deze reactie worden diverse zorgen verwoord ten aanzien van de bestemmingsplan herziening voor Blauwestad. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- In het gebied Ekamp/Meerland worden alle bestaande bouwvlakken voor woningen getekend tot aan de weg. Indiener vraagt zich af of dit betekent dat er tot aan de weg gebouwd mag worden en of de percelen helemaal vol gebouwd mogen worden. Zo ja, dan heeft indiener daar bezwaar tegen;
- Indiener vraagt zich af of het fietspad vanaf de Zuiderringdijk over de Ekamperweg wordt doorgetrokken tot aan de afwateringssloot/geluidswal. De kaart lijkt dit te suggereren;
- Indiener maakt zich zorgen over de opmerking in de toelichting dat het gebied Meerland/Ekamp wordt aangemerkt als stedelijk gebied. Dit kan leiden tot grootschalige stedelijke ontwikkelingen wat niet passend is gezien het bestaande gebruik van het gebied.
- Inspreker geeft aan geen voorstander te zijn van het openen van het fietspad van de Verlengde Ekamperweg voor (doorgaand) autoverkeer;
- Inspreker stelt voor de bestemming van het perceel achter Zuiderringdijk 5 niet te wijzigen van 'Bos' naar 'Agrarisch', maar naar 'Natuur'. Dit omdat een volledig agrarisch gebruik van het perceel zich niet verdraagt met de omgeving waarvoor het perceel meer een natuurfunctie heeft. Stel het eventueel beschikbaar als plek voor moestuinen of een voedselbos;
- Inspreker geeft aan een specifieke bestemming te missen voor het parkeerterrein bij de brug in de Zuiderringdijk.
- Ten slotte geeft inspreker aan om diverse redenen bezwaar te hebben tegen het aanwijzen van een aantal locaties voor drijvende woningen.

Reactie:

- *Anders dan inspreker veronderstelt zijn de vlakken waar hij op wijst geen bouwvlakken, maar bestemmingsvlakken behorende bij de bestemming Wonen. Deze vlakken zijn afgestemd op de woningen met bijbehorend erf. In de bouwregels is opgenomen dat de afstand van een woning tot de weg tenminste 20 meter bedraagt, of de bestaande afstand wanneer die kleiner is. Er kunnen dus geen woningen worden gebouwd op korte afstand van de weg. Ook is in de regels bepaald dat de bebouwing per bestemmingsvlak maximaal 300 m² mag bedragen (woning en bijgebouwen samen).*
- *Er ligt een bestaand fietspad vanaf de Zuiderringdijk richting de Ekamperweg. Dit is als zodanig bestemd;*
- *Deze passage in de tekst beschrijft het provinciale beleid. De provincie deelt het grondgebied van de hele provincie in als stedelijk of landelijk gebied. Een deel van het gebied Meerland-/Ekamp is aangewezen als stedelijk gebied. Op onderstaande afbeelding is met een bruin/oranje aanduiding aangegeven welk deel als landelijk wordt aangemerkt. Het door inspreker bedoelde gebied valt niet onder stedelijk gebied.*



- *De bestaande afsluiting van de verlengde Ekamperweg is nog onderwerp van nadere studie;*
- *Zoals inspreker zelf al opmerkt is het perceel feitelijk geen bos en zijn er ook geen voornemers dit te realiseren. De bestemming Natuur wordt alleen toegekend aan gronden die als zodanig zijn aangewezen in de provinciale verordening. Dat geldt voor dit perceel niet. De gedane suggesties voor toekomstig gebruik zijn weliswaar interessant, maar gezien dit perceel particulier bezit is niet aan de gemeente. Een agrarische bestemming is gezien het bestaande gebruik het meest logisch, waarbij een intensieve teelt als gevreesd door inspreker gezien de bescheiden oppervlakte niet voor de hand ligt.*
- *Het door inspreker genoemde parkeerterrein is wel degelijk als zodanig bestemd, door dit op te nemen in de bestemming Verkeer, die ook parkeren toestaat. Ter hoogte van de brug geldt een parkeerverbod.*
- *Ten aanzien van de drijvende woningen is besloten de wijzigingsbevoegdheid die deze woningen mogelijk maakt uit het plan te verwijderen ter hoogte van de Nieuweweg, de Zuiderringdijk en aansluitend op het schiereiland Flintenbergh. Dit mede naar aanleiding van reacties uit de omgeving.*

Inspraakreactie 2:

Dit betreft een reactie ingebracht door een aantal inwoners aan de Nieuweweg te Oostwold:

- *Deze reactie richt zich tegen de aanleg van een fietspad vanaf de Noorderringdijk over de dijk richting de Nieuweweg. Onder andere door steeds vaker voorkomende we, elektrische fietsen kan een gevaarlijke situatie ontstaan met wandelaars;*
- *Het fietspad wordt aangesloten op een 'eigen weg' die wordt gebruikt door eigenaren van een boot, gelegen aan een privésteiger. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden met geparkeerde auto's en fietsers en tot ongewenst bezoek van de privésteiger;*
- *Er wordt gevreesd voor beperking van het woongenot door het fietspad, voor zwerfafval en het ongewenst voeren van langs het pad aanwezige paarden.*

Reactie:

- *Het fietspad ligt in een open gebied, zodat gebruikers van het fietspad (wandelaars en fietsers) goed zichtbaar zijn voor elkaar;*
- *De door insprekers genoemde 'eigen weg' is in eigendom bij de provincie. Deze weg is eveneens overzichtelijk en vanaf het aan te leggen fietspad goed zichtbaar. De steiger is in gezamenlijk eigendom bij Vve (Verenging van eigenaren) en de provincie Groningen.*
- *De omgeving Blauwestad wordt gekenmerkt door een combinatie van wonen met water, natuur- en recreatieve beleving. De aanleg van een fietspad past binnen de beleving van de waarden en kenmerken van het wonen in en nabij de Blauwestad'.*
- *Door de aanleg van het fietspad wordt het gebruik van de woningen en tuinen niet onevenredig aangetast. De afstand van het fietspad tot woningen waar het pad achterlangs loopt bedraagt over het algemeen tenminste 150 meter.*

Inspraakreactie 3:

Deze zienswijze is ingediend door het bestuur van Natuurgebied en Begraafplaats Reiderwolde:

- Er wordt verzocht om een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen om ten behoeve van het natuurgebied een schuur van maximaal 400 m² mogelijk te maken, met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter, ten behoeve van de stalling van machines en kleinvee;
- Tevens wordt gevraagd een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen om ten behoeve van de natuurbegraafplaats voor een gebouw voor ceremoniële momenten, met een oppervlakte van maximaal 200 m² en goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.
- Gevraagd wordt of het in alle gevallen nodig is het aanleggen van nieuwe paden binnen de natuurbegraafplaats te binden aan een vergunningplicht.

Reactie:

De gevraagde inpassingen vragen om een nader onderzoek en onderbouwing en komen te vroeg om nu als mogelijkheid mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Op termijn kan een en ander met een vergunning onder de werking van de Omgevingswet in nader overleg verder worden ingevuld.

Inspraakreactie 4:

Deze inspraakreactie is afkomstig van Het Groninger Landschap te Haren. Gevraagd wordt om de bestemming 'Natuur' op het perceel aan het Noorderinde te handhaven en deze niet om te zetten naar de bestemming 'Agrarisch'. In combinatie met dit verzoek wordt ook gevraagd om in het kader van een nog te realiseren grondruil de bestemming Natuur toe te kennen aan een aansluitend perceel dat ook tot natuur zal worden ontwikkeld.

Reactie:

Met deze reactie stemmen wij in. Het tot Agrarisch bestemmen van de in het huidige plan tot Natuur bestemde gronden op deze locatie is een fout in het voorontwerp. Ten aanzien van de bedoelde grondtransactie zal worden gekomen tot een passende begrenzing van de bestemming Natuur.

Inspraakreactie 5:

Deze inspraakreactie is afkomstig van de exploitant van Jachthaven Noordrand en Camperplaats Havenkwartier Blauwestad. Indiener wijst op een eind 2021 toegezonden visiedocument op de toekomstige invulling van de Noordrand van Blauwestad. Indiener merkt op dat deze visie deels wel en deels niet is meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Indiener zou graag zien dat onderdelen van de visie die nog niet waren opgenomen alsnog worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende opmerkingen:

- Indiener vraagt om de bestemming Recreatie-Jachthaven uit te breiden met het op het land gelegen deel van de jachthaven. Een deel van de jachthaven is in het voorontwerp bestemd tot Recreatie-Dagrecreatie, wat niet aansluit op de feitelijke situatie;
- Het wijzigingsgebied dat een nieuw havengebouw mogelijk maakt is kleiner dan in de toegezonden visie beoogd. Gevraagd wordt dit vlak te vergroten en daarbij aan te sluiten bij genoemde visie.;
- Gevraagd wordt in het plan de mogelijkheid op te nemen voor een kleine "milieustraat" ten behoeve van het meer gescheiden kunnen inzamelen van afval. Dit is wenselijk om het duurzaamheidskeurmerk "Blauwe Vlag" te behouden;
- Gevraagd wordt op de verbeelding van een inlaat van catamarans en surfplanken op te nemen op het gedeelte strand, zoals is opgenomen in de visie;
- Ten noorden van de jachthaven ligt een (puin)parkeerplaats. Gevraagd wordt om hiervoor een aanduiding 'parkeerplaats jachthaven' op te nemen op de verbeelding;
- Naast de parkeerplaats is nog ruimte voor een showroom voor nieuwe of gebruikte boten, Gevraagd wordt om daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen;
- Verzoek om tussen de camperplaatsen en het strand een mogelijkheid op te nemen voor het realiseren van kleinschalige vakantiewoningen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden. Een zelfde verzoek wordt gedaan voor het realiseren van overnachtingsmogelijkheden op en aan het water rond de pier van de jachthaven. Deze extra verblijfmogelijkheden bieden kansen tot versterking van de recreatieve sector in Oldambt;

- Gevraagd wordt om de bestaande camperplaatsen bij het strand Zuid Blauwestad op te nemen op de verbeelding met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-camperplaatsen'.

Reactie:

- *Deze opmerking is correct. De begrenzing van de bestemming Recreatie- Jachthaven zal worden aangepast aan de feitelijke situatie, waarbij ook het op land gelegen terrein behorend bij de jachthaven als zodanig wordt bestemd;*
- *Momenteel wordt gewerkt aan een visie op de zogenoemde noordrand van Blauwestad en wordt in het bestemmingsplan een ruime wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de toekomstige invulling van het gebied binnen de kaders van die nog op te stellen visie te realiseren;*
- *Uit de reactie maken wij op dat met milieustraat bedoeld wordt op een locatie waar voorzieningen worden gerealiseerd voor het gescheiden inzamelen van afval. Een dergelijke voorziening hoort tot de normale bedrijfsvoering van een jachthaven en hoeft niet afzonderlijk te worden aangeduid in het bestemmingsplan;*
- *De inlaat van catamarans en surfplanken past binnen de recreatieve doeleinden c.q. binnen de bestemming. Een afzonderlijke aanduiding is niet noodzakelijk;*
- *De (puin)parkeerplaats is een openbare parkeerplaats en deze functie blijft behouden. De provincie is voornemens om de kwaliteit van deze parkeerplaats te verbeteren. Deze zal op de verbeelding op vergelijkbare wijze worden aangeduid als de naastgelegen openbare parkeerplaats en niet specifiek worden aangeduid ten behoeve van de jachthaven. Van deze inrichting maakt de parkeerplaats geen onderdeel uit;*
- *Een showroom voor nieuwe of gebruikte boten achten wij niet voor de hand liggende op de genoemde locatie. Deze suggestie wordt niet overgenomen;*
- *De mogelijkheden voor het opnemen van mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in relatie met de jachthaven worden nader verkend in de genoemde visie op de noordrand Blauwestad;*
- *De camperplaatsen zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.*

Inspraakreactie 6:

Ingebracht door een eigenaar/bewoner aan de Zuiderringdijk te Oostwold: Deze geeft aan dat het realiseren van drijvende woningen aan de Zuiderringdijk en de Nieuweweg het open uitzicht en landschap verstoort en daarmee het woongenot. De woning is mede aangekocht door het vrije uitzicht over het Oldambtmeer. Het gaat hierbij niet alleen om visuele aspecten, maar ook om de invloed op de aanwezige flora en fauna.

Reactie:

Onder meer naar aanleiding van een aanzienlijk aantal reacties op het opnemen van de mogelijkheid om bij wijziging drijvende woningen mogelijk te maken is deze wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van de Nieuweweg, de Zuiderringdijk en aansluitend op het schiereiland Flintenberg geschrapt.

Inspraakreactie 7:

Ingebracht door eigenaren/bewoners aan de Zuiderringdijk, de Groeveweg, de Nieuweweg, Meerlandseweg en de Stobbelaan te Oostwold:

- Drijvende woningen passen niet in het gebied Meerland, het volume van het project zal het evenwicht van de gemeenschap Meerland verstoren;
- Het uitzicht van de bewoners van de Zuiderringdijk en de Nieuweweg zal blijvend verdwijnen;
- De bewoners aan de Zuiderringdijk en de Nieuweweg hebben gekozen voor ruimte, rust en een landelijke omgeving. Met de beoogde plannen zoals geschetst in het voorontwerp bestemmingsplan wordt de bewoners een andere leefomgeving opgelegd en is het niet meer een vrije keuze, zoals is opgenomen in het Programma Wonen.

Reactie:

Onder meer naar aanleiding van een aanzienlijk aantal reacties op het opnemen van de mogelijkheid om bij wijziging drijvende woningen mogelijk te maken is deze wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van de Nieuweweg, de Zuiderringdijk en aansluitend op het schiereiland Flintenberg geschrapt

Inspraakreactie 8:

Deze reactie is afkomstig van een aantal bewoners van de Groenelaan te Oostwold. Er worden opmerkingen gemaakt over een aantal onderwerpen. Dit betreft:

- De mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om op het schiereiland Flintenberg drie recreatiewoningen te bouwen, alsmede in het aangrenzende water waterwoningen mogelijk te maken. Verwezen wordt naar de oorspronkelijke bedoeling om van dit schiereiland een eiland te maken en het gegeven dat zich inmiddels een rustgebied gevormd heeft voor onder andere diverse soorten vogels. Dit maakt het ongewenst om op deze locatie recreatiewoningen te bouwen. Bovendien is dit voornemen ook niet benoemd in het Voorontwerp Welstandskader Blauwestad 2021, waardoor deze mogelijkheid uit de lucht komt vallen. Dit geldt ook voor de aan het eiland aangegeven zone die de bouw van waterwoningen mogelijk maakt. Indieners vrezen onder meer voor geluidsoverlast (mede door bedrijfsmatige exploitatie van de woningen); belemmering van het huidige vrije uitzicht, mede door het verschil in maaiveldhoogte; extra verkeershinder op de Zuiderringdijk en de mogelijke aantasting van natuurwaarden;
- De mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om waterwoningen ter realiseren aan de noordkant van de Zuiderringdijk en aan de westkant van de Nieuweweg stuit ook op bezwaren van deze indieners. Onder meer vanwege bestaande natuurwaarden in het gebied en extra verkeers- en geluidsoverlast die lijden tot aantasting van het woongenot.

Reactie:

Ten aanzien van de mogelijke bouw van waterwoningen merken wij op dat mede naar aanleiding van een aanzienlijk aantal reacties op dit voornemen de mogelijkheid om deze door middel van een wijzigingsbevoegdheid te realiseren wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van de Nieuweweg, de Zuiderringdijk en aansluitend op het schiereiland Flintenberg geschrapt.

Aan de mogelijkheid om maximaal 3 recreatiewoningen mogelijk te maken op het schiereiland Flintenberg houden wij vast. Deze locatie bevindt zich op een zodanige afstand van woningen dat die geen overlast zullen ondervinden van deze recreatiewoningen en dat er geen aanleiding is om daarvan af te zien. Ook is geen sprake van zodanige natuurwaarden dat dit een belemmering vormt voor het realiseren van een beperkt aantal recreatiewoningen

Inspraakreactie 9:

In deze inspraak reactie van een eigenaar/bewoner aan de Zuiderringdijk te Oostwold wordt ingegaan op twee onderwerpen:

- Bezwaren tegen de 3 recreatiewoningen op het eiland De Flintenberg. Dit zal leiden tot aantasting van de waarde van deze plek. Beter kan hier worden ingezet op versterking van de natuurbeleving;
- Bezwaren tegen de mogelijkheid om drijvende woningen bij de Zuiderringdijk en de Nieuweweg te Oostwold te bouwen. Indiener acht dit niet passend binnen het gebied Meerland. Inspreker vreest verlies van uitzicht, in strijd met eerdere toezeggingen. Ook vrezen indieners aantasting van de aanwezige natuur wanneer de waterwoningen worden gebouwd. Indiener suggereert alternatieve locaties voor drijvende woningen die meer recht doen aan de uitgangspunten van Blauwestad;
- Wanneer deze plannen toch zouden worden doorgezet wenst indiener nader onderzoek naar de gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur en nader onderzoek naar de invloed op natuurwaarden.

Reactie:

Ten aanzien van de mogelijke bouw van waterwoningen merken wij op dat mede naar aanleiding van een aanzienlijk aantal reacties op dit voornemen de mogelijkheid om deze door middel van een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ter hoogte van de Nieuweweg, de Zuiderringdijk en aansluitend op het schiereiland Flintenberg geschrapt
Voor recreatiewoningen: Zie nummer 8;

Inspraakreactie 10 (alsmede inspraakreacties 15, 17, 19, 20, 22, 23 en 24):

Deze reactie is afkomstig van een groep bewoners van de Groeveweg en Rietlaan te Oostwold. In de inspraakreacties 17, 19, 20, 22, 23 en 24 wordt hetzelfde onderwerp aangesneden. Deze reactie richt

zich tegen het toestaan van een hogere bouwhoogte op de Kop van de Groeveweg. De argumentatie voor deze hogere hoogte, dat daardoor op die locatie mogelijkheid ontstaat een woning te realiseren van waaruit over de dijk kan worden uitgekeken is volgens indieners niet correct. Volgens indieners is het al vanaf de tweede woonlaag van woningen in het gebied mogelijk is over de dijk uit te kijken. Ook zou hierdoor een bouwhoogte ontstaan die fors afwijkt van de bestaande woningen in het gebied. Daardoor zou het straatbeeld worden aangetast. Ook zal vanuit een dergelijk hoog gebouw de privacy van omwonenden kunnen worden aangetast. Gevraagd wordt de hoogte te beperken tot 8,5 meter.

Reactie:

Voor de bestaande woningen aan de Groeveweg in Oostwold is in het voorontwerp een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit wordt aangepast naar de maatvoering uit het geldende bestemmingsplan (8,50 m). Voor de 3 nieuw te bouwen woningen op de kop van de Groeveweg is een maximale bouwhoogte opgenomen van 12 meter, gelet op de laagte van de percelen grond en de toekomstige eigenaren boven gaan wonen, gelet op de uitzicht op het Oldambtmeer. Het bouwperceel is gelegen op circa -2,75 NAP, de dijk heeft een hoogte van circa + 0,50 meter NAP. Bij nader inzien kan worden volstaan met een maximale bouwhoogte van 9 meter voor de nieuw te bouwen woningen, in plaats van 12 meter. Dit wordt aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan.

Inspraakreactie 11:

In deze inspraakreactie afkomstig van een eigenaar/bewoner aan de Misthoorn te Blauwestad wordt de suggestie gedaan om de dammen waarmee de landtongen Scheepsmeter, Misthoorn en Kaafijzer worden ontsloten te vervangen door bruggen. Dit komt de beeldkwaliteit ten goede, zoals ook op andere locaties in de Blauwestad blijkt.

Reactie:

Hoewel dit een begrijpelijke wens is, is realisering daarvan dermate kostbaar dat dit niet past binnen de uitgangspunten voor de grondexploitatie van Blauwestad, ofwel, daarvoor is geen geld beschikbaar.

Inspraakreactie12:

In deze inspraakreactie, ingediend door een eigenaar/bewoner aan de Meerkoet te Blauwstad wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheid om op het schiereiland Clingeweg een tijdelijke standplaats voor horeca mogelijk te maken. Er wordt onder andere op gewezen dat het bieden van ruimte voor dergelijke voorzieningen in strijd is met eerdere planologische mogelijkheden. Ook bij de totstandkoming van het bestemmingsplan in 2012 is naar aanleiding van zienswijzen de mogelijkheid voor horeca (succesvol) bestreden.

Verder merken indieners onder meer op dat:

- De Bestemming Recreatie-Dagrecreatie aanzienlijk verruimd is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uit 2012, waardoor alsnog de mogelijkheid ontstaat op deze locatie horeca te realiseren in de vorm van een standplaats;
- Er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om Horeca van categorie 1 toe te staan
- Indieners geluidsoverlast vrezen van een mogelijke horecavoorziening, omdat met name over water geluid verder draagt dan gebruikelijk;
- Het bouwen op de locatie leidt tot aantasting van het uitzicht vanaf de Meerkoet. Het bij aankoop van de kavel geprezen vrije uitzicht wordt daardoor aangetast

Reactie:

De constatering van insprekers dat de planologische situatie wijzigt ten opzichte van de huidige is juist. Het wordt wenselijk geacht in ieder de mogelijkheid voor een aanvulling van de dagrecreatieve functie van de locatie aan de Clingeweg met daghoreca mogelijk te maken. In eerste instantie door een standplaats toe te staan. Wanneer na evaluatie blijkt dat dit een waardevolle toevoeging is aan de recreatieve voorzieningen in de Blauwestad biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een definitieve horecamogelijkheid op deze locatie mogelijk te maken door gebruik te maken van de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Bij het beoordelen van het succes van een mogelijke horecavoorziening zal ook worden gekeken naar aspecten als (objectief vast te stellen) overlast. Op voorhand zij opgemerkt dat de afstand van circa 500 meter ten opzichte van de woningen aan de Meerkoet zodanig groot is dat niet snel sprake zal zijn van onaantvaardbare overlast.

Inspraakreactie 13:

Ingebracht door een eigenaar/bewoner aan de Hoofdstraat te Beerta;

- De bouw van een woning aan de Hoofdstraat 57 Beerta, hierdoor is er sprake van schending van privacy en uitzicht.

Reactie gemeente:

- *De bouw van een woning achterop het perceel Hoofdstraat 57 Beerta. Na een gerechtelijke uitspraak zijn de rechtsgevolgen in stand gebleven, waardoor het bij recht mogelijk is om een woning te bouwen;*
- *Voor de woning in het lint van de Hoofdstraat is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de uitgebreide Wabo procedure. De locatie aan de Hoofdstraat 57 Beerta zal in het ontwerp bestemmingsplan worden bestemd tot 'Wonen'.*

Inspraakreactie 14:

Ingebracht door een eigenaar/bewoner aan de Zuiderringdijk te Oostwold.

- Bezwaren tegen de drijvende woningen aan de Zuiderringdijk en de Nieuweweg te Oostwold.

Reactie:

Onder meer naar aanleiding van een aanzienlijk aantal reacties op het opnemen van de mogelijkheid om bij wijziging drijvende woningen mogelijk te maken is deze wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van de Nieuweweg, de Zuiderringdijk en aansluitend op het schiereiland Flintenberg geschrapt.

- *Het woon- en leefgenot zal niet onevenredig worden aangetast door de drijvende woning, omdat nu al tegen een dijk wordt aangekeken. Bovendien is er in jurisprudentie vastgelegd dat een 'recht op vrij uitzicht' niet geclaimd kan worden.*

Inspraakreactie 15:

Zie inspraakreactie 10

Inspraakreactie 16:

Deze inspraakreactie is afkomstig van Nonaa VOF die aan de Rijslaan te Midwolde zorgappartementen exploiteert. In het voorontwerp is de locatie voor de 9 zorgappartementen strikt beperkt tot het oorspronkelijke hoofdgebouw. Indiener is voornemens een deel van de appartementen te verplaatsen naar een ander gebouw op het erf (3 in de schuur) en vraagt derhalve om deze aanduiding te verruimen.

Reactie:

In de regels voor de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen dat maximaal het bestaande aantal zorgappartementen mag worden gerealiseerd. Voor nadere uitbreidingen gaan wij graag in overleg met de initiatiefnemer. Het voert te ver die op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan, omdat ontwikkelingen nog onvoldoende duidelijk zijn.

Inspraakreactie 17:

Door deze indiener, bewoner van de Groeveweg, zijn twee reacties ingediend. De eerste heeft betrekking op de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen op de kop van de Groeveweg. De tweede reactie bestaat uit een (herhaald) verzoek om een bestaande woning aan de Groeveweg te mogen splitsen in verband met een bestaande mantelzorgbehoefte.

Reactie:

Voor onze reactie op het eerste deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op inspraakreactie 10.

Ten aanzien van de mogelijkheid om de woning te splitsen merken wij op dat ons standpunt niet gewijzigd is ten opzichte van een eerder verzoek. Indiener geeft aan dat splitsing wenselijk is in verband met het behoud van de huidige mantelzorgfunctie van een deel van de woning. Het feitelijke gebruik van een deel van de woning voor de huisvesting van mantelzorgers staat echter niet ter discussie. Dit is binnen de huidige bestemming en de geldende regels voor mantelzorg mogelijk. Hoewel wij begrip hebben voor uw wens om voor uw dochter en schoonzoon een eigen wooncarrière mogelijk te maken zijn wij niet bereid mee te werken aan splitsing van de betreffende woning. Door splitsing ontstaat een indeling in twee woningen met bijbehorende percelen die onder de huidige

verhoudingen wellicht logisch lijkt. Wanneer echter één van beide of beide woningen aan derden worden verkocht ontstaat een indeling in woonpercelen die niet logisch is en bovendien niet past in de stedenbouwkundige structuur van de Groeveweg.

Inspraakreactie 18

Deze reactie is ingebracht namens een bewoner van de Nieuweweg in Oostwold en gaat in op een aantal onderwerpen:

- Verzocht wordt om het gehele perceel Nieuweweg 88 te Oostwold op te nemen met de bestemming 'Wonen', zoals ook is opgenomen voor het perceel Nieuweweg 84 te Oostwold;
- Verzoek om de 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied' te verschuiven naar het zuiden, zodat er sprake blijft van uitzicht op de dijk en het Oldambtmeer vanuit recent vergunde en nog te bouwen woning op het perceel Nieuweweg 88;.

Reactie:

Het perceel zal conform de verleende vergunning in het bestemmingsplan worden opgenomen; Onder meer naar aanleiding van een aanzienlijk aantal reacties op het opnemen van de mogelijkheid om bij wijziging drijvende woningen mogelijk te maken is deze wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van de Nieuweweg, de Zuiderringdijk en aansluitend op het schiereiland Flintenberg geschrapt.

Inspraakreactie 19:

Zie inspraakreactie 10

Inspraakreactie 20:

Deze reactie heeft betrekking op een tweetal thema's.

- Ten eerste op het toestaan van een hogere bouwhoogte aan de Kop van de Groeveweg van 12 meter. Indieners zijn daar geen voorstander van. Indiener pleit voor woningen op deze locatie die passen bij het beeld van de bestaande woningen in het gebied.
- Daarnaast geeft deze indiener aan bezwaar te hebben tegen het bieden van ruimte voor een horecavoorziening in het dagrecreatieve gebied op de kop van de Clingeweg. Er zijn naar de mening van indieners al voldoende andere mogelijkheden voor horeca in Blauwestad. Indiener uit met name zorgen over aantasting van de natuur in de nabijheid van de locatie.

Reactie:

Op het eerste punt verwijzen wij naar de reactie bij inspraakreactie nummer 10. Dit betreft hetzelfde onderwerp.

Ten aanzien van de genoemde horecafunctie delen wij de vrees van indiener niet. De gemeente en het projectbureau Blauwestad zijn voornemens te verkennen of horeca op deze locatie kan bijdragen aan de recreatieve waarde van het dagrecreatieve gebied op de kop van de Clingeweg. Daarom is die mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. Er vanuit gaande dat het horecabedrijf op een binnen de regels passende wijze wordt geëxploiteerd zal geen sprake zijn van onaanvaardbare overlast voor het naastgelegen natuurgebied.

Inspraakreactie 21:

Deze reactie is ingebracht door een eigenaar/bewoner aan de Groeveweg te Oostwold. De opmerkingen richten zich met name op het voornemen om aan de oever van de Flintenberg en langs de dijk achter de Nieuweweg een mogelijkheid voor waterwoningen op te nemen. Daarnaast wordt ingegaan op het voornemen om ter hoogte van de parallelweg langs de A7 een fietspad aan te leggen. Indiener merkt over deze onderwerpen het volgende op:

- De ecologische hoofdstructuur in en rond Blauwestad is kwetsbaar. De dijken en aangrenzende stukken natuur en agrarisch gebied vormen een belangrijk onderdeel van die waarde als leefgebied voor veel dieren. De mogelijkheid om grenzend aan deze gebieden waterwoningen mogelijk te maken verstoort dat evenwicht;
- Hetzelfde geldt voor het voornemen een nieuw fietspad te realiseren langs de A7. Daarmee wordt de rust verstoord op een locatie die bij de totstandkoming van Blauwestad als een belangrijk onderdeel van de ecologische hoofdstructuur is aangewezen;
- Het Schiereiland Flintenberg zou een eiland worden waarop de natuur voorrang zou krijgen. Het voorontwerp-bestemmingsplan maakt (bij wijziging) ontwikkelingen mogelijk die niet bij die functie passen (waterwoningen op het aangrenzende water en recreatiewoningen op het

eiland zelf). Dit leidt tot meer verkeersbewegingen en gezien de regels over vergunningvrij bouwen tot onzekerheid over wat er aan bebouwing kan ontstaan;

- Indiener wijst erop dat het oorspronkelijke doel van Blauwestad niet het creëren van een gebied voor wonen aan het water, maar het oplossen van waterbeheersingsproblemen. Het water van het Oldambtmeer dient als belangrijke locatie voor het opvangen van overtollig water. Het toestaan van waterwoningen op dit water acht indiener riskant en onverstandig
- Ten slotte sluit indiener zich aan bij andere indieners van zienswijzen die hun uitzicht bedreigd zien door het mogelijk maken van waterwoningen.

Reactie:

Op het punt van de drijvende woningen verwijzen wij naar onze reactie op andere zienswijzen, met name onder indiener 10. De mogelijkheid om bij wijziging waterwoningen mogelijk te maken is grotendeels geschrapt uit het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het aanleggen van een fietspad merken wij op dat Blauwestad naast voor natuur ook wel degelijk voor zowel wonen als recreëren is aangelegd. Daar horen ook recreatieve voorzieningen als fietspaden bij.

Over de recreatiewoningen op de Flinterberg: Zie de reactie op inspraakreactie nummer 8

Inspraakreactie 22:

Zie inspraakreactie 10

Inspraakreactie 23:

Zie inspraakreactie 10 voor wat betreft de bouwhoogte op de kop van de Groeveweg. Verder vraagt deze inspreker om de mogelijkheid op te nemen op perceel M555 de mogelijkheid te bieden om een woning toe te voegen.

Reactie gemeente

Hoewel wij ons deze wens voor kunnen stellen zullen wij in het bestemmingsplan niet de mogelijkheid opnemen om een woning toe te voegen op de door inspreker beoogde locatie. Voor de bestaande linten is het bestemmingsplan vooral gericht op het consolideren van de bestaande situatie en wordt niet voorzien in het toevoegen van nieuwe woningen in bestaande linten.

Inspraakreactie 24:

Deze inspreker is uitbater van camping Meerland aan de Groeveweg. Gevraagd wordt de daar al minstens 25 jaar in gebruik zijnde minicamping volledig als zodanig te bestemmen. Een deel is nu bestemd als Agrarische grond.

Reactie gemeente:

Het bestaande gebruik zal passend worden bestemd

Inspraakreactie 25:

Deze inspraakreactie is ingebracht door een eigenaar/bewoner aan de Ekamperweg te Oostwold en richt zich tegen een aantal ontwikkelingsmogelijkheden in die omgeving die het bestemmingsplan biedt door middel van een tweetal wijzigingsbevoegdheden:

- Ten eerste het gebied aangeduid met 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied 2'. Deze voorziet in de mogelijkheid om op de betreffende locatie de bouw van een schaapskooi met bedrijfswoningen mogelijk te maken. Volgens indiener zou het toestaan van zo'n ontwikkeling het karakter van het gebied Ekamp in ernstige aantasten. Zowel vanuit landschappelijk als historisch perspectief. Ook wijst indiener op de tegenstrijdigheid met een passage in de notitie 'Op weg naar het ontwerpbestemmingsplan Blauwestad 2020 waarin over dit gebied wordt gesteld dat het toevoegen van twee bedrijfswoningen met schuren ruimtelijk en landschappelijk teveel impact heeft;
- Indiener heeft vergelijkbare bezwaren tegen de 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied 12', die de bouw van een horeca paviljoen aan de Ekamperweg mogelijk maakt. Ook dit tast naar de mening van indiener het karakter en de uitstraling van het unieke karakter van Ekamp aan. Bovendien sluit de ruimte die geboden wordt naar de opvatting van indiener niet aan bij de plannen van een initiatiefnemer voor zover indiener daar kennis van draagt.

- Indiener stelt dat beide ontwikkelingsmogelijkheden vooral het belang van ontwikkelaars dienen en niet die van het algemene belang.

Reactie gemeente:

De beoogde invulling van deze locatie, waartegen indiener bezwaar heeft, worden niet bij recht maar door middel van wijziging van de bestemming mogelijk gemaakt. Ofwel, wanneer het bestemmingsplan in werking treedt zijn beide ontwikkelingen nog niet zonder meer mogelijk.

Initiatiefnemers zullen met een kwalitatief hoogwaardig plan moeten komen en dit met de omgeving moeten bespreken voordat de gemeente eventueel medewerking kan verlenen. Randvoorwaarden die in ieder geval gesteld zullen worden zijn:

- *Voorafgaand overleg met de omgeving over de invulling;*
- *Een zorgvuldig landschappelijk ingepast plan binnen de in de wijzigingsbevoegdheid geschetste kaders;*
- *Voldoen aan de eisen die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen: in het geval van de schaapskooi onder andere totale bebouwing (woning plus schuren) niet meer dan 300 m²; in het geval van het horecapaviljoen geldt o.a. dat de oppervlakte maximaal 150m² met een bouwhoogte van maximaal 4 meter mag bedragen*
- *Het door indiener geschetste alternatief voor de schaapskooi is niet aan de orde. Voor de betreffende locatie werkt een eigenaar/initiatienemer aan andere plannen.*

Met inachtneming van deze eisen en een zorgvuldige inpassing zijn wij, anders dan indiener, van mening dat het mogelijk is om te komen tot een invulling van de wijzigingsbevoegdheden die past bij het karakter van het gebied.

Inspraakreactie 26

Opmerkingen van een eigenaar/bewoner aan de Verlengde Ekamperweg te Oostwold:

- Het bouwvlak om te mogen bouwen tot 13 meter bouwhoogte is niet correct. Het bouwblok is te zuidelijk ingepast en omvat maar gedeeltelijk het nieuw te bouwen woning met schuur;
- De dubbelbestemming 'waarde landschap', heeft dit gevolgen voor het vakantiehuisje?
- De bestemming voor het vakantiehuisje is niet helemaal duidelijk.

Reactie:

- *Na overleg met team Vergunningen blijkt, dat de eigenaar/bewoner een nieuwe situatie zal overleggen, waarbij de nieuwe woning met schuur binnen het aangegeven bouwvlak wordt gesitueerd;*
- *De aanduiding 'waarde landschap' heeft geen gevolgen voor het gebruik van het vakantiehuisje;*
- *Wij zullen het vakantiehuisje opnemen met een aanduiding 'recreatie woning'.*

Ambtshalve aanpassingen:

In het ontwerp-bestemmingsplan is een aantal aanpassingen verwerkt ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit betreft voor een groot deel relatief kleine, praktische of technische aanpassingen. Die worden niet alle afzonderlijk benoemd in dit document. Hieronder volgt een overzicht van een aantal meer of minder ingrijpende aanpassingen in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van voorontwerp. Deze zijn deels het gevolg van de ingediende reacties en deels een gevolg van voortschrijdend inzicht en het herstellen van fouten in het voorontwerp.

- Opnemen wijzigingsbevoegdheid voor de gehele noordrand van Blauwestad om in de toekomst een nieuwe invulling mogelijk te maken. In het voorontwerp is voor dit gebied naast de bestaande (dagrecreatieve functies) ruimte opgenomen om op een aantal specifieke locaties nadere invullingen te realiseren met o.a. horeca. Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat een meer integrale benadering van het gebied wenselijk is. Om tot die benadering te komen wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige visie voor dit gebied die als kader kan dienen voor verdere concrete invulling van het gebied. Deze visie is echter nog niet afgerond. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zal de visie als toetsingskader worden toegevoegd voor het invullen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de noordrand;
- Bij recht toestaan van een kleinschalige supermarkt in het centrumgebied van het Havenkwartier in Blauwestad. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een kleinschalige supermarkt mogelijk maakt. Inmiddels zijn de ontwikkelingen voor dit deel van het plangebied geconcretiseerd. Onderdeel daarvan is het concreet realiseren van een appartementengebouw op de zuidelijke kop van de Rederssingel. Daarin is op de begane grond ruimte voor bedrijvigheid. In de praktijk blijkt de behoefte aan een kleinschalige winkel voor 'vergeten boodschappen' groot. Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er ruimte in de omgeving is voor een dergelijke winkel met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 250 m². Een grotere oppervlakte heeft een versturende invloed op supermarkten in omliggende dorpen. Besloten is om in het bestemmingsplan een 'supermarkt' toe te staan met een maximale brutovloeroppervlakte (oppervlakte inclusief magazijn e.d.) van 300 m²;
- Schrappen mogelijkheid voor drijvende woningen. In het voorontwerp-bestemmingsplan was een aantal zoekgebieden aangewezen waar (na wijziging van het bestemmingsplan) drijvende woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Tijdens de inspraakperiode ging een groot aantal reacties over deze ontwikkeling. Naar aanleiding daarvan is besloten de wijzigingsbevoegdheid om drijvende woningen te ontwikkelen te schrappen. Mede als compensatie voor het vervallen van deze woningbouwmogelijkheden is een andere invulling van de Noordrand van Blauwestad in ontwikkeling;
- Het toevoegen van de mogelijkheid om (bij recht) maximaal twee horecagelegenheden in het gebied rond het zuidstrand/westzijde Het Park;
- Voor bestaande woningen met de bestemming Wonen buiten het ontwikkelgebied van Blauwestad is nu uitgangspunt een lage goothoogte (maximaal 3 meter) en daarop aansluitende bouwhoogte (9 meter), dan wel een bestaande goot- of bouwhoogte als die hoger is. In het voorontwerp was uitgegaan van 6, respectievelijk 10 meter. Dit sluit in het geheel niet aan bij de feitelijke situatie, waarbij de meeste woningen een lage goot kennen;
- Voor grotere kavels is ook een grotere maximale oppervlakte aan bebouwing toegestaan. De regeling in het voorontwerp-bestemmingsplan ging uit van de standaard-eisen op dit vlak in Oldambtster bestemmingsplannen. In Blauwestad is echter in de praktijk regelmatig behoefte om een grotere oppervlakte toe te staan;
- Een aantal eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheden is geschrapt. De meerwaarde van dit instrument is onder de werking van de Omgevingswet beperkt.
- Het in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen maximum aantal woningen is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. De bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeente die ook zijn vertaald in de regionale woondeal staan niet ter discussie, maar door in het bestemmingsplan geen aantal op te nemen ontstaat wel ruimte om te anticiperen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen wanneer die aanleiding zijn om andere afspraken te maken.

Naast de ingrijpende aanpassingen volgt hieronder een overzicht van minder ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp:

- Artikel 12 (horeca), in het bestaande (geconsolideerde bestemmingsplan) is ruimte voor een aantal andere horeca activiteiten (hotel/restaurant). Deze bepalingen opnemen in het ontwerp bestemmingsplan;
- Voor alle woongebieden opnemen in de begripsbepaling het woord 'dagrecreatief medegebruik';
- Theetuin (artikel 1.99), de openingstijden vastleggen in de regels;
- Bed and breakfastvoorziening (artikel 1.16), definitie opnemen voor B & B, zoals er mogen geen primaire voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken;
- In de begripsbepalingen een definitie opnemen voor 'watergericht wonen', met aandacht voor aantasting straatbeeld, verkeersveiligheid' bij een afwijkingsmogelijkheid; Bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan opnemen en aanscherp met BKP regels;
- In de regels wordt een verwijzing naar de beeldkwaliteitplannen voor de woongebieden opgenomen. Deze beeldkwaliteitplannen worden nog geactualiseerd en afzonderlijk door de raad vastgesteld.
- Hoofdstraat 57 Beerta, 2 nieuwe woningen zijn opgenomen als 'bebouwingsvlak'. De woning achterop is reeds vergund, een ruimtelijke onderbouwing voor deze woningen is als bijlage toegevoegd;
- De camperplaatsen in Het Havenkwartier (bij het zuidstrand) zijn aangeduid op de verbeelding;
- De brug aan de Kromme Elleboog is aangeduid op de verbeelding;
- De bruggen in Het Riet zijn aangeduid op de verbeelding;
- Voor Oostereinde 26 Winschoten is de bestemming 'Bedrijf - Manege' op de verbeelding opgenomen;
- De trailerplaatsen nabij Flonk te Finsterwolde zijn aangeduid op de verbeelding.