

Reactienota inspraak- en overlegreacties m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan 'Opslagloods Hoofdstraat Nieuwolda'.

Inleiding:

Gojo Beheer B.V. te Farmsum (hierna te noemen: 'initiatiefnemer') is voornemens om op het perceel tussen Hoofdstraat 15 en 19 te Nieuwolda een opslagloods van maximaal 120 m² te realiseren. De loods krijgt geen zelfstandige detailhandel functie en is alleen bedoeld voor de opslag van producten die door de initiatiefnemer – aan de overzijde van straat – verkocht worden. Eén of twee keer per dag zal de loods bevoorraadt worden. Tevens zal een schutting worden geplaatst ter afscherming van de zijdelingse perceelgrens. De exacte situering en vormgeving van deze schutting moet nog (eventueel in overleg met omwonenden) bepaald worden.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofdstraat 17-19':

Ten behoeve van de genoemde planvorming is voor rekening en risico van de initiatiefnemer het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp heeft vanaf 28 september 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om hiertegen inspraakreacties in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Gedurende deze termijn zijn er vier inspraakreacties ingediend en zijn er door de wettelijke partners overlegreacties ingediend.

De inspraakreacties:

1. Reactie door de eigenaar/bewoner van een pand aan de Hoofdstraat te Nieuwolda.
 - Is er behoefte aan een speeltuin en wie is er verantwoordelijk voor onderhoud, exploitatie en voorkomen van overlast;
 - Blijven de parkeerplaatsen voldoende breed voor het brengen en halen van de kinderen;
 - Is er voldoende rekening gehouden met de omliggende bedrijven gelet op de geluidsaspecten.

Commentaar:

De eigenaar van de locatie, de initiatiefnemer voor de opslagloods heeft aangegeven dat er inmiddels geen behoefte meer bestaat aan een speeltuin. In het bestemmingsplan vervalt de bestemming 'tuin' daarom. Eventuele gevolgen voor de parkeerplaatsen en geluidsaspecten als gevolg van een speeltuin zijn daarom niet meer aan de orde.

2. Reactie door de eigenaar/bewoner van een pand aan de Hoofdstraat te Nieuwolda.
 - Is er behoefte aan een speeltuin en wie is er verantwoordelijk voor onderhoud, exploitatie en voorkomen van overlast;
 - Wordt er voldoende rekening gehouden met omliggende bedrijven en het huidige agrarische gebruik, qua brandveiligheid, geluidsaspecten.

Commentaar:

De eigenaar van de locatie, de initiatiefnemer voor de opslagloods heeft aangegeven dat een speeltuin niet meer aan de orde is. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor het parkeren, de genoemde geluidsaspecten en de omliggende bedrijven.

3. Reactie van eigenaar/bewoner van een pand aan de Hoofdstraat te Nieuwolda;
 - Is er onderzoek gedaan naar nut en noodzaak en de financiering voor een opslagloods en speelvoorziening op deze locatie;
 - Is er sprake van een zorgvuldige belangenafweging;
 - Hoe zit het met de bodemgesteldheid.

Commentaar:

De eigenaar van de locatie, de initiatiefnemer voor de opslagloods heeft aangegeven dat een speeltuin niet meer aan de orde is.

Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor het parkeren, de genoemde geluidsaspecten en de omliggende bedrijven.

De invulling, onderhoud en risico's komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De bodem is onderzocht en zal na sanering geschikt zijn voor het realiseren van een opslagloods.

4. Reactie van SRK Rechtsbijstand, namens eigenaar/bewoner van een woning aan de Hoofdstraat te Nieuwolda.

- De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet zorgvuldig toegepast;
- Onduidelijk is waarvoor de loods gaat dienen;
- Nut en noodzaak van de speelvoorziening;
- Gevolgen laden en lossen voor het woon- en leefklimaat;
- Afstand milieuzonering is onvoldoende ten opzichte van de nabij gelegen woning;
- Geen inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van de plannen.

Commentaar:

Zoals in de toelichting is gesteld, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een invulling van een open plek, waar vroeger bebouwing heeft gestaan. De loods heeft een oppervlakte van 120 m², zodat het ruimtebeslag maar beperkt is.

De loods dient voor de opslag, verbonden aan het assortiment van de winkel van de initiatiefnemer, zowel voor verkoop in de winkel als op aflevering. Voor de opslagloods geldt een realisatie, voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Een speelvoorziening is niet meer aan de orde.

Voor het laden en lossen geldt dat er sprake is van een zodanig minimaal aantal keren laden en lossen per week, dat hiervoor geen melding hoeft te worden gedaan op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is dan ook geen of nauwelijks sprake van belemmeringen hierdoor voor de nabijge bebouwing.

Reactie van de wettelijke overlegpartners:

Veiligheidsregio Groningen:

De Veiligheidsregio heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling en daarbij hebben ze geconcludeerd dat:

- op de planontwikkeling zijn geen externe veiligheidsrisico's van invloed;
- in relatie tot de planontwikkeling is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in voldoende mate voorzien/aanwezig.

Verder wordt opgemerkt dat de nieuwe ontwikkeling in het kader van de omgevingsvergunning later nog door de Veiligheidsregio beoordeeld moeten worden op de activiteit 'bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.

Commentaar:

Akkoord.

Provincie Groningen:

Opgemerkt wordt dat het plan verharding mogelijk maakt aan de voorzijde van de loods. Met het oog op ruimtelijke kwaliteit van het plangebied is een goede inpassing van deze verharding in de omgeving raadzaam. Gelet hierop wordt geadviseerd om een gedeelte van het plangebied dat direct aan de weg is gelegen, te herplanten. Door het aanleggen van een groene strook en de plaatsing van de opslagloods 'terug' in het historische lint kan een 'verzachtende' werking optreden voor de omgeving. Zo kan een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving.

Commentaar:

Een beplantingsplan zal onderdeel uitmaken bij eventuele concretisering van de plannen.

De Gasunie:

Hebben verwezen naar het bestaande gasleidingen netwerk en dat de te realiseren opslagloods hierop geen invloed heeft.

Commentaar:

Akkoord.

Waterschap Hunze en Aa's:

Zij vragen aandacht voor de bestaande waterhuishouding in het gebied en dat de nieuwbouwplannen hierop geen nadelige invloed mogen hebben.

Commentaar:

De te realiseren opslagloods heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied.

Conclusie:

Behoudens een beplantingsplan bij de concretisering, geven de reacties geen aanleiding tot wijzigingen.

Wel kan worden opgemerkt dat alle indieners, niet zijnde ketenpartners, wonen in de directe omgeving. Gelet op de reacties is er weinig draagvlak in de directe omgeving.