



Nota van wijzigingen en zienswijzen

**met betrekking tot het bestemmingsplan
'Opslagloods Hoofdstraat te Nieuwolda'.**

Inleiding

Deze zienswijzennota behandelt de ingekomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan 'Opslagloods Hoofdstraat te Nieuwolda'.

Ingekomen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Opslagloods Hoofdstraat te Nieuwolda' heeft vanaf 18 november 2021 tot en met 30 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn geanonimiseerd voorgelegd aan de initiatiefnemer. Deze heeft er gedeeltelijk een reactie op gegeven.

Onderstaand worden de zienswijzen en de reactie van de initiatiefnemer verkort weergegeven. Per onderdeel wordt er afgesloten met een reactie van de gemeente.

1. Zienswijze van bewoners van een woning aan de Hoofdstraat.

De zienswijze is ingediend in twee gedeelten. Een eerste gedeelte is ingediend per mail op 27 december 2021 met een zienswijze als bijlage. Namens de eigenaar is op 14 januari 2022 door DAS Rechtsbijstand een zienswijze ingediend. In die aanvulling wordt verwezen naar een niet door de gemeente ontvangen pro forma zienswijze d.d. 28 november 2021. Omdat de bewoners zelf een zienswijze hebben ingediend, wordt de zienswijze van DAS Rechtsbijstand gezien als een aanvulling op die zienswijze.

Hieronder wordt de zienswijze van 27 december gevolgd voor de gronden en waar de brief van 14 januari 2022 dit aanvult, wordt dit vermeld.

- a. *Sociale problematiek in de vorm van incidenten tussen bewoners onderling, aantasting leefbaarheid en geen draagvlak bij omwonenden.*

Inhoud zienswijze/aanvullende zienswijze.

Uitvoerig wordt in de zienswijze ingegaan op de sociale problematiek met vele incidenten in de buurt van de te realiseren opslagloods. De indruk wordt gewekt dat de initiatiefnemer hiervoor verantwoordelijk is door zijn handelen. Er is een vrees voor een toename van de incidenten bij het doorgaan van de planvorming.

Vermeld wordt dat de gemeente zelf ook van mening is dat een escalatie en verdere aantasting van de leefomgeving dreigt en ook zelf de initiatiefnemer heeft trachten te bewegen het plan stop te zetten, zoals blijkt uit een aantal met een WOB-verzoek ontvangen stukken. Verwezen naar een memo d.d. 29 mei 2018, een mailwisseling tussen twee medewerkers d.d. 6 mei 2019 en een mailbericht van een medewerker van de politie d.d. 26 juni 2019. Een traject van mediation is niet ingezet omdat de initiatiefnemer hiertoe niet bereid was.

Omdat de gemeente zelf de evidente wens heeft om het plan te stoppen, dient zij ook de verantwoordelijkheid te hebben om het plan te stoppen en daarmee een verregaande verstoring van de leefbaarheid en de sociale cohesie te voorkomen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft kennis van de door de indiener van deze zienswijze benoemde problematiek. Dit staat echter los van de procedure voor het bestemmingsplan dat de bouw van een bedrijfspand mogelijk maakt op het perceel gelegen tussen Hoofdstraat 15 en 19 en vormt geen onderdeel van de afweging op deze locatie al dan niet de bouw van een bedrijfspand mogelijk te maken.

In een eerder stadium heeft de gemeente overwogen de ruimtelijke procedure niet voort te zetten. De documenten die zijn verstrekt in het kader van een Wob-verzoek waarop indiener doelt zijn in dat kader opgesteld. Uiteindelijk is echter geconcludeerd dat het wenselijk is de procedure wel voort te zetten. Van een structurele verstoring van de leefbaarheid door realisering van het bouwplan is geen sprake. Ook de sociale cohesie wordt daardoor niet direct beïnvloed.

- b. *Geen enkele medewerking van de initiatiefnemer om tot gesprek te komen met de omwonenden, ook niet als gevolg van initiatieven van het Meldpunt Zorg en Overlast en de gemeente.*

Inhoud zienswijze/aanvullende zienswijze.

Vanuit het Meldpunt Zorg en Overlast en de Politie zijn pogingen ondernomen om tot wederzijdse gesprekken te komen. Door de initiatiefnemer zijn deze van de hand gewezen. Daardoor konden deze instanties verder niets betekenen voor de buurtbewoners.

De gemeente heeft zelf getracht mediation in te zetten, zoals blijkt een verslag van een gesprek van 31 juli 2018. De initiatiefnemer is hierop niet ingegaan met als richting eerst de grond te willen kopen.

Reactie gemeente.

Evenals bij het vorige onderdeel van de zienswijze geldt dat de gemeente op de hoogte is van hetgeen zich tussen verschillende belanghebbenden afspeelt buiten het onderwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan doet dit echter niet ter zake. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt om die reden niet nader ingegaan.

- c. *Nut en noodzaak van de voorziening.*

Inhoud zienswijze/aanvullende zienswijze.

Er wordt aangegeven dat de winkel aan de Hoofdstraat 32 steeds vaker gesloten is en er vraagtekens zijn bij economische haalbaarheid ervan; ook bemensing speelt een rol bij het gebruik van loods opslag voor de ontvangst en afgifte van goederen.

In de aanvullende zienswijze worden daarnaast vraagtekens gezet bij de binding tussen de beide gebouwen; een zelfstandige loods in het lint gekoppeld aan een onduidelijk gebruik kan strijdig worden geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente.

Aan de initiatiefnemer is gevraagd om de binding tussen de loods en het bedrijf nader te onderbouwen. In reactie daarop heeft deze aangegeven dat een andere bedrijfsvoering nodig is om als bedrijf in woninginrichtingsproducten te kunnen voortbestaan. Onderdeel daarvan is het ontplooiën van meer activiteiten op internet met onder andere een webshop. Een belangrijk onderdeel van een succesvolle webshop is snelle levering. Dit vraagt om grotere voorraden van een deel van de producten. In het bestaande winkelpand aan de Hoofdstraat 32 is daarvoor onvoldoende ruimte beschikbaar. De opslagloods biedt deze ruimte wel.

Met de nadere uitleg van de initiatiefnemer is voldoende beargumenteerd welke aanvulling de opslagloods biedt ten opzichte van de huidige situatie en wat de binding is met de winkel op het perceel Hoofdstraat 32. Er is geen aanleiding om op voorhand te twifelen aan deze uitleg. Om het toegestane gebruik van het pand preciezer vast te leggen zal de toegestane bedrijvigheid in de planregels nader worden beperkt tot opslag ten behoeve van detailhandel (zie ook de gemeentelijke reactie onder d).

Het bouwplan van initiatiefnemer beoogt de bouw van een gebouw dat past in de omgeving door het vorm te geven als een traditionele agrarische schuur. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een impressie opgenomen van het beoogde gebouw. Naar onze mening is daarmee sprake van een in het lint passende invulling die voldoet aan de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien bevond zich in het (verre) verleden ook al een gebouw op dit perceel. Dat betreft een begin jaren 80 van de vorige eeuw gesloopt café.

- d. *Gedegen geluidsonderzoek; laad- en losactiviteiten op het perceel Hoofdstraat 17.*

Inhoud zienswijze.

Op basis van ervaringen met gedragingen van de initiatiefnemer (slaande deuren met de bus) is een gedegen geluidsonderzoek zeker nodig.

In de aanvullende zienswijze worden hier onderdelen aan toegevoegd.

De gemeenteraad dient bij de afweging rekening te houden met het woon- leefklimaat. De effecten van de het laden en lossen als belasting op de naastgelegen woningen als geluidsgevoelige objecten

zijn nauwelijks in beeld gebracht. Er is sprake van een afstand tot de woning van indiener van 4 meter terwijl de richtafstand volgens de VNG-richtlijnen 10 meter is, als er sprake is van een gemengd gebied.

Reactie gemeente.

In het gebied van de Hoofdstraat is er sprake van een gemengd gebied; er bevinden zich in directe omgeving naast de winkel in woninginrichting andere activiteiten zoals de kerk, een supermarkt, een agrarisch bedrijf en nog een (zij het leegstaand) winkelpand.

In een gemengd gebied geldt dat de afstanden uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering met één afstandstap kunnen worden verkleind. In deze lijst wordt het opslaan van goederen aangemerkt als activiteit in categorie 2. De hier beoogde opslagloods is echter specifiek verbonden aan de tegenovergelegen detailhandel en in combinatie met zijn aard en (beperkte) schaal voor wat betreft invloed op de omgeving gelijk te stellen aan detailhandel. Die valt in de VNG Bedrijvenlijst onder categorie 1. Daarvoor geldt in gemengd gebied dat de afstand tot (geluid)gevoelige gebouwen mag worden teruggebracht tot 0 meter.

Vervolgens gelden de normen van het Activiteitenbesluit voor wat betreft de toegestane geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige functies als woningen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de verwachting is dat op jaarbasis gemiddeld een keer per week bevoorrading plaats zal vinden en in drukke perioden maximaal drie per week. Het overbrengen van goederen van de opslagloods naar het winkelpand zal handmatig geschieden met gebruik van bijvoorbeeld een steekkar. Het verzenden van goederen zal vooral plaatsvinden vanuit het winkelpand. Gezien de beperkte aard van deze activiteiten kan op voorhand redelijkerwijs worden aangenomen dat van geluidsoverlast geen sprake zal zijn en is een akoestisch onderzoek om dit aan te tonen niet noodzakelijk. Het aantal verkeersbewegingen en laad- en losactiviteiten dat wordt verwacht is zo beperkt dat dit opgaat in het normale dagelijkse verkeer op de Hoofdstraat.

Om het toegestane gebruik te verduidelijken zal in de planregels nader worden gespecificeerd dat het gaat om opslag ten behoeve van detailhandel.

e. Gronden voor ontbinding/ vernietigbaarheid van de koopovereenkomst.

Inhoud zienswijze.

Dit gedeelte richt zich op het doel van de aankoop, ook omdat er tussentijds is gesproken over een gebruik als groen. Volgens de indiener is het doel niet de vestiging van een loods. Het economisch belang ontbreekt dan.

Reactie gemeente.

De initiatiefnemer heeft in een gesprek (in december 2022) nogmaals bevestigd de loods te willen bouwen en het economisch belang hiervan nader onderbouwd. Er is geen reden op voorhand te twijfelen aan de intentie van initiatiefnemer om daadwerkelijk over te gaan tot het bouw en van de loods.

f. Bouwregels.

Inhoud aanvullende zienswijze.

In de aanvullende zienswijze wordt vanuit het oogpunt van rechtszekerheid gevraagd om een voorwaardelijke verplichting voor het beplantingsplan.

Reactie gemeente.

Gezien de aard en schaal van het bouwplan en de omgeving waarin deze gesitueerd wordt is vanuit gemeentelijk perspectief een voorwaardelijke verplichting om een beplantingsplan te realiseren een te zwaar middel. De initiatiefnemer is voornemens om tot een passende inrichting van het perceel te komen zonder dat dit overlast voor de omgeving leidt.

g. Parkeren.

Inhoud aanvullende zienswijze.

Met de aanduiding parkeren is ook laden en lossen mogelijk wat dus voor het tegenoverliggende bedrijf is.

Reactie gemeente.

De constatering dat laden en lossen mogelijk is op de gronden die zijn aangeduid als parkeerplaats is juist. Mede gezien de verwachte beperkte intensiteit van het laden en lossen blijft er voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren door derden en is er geen aanleiding dit gebruik uit te sluiten.

h. Financiële uitvoerbaarheid.

Inhoud aanvullende zienswijze.

Er is geen inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid. De grond is nog eigendom van de gemeente.

Reactie gemeente.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten. De opbrengst van de gronden worden gebruikt voor dekking van de gemeentelijke kosten. In de koopovereenkomst is een regeling opgenomen waarmee de kosten van eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

2. Zienswijze van twee bewoners van een pand aan de Hoofdstraat.

a. Noodzaak niet aanwezig.

Inhoud zienswijze.

Opslag is niet noodzakelijk. Naar de mening van indieners kan dit in het winkelpand. Indieners merken op dat Initiatiefnemer maar beperkt aanwezig is.

Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar de reactie onder c bij zienswijze 1.

b. Onrust in de omgeving

Getreiter en intimidatie door de initiatiefnemer kunnen toenemen en erger worden dan het nu al is.

Reactie gemeente.

Verwezen naar de reactie onder a. bij zienswijze 1.

NB: De indieners van deze zienswijze zijn inmiddels verhuisd en wonen niet meer in de directe omgeving. Ook zijn zij geen eigenaar meer van panden in de directe omgeving.

3. Zienswijze van een bewoner aan de Hoofdstraat.

a. Gewezen wordt op de voorgeschiedenis met een eerder plan van de indiener en de onderlinge verhoudingen in de buurt.

Reactie.

De voorgeschiedenis is geen reden om aan het plan geen medewerking te verlenen. Voor de opmerking over de onderlinge verhoudingen wordt verwezen naar de reactie onder a. bij zienswijze 1.

b. Een opslagloods past niet in het lint, doet hier afbreuk aan.

Reactie.

Verwezen wordt naar de reactie onder c. bij zienswijze 1.

Overlegreactie provincie Groningen:

De provincie merkt op dat het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het indienen van een zienswijze.

Gewijzigde vaststelling:

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

- Het beperken van de invulling tot opslag ten behoeve van detailhandel, waarmee de activiteiten gelijk gesteld kunnen worden aan categorie 1 van de staat bedrijfsactiviteiten functiemenging van de VNG. Dit leidt tot gewijzigde vaststelling van artikel 3.1 sub a onder 1 van de planregels. Deze regel luidt na wijziging als volgt:
 1. bedrijfsmatige opslag van goederen ten behoeve van detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

Daarnaast wordt het plan ambtshalve als volgt aangepast:

- Het toevoegen van een maximale goothoogte in de bouwregels, om te voorkomen dat een gebouw in twee lagen met een plat dak kan worden gebouwd en niet past in het bestaande bebouwingsbeeld. Dit leidt tot gewijzigde vaststelling van artikellid 3.2.1 sub b. Deze regel luidt na wijziging als volgt:
 - b. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 3 en 6 m;