

NOTA ZIENSWIJZEN MET COMMENTAAR EN REACTIE

Inleiding:

Het ontwerp bestemmingsplan Midwolda-Oostwold is door het college vastgesteld en heeft hierna voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om hiertegen zienswijzen in te brengen bij de gemeenteraad.

Het ontwerp bestemmingsplan Midwolda-Oostwold is in deze periode ook aangeboden aan de wettelijke overlegpartners, de provincie Groningen, het Waterschap Hunze en Aa's, de Veiligheidsregio Groningen en de Gasunie.

Ingebrachte zienswijzen en opmerkingen:

1. Zienswijze van de eigenaar het perceel bouwgrond aan de Hoofdweg 260 te Midwolda verzoek alsnog een woonbestemming toe te kennen.
In het ontwerp bestemmingsplan geldt de bestemming Groen.

De eigenaar motiveert zijn verzoek dat de bouw van een woning op deze locatie zorgt voor een positieve impuls voor de leefbaarheid in het dorp Midwolda en dat de Woonvisie lintbebouwing in dorpen wil behouden en versterken.

In het vigerend bestemmingsplan Midwolda uit 2006 is er nog een woonbestemming opgenomen voor bedoeld perceel. Door het al jarenlang ontbreken van een woning op deze locatie, hebben wij nu in het ontwerp bestemmingsplan een bestemming Groen opgenomen.

Reactie:

Het opnemen van een woonbestemming past binnen de Woonvisie Oldambt en hierdoor wordt het straatbeeld stedenbouwkundig en esthetisch versterkt.
Een nieuwbouwimpuls op deze locatie komt ook ten goede van de leefbaarheid van het dorp Midwolda.
Het alsnog toekennen van nieuwbouwruiimte stuit dan ook niet op bezwaren.
Het opnemen van een bestemming Wonen, voor de bouw van een vrijstaande woning.

2. Reactie van Waterschap Hunze en Aa s:
Het Waterschap geeft aan geen opmerkingen te hebben m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan.
3. Reactie van Veiligheidsregio Groningen:
De Veiligheidsregio merkt op dat na verifiëring van de toelichting en de daarbij gegeven reactienota, dat men geen aanleiding ziet om m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan een nader advies uit te brengen.
4. Reactie van de provincie Groningen:
De provincie geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.
5. Reactie van Gasunie Transport Services b.v.:

Ligging aardgastransportleiding niet weergegeven:

De in het plangebied aanwezige (afblaas) leidingen ter hoogte van de Hoofdweg en de Kanaalweg zijn niet bestemd. Wij verzoeken u de ontbrekende gastransportleidingen alsnog in het plan op te nemen:

Reactie:

De ontbrekende gastransportleidingen zullen worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Geen apart bouwvlak opgenomen:

Zoals de regeling nu is opgenomen onder de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' biedt deze voldoende bescherming tegen bouwen in de leidingenstrook. In de regeling is een voorrangregeling en een bouwverbod opgenomen. In de voorrangregeling wordt aangegeven dat de leiding voor gaat op andere onderliggende bestemmingen. Tevens mogen

er geen bouwwerken worden gebouwd in de leidingenstrook anders dan voor de dubbelbestemming.

Dit is op voorhand afgestemd met de Gasunie.

Bestemming gasontvangstation:

Het gasontvangstation ter hoogte van de Kanaalweg is inmiddels ontmanteld. Wij verzoeken u over de (toekomstige) bestemming van het terrein en gebouw in overleg te treden met van Enexis.

Reactie:

Overleg gevoerd met de heer Hekker en de verbeelding is aangepast naar het toekomstige gebruik van het terrein en gebouw.

Opmerkingen van de eigenaar van het perceel Hoofdweg 151a in Midwolda:

Verzoek om het bouwblok van het perceel Hoofdweg 151a in Midwolda te vergroten ten behoeve van het realiseren van een schuur.

Reactie:

Hierover is eerder ambtelijk overleg gevoerd met de eigenaar en zijn adviseur en is een stedenbouwkundige schets opgesteld. Het realiseren van een schuur wordt hiermee stedenbouwkundig en landschappelijk gezien zorgvuldig ingepast.

Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen door de verbeelding hierop aan te passen.

Opmerkingen namens Dorpsbelangen Oostwold:

- Op pagina 22 van de plantoelichting wordt een prognose gemaakt van het aantal inwoners van Oostwold. In tabel 1 staan ongeveer 1500 inwoners genoemd. In tabel 2 zakt het aantal inwoners naar 980 inwoners. Wij nemen aan dat dit niet klopt.

Reactie:

De genoemde tabellen zijn in de toelichting hierop gecorrigeerd.

- Naast Hoofdstraat 7 te Oostwold en tegenover de oude supermarkt en café de Jachthoorn is de bestemming Groen opgenomen. Dorpsbelangen Oostwold ziet graag dat de voorgaande bestemming Wonen, gehandhaafd blijft. Op deze percelen zou een invulling met huizen niet misstaan. Misschien is een dubbel bestemming Wonen/Groen mogelijk, zodat er uiteindelijk ook ruimte is om bijvoorbeeld de kruising Noorderstraat/Hoofdstraat/Goldhoorn aan te pakken. Ook met het oog op de nog te maken Dorpsvisie voor Oostwold, zou het goed zijn er een dubbel bestemming komt.

Reactie:

In het kader van de Woonvisie en het stimuleren van kleinschalige woningbouw in dorpen, leent deze locatie zich voor het maximaal invullen met 2 vrijstaande woningen.

Met name omdat er op dit moment al functiemenging plaats vindt aan de Hoofdstraat, met woningbouw, detailhandel, kantoren en horeca.

Met invulling van deze locatie met 2 vrijstaande woningen ondergaat de Hoofdstraat een kwaliteitsimpuls en vergroot het de leefbaarheid van het dorp Oostwold. Dit wordt onderschreven door het beleidsveld Wonen.

De verbeelding is hierop aangepast met een bouwvlak voor maximaal 2 vrijstaande woningen.

Daarnaast wordt een deel van het perceel bestemd tot 'Groen', waarbinnen ook parkeren mogelijk is om zodoende tegemoet te komen aan het ontbreken van een aantal parkeerplaatsen aan de Hoofdstraat te Oostwold,

Ambtshalve aanpassingen:

- De Hoofdweg 248 in Midwolda (een voormalig kerkgebouw), is op dit moment in gebruik als bijgebouw van de woning aan de Hoofdweg 252 (aan de overzijde van de Niesoordlaan). Het perceel heeft nu de bestemming Wonen, waardoor er in theorie een woning van gemaakt kan worden. Dit is landschappelijk en stedenbouwkundig niet gewenst in verband met een zogenaamd achtererf situatie. De verbeelding is hierop aangepast door een aanduiding bijgebouw op te nemen voor het voormalig kerkgebouw.
- Verzoek van de tennisvereniging Nieske Meppers uit Midwolda om de hoogte van de lichtmasten aan te passen naar 12 meter binnen de bestemming Sport. Zij lopen er tegenaan

dat de LED verlichting een minimale standaard hoogtemaat heeft van 12 meter. Dit heeft te maken met onder andere lichtspreading op de tennisbanen.

Reactie:

In de bestemming Sport zal de maximale hoogte van de lichtmasten worden vergroot naar 12 meter, zodat dit ook mogelijkheden biedt voor de overige sportparken in Midwolda en Oostwold.

- Verzoek van de eigenaar van de Blauwestadhoeve aan de Hoofdweg 156 te Midwolda, om in de toekomst een bedrijfswoning mogelijk te maken op het perceel, zodat de voormalige boerderij in zijn geheel kan worden gebruikt ten behoeve van de Blauwestadhoeve. Daarnaast het verzoek om de camping met maximaal 15 plaatsen uit te breiden voor het plaatsen van campers en/of lodges, safaritenten, barrels.

Reactie:

Voor de Blauwestadhoeve geldt op dit moment de bestemming 'Gemengd'. Gelet op de toeristische en recreatieve impulsen die zijn ontstaan door de Blauwestad, zijn er geen stedenbouwkundige en planologische bezwaren aanwezig om de genoemde functies uit te breiden en mee te nemen in vast te stellen bestemmingsplan 'Midwolda-Oostwold'. Dit wordt ook onderschreven vanuit het beleidsveld Toerisme en Recreatie.

In overleg met de stedenbouwkundige dient de op termijn te realiseren bedrijfswoning stedenbouwkundig en landschappelijk gezien zorgvuldig worden ingepast.

Hiervoor zal op de verbeelding een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen

- Verzoek van de eigenaar van Brodie's Business & Logies, Hoofdweg 169 in Midwolda, om de voormalige bed and breakfast functie van Brodie's te mogen wijzigen in horeca, kleinschalige detailhandel en kantoorfunctie.

Reactie:

Op basis van het bestemmingsplan 'Midwolda-Oostwold' geldt de bestemming 'Horeca 1' en op grond waarvan lichte horeca en verblijfsrecreatie zijn toegestaan.

Het toevoegen van kleinschalige detailhandel is in strijd met deze bestemming, evenals kantoren.

Gelet op een in pandige functieverandering en de locatie is gelegen aan de Hoofdweg zijn er geen stedenbouwkundige en planologische bezwaren om een kantoorfunctie op te nemen.

Middels de afwijkingsregels is er al een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 60 m² en waarvoor nadere regels zijn opgenomen, zoals in pandig, geen etalage etc.

- Het perceel Zuiderweg 19 in Midwolda, in het bestemmingsplan 'Midwolda' uit 2012 is een bestemming opgenomen om een whisky stokerij en een proeflokaal mogelijk te maken. In het ontwerp bestemmingsplan is deze bestemming abusievelijk niet meegenomen.

Reactie:

Het proeflokaal zal passend worden bestemd.

- Verzoek om voor het pand Goldhoorn 19 in Oostwold een bestemming 'Agrarisch-Kwekerij' op te nemen.

Dit pand is aangekocht voor het vestigen van het bedrijf Dutchworm en dit bedrijf houdt zich bezig met het kweken van wormen, het ontvangen van groepen, kleinschalige horeca (het schenken van koffie/thee, en ondergeschikte detailhandel, d.w.z. producten die voortvloeien uit de bedrijfsvoering;

Reactie:

De huidige bestemming van het pand is 'Agrarisch-Bedrijf'. Het vestigen van een bedrijf als Dutchworm in de vorm van een kwekerij kan een impuls en uitbreiding betekenen voor de bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving en door het ontvangen van groepen, ook voor het onderwijs, is er sprake van een nieuw aanbod.

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door een bestemming 'Agrarisch-Kwekerij' op te nemen.

- De eigenaar van Zuiderweg 11 te Midwolda verzoekt om een gedeelte naast zijn perceel te bestemmen of aan te duiden als 'tuin, erf' behorende bij de woning.

Hiervoor dient een gedeelte van het bos te worden gekapt.

Reactie:

Na overleg is het kappen van een deel van het bos mogelijk in combinatie met een herplantplicht.

Het nieuwe perceel t.b.v. het realiseren van een grasveld voor de kinderen zal dezelfde perceel breedte verkrijgen als de breedte die aan de andere kant van de woning ligt. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

- De eigenaar van het perceel Zuiderweg 2 te Midwolda verzoekt om een perceel van 15 meter breed naast zijn woning te bestemmen tot 'erf, tuin' behorende bij de woning. Dit perceel naast zijn woning is door hem aangekocht t.b.v. het op termijn realiseren van een werkschuur/hobbyschuur. Het overige deel wordt als tuin ingericht.
Reactie:
Na intern overleg is een akkoord bereikt om een breedte van 15 meter naast de woning te bestemmen tot 'erf, tuin', zodat recht wordt gedaan aan de uitgebreidere gebruiksmogelijkheden van de percelen. De verbeelding zal hierop worden aangepast.
- Het perceel Hoofdstraat 9 te Oostwold. Op dit moment een winkel in de meubelinrichting. De eigenaar verzoekt, in verband met het stoppen met de winkel (pensioen), om het pand te mogen wijzigen naar 2 woningen.
Reactie:
Ten behoeve van de invulling van het pand en de leefbaarheid van het dorp Oostwold, is het opnemen van 2 woningen in het pand vanuit stedenbouw en landschap aanvaardbaar en ook in de lijn met de Woonvisie Oldambt (het stimuleren van kleinschalige ontwikkelingen). Bovendien komt dit ten goede aan de verkoopbaarheid van het pand, conform het verzoek van de eigenaar. De verbeelding zal hierop worden aangepast.
- Het komt af en toe voor dat bij woonbestemming handel in auto's wordt aangevraagd. Op dit moment wordt handel en auto's vermeld als toegestane bedrijfsactiviteiten bij woonfuncties. In het regulier overleg met VTH/RO en met de stedenbouwkundige vinden wij een 'handel' in auto's (verkoop en reparatie) geen activiteit die strookt met de woonfunctie en ook ten kosten gaat van het staatbeeld en waardoor hinder kan ontstaan voor de woonomgeving.
Reactie:
In de zogenaamde Staat van Bedrijven', het schrappen van 'handel in auto's' uit deze lijst. Voor een voormalige autobedrijf aan de Hoofdweg te Midwolda, wordt een specifieke aanduiding opgenomen, conform verzoek van de eigenaar. De verbeelding zal hierop worden aangepast.
- De aanduiding karakteristiek per pand wijzigen in een zone – karakteristiek - , waarbij er met een gebiedsaanduiding sprake is van een regeling waarbij 'karakteristiek' wordt geregeld.
- Voor het perceel aan de Hoofdweg 246 te Midwolda wordt het bouwblok op de verbeelding aangepast, nadat overeenstemming is bereikt met eigenaar om het bestaande pand (fietsenzaak) te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren.