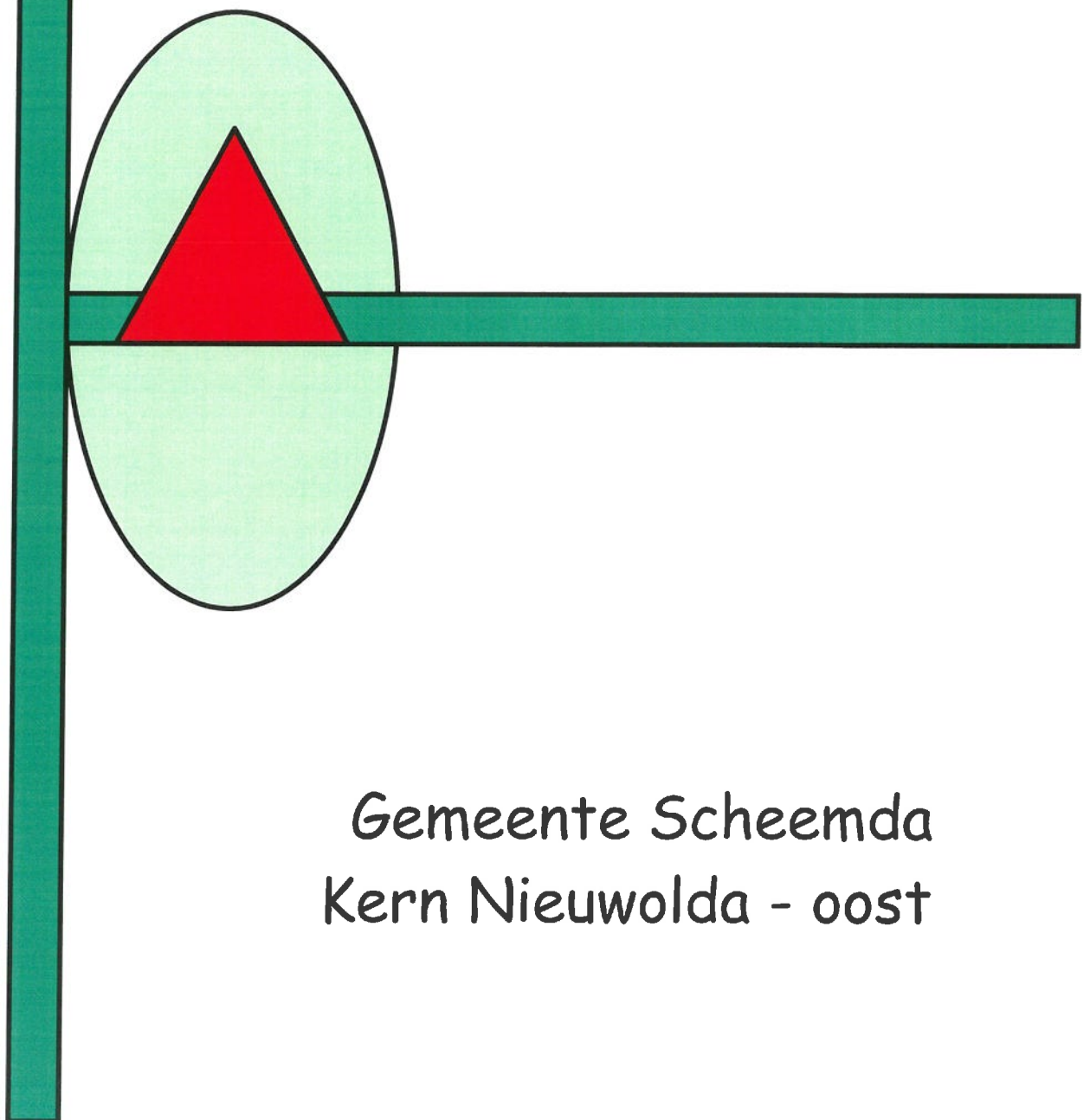


Bestemmingsplan "De Kamp"



Gemeente Scheemda
Kern Nieuwolda - oost

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

"DE KAMP"

INHOUDSOPGAVE

	Blz.:
1. INLEIDING	3.
1.1 Reden tot het maken van het bestemmingsplan	3.
1.2 Situering van het plangebied.....	3.
2. ONDERZOEK	4.
2.1 Historisch onderzoek.....	4.
2.2 Bodem en landschap.....	4.
2.3 Gebied de Kamp - Oosterwolderhamrik.....	6.
3. BELEIDSKADER voor het PLAN	8.
3.1 Bevolking en woningvoorraad	8.
3.2 Uitgangspunten woningbouwbeleid.....	8.
3.3 Bedrijvigheid.....	8.
4. MILIEU ASPECTEN	10.
4.1 Verkeerslawaaï	10.
5. WATERPARAGRAAF	11.
6. JURIDISCHE TOELICHTING	12.
7. FINANCIËLE TOELICHTING	14.
8. OVERLEG en INSpraak	15.

1. INLEIDING

1.1 Reden tot het maken van het plan.

De periode vanaf de herindeling, 1 januari 1990 tot aan heden, heeft de kern Nieuwolda – oost, de buurtschap De Kamp, een periode van beperkte groei doorgemaakt. De groei is voor een belangrijk deel veroorzaakt door een gevoerd ruimtelijk beleid, dat er op gericht was om zogenaamde stedenbouwkundige gaten in de bestaande bebouwing op te vullen. Het gemeentebestuur heeft in de genoemde periode diverse locaties tot ontwikkeling gebracht, dan wel heringericht. De locaties welke zijn ontwikkeld zijn onder meer: 2 dubbele woningen aan de Hoofdweg – oost, 4 dubbele woningen aan de Oosterschoolstraat en enkele vrijstaande woningen aan de Kamp in het hart van het plangebied. De genoemde bouwactiviteiten heeft geleid tot een vernieuwingsimpuls voor “De Kamp”. De vraag naar nieuwe bouwlocaties in Nieuwolda-oost is beperkt.

Het onderhavige bestemmingsplan, voor de kern Nieuwolda-oost, legaliseert de bestaande bebouwing en vervangt de vigerende plannen. Met de totstandkoming van dit bestemmingsplan wordt bijna het gehele bebouwde gebied, van de buurtschap, in een actueel bestemmingsplan vervat.

De vigerende plannen zijn:

- Plan in onderdelen de Kamp, herziening 1951 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4-7-1954 nr. 8374/7 / 1^e afd.
- Plan in onderdelen de Kamp, herziening 1956 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1-3-1957 nr. 2839 / 1^e afd.
- Bestemmingplan buitengebieden Nieuwolda (gedeeltelijk) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5-9-1995.

Aanleiding tot het maken van het plan is dat de vigerende plannen stedenbouwkundig en planologische ontwikkelingen toelaten, die niet in overeenstemming zijn met het gewenste gemeentelijk beleid. De bestaande plannen dateren uit de jaren 50, een herziening van deze plannen moet dan ook nodig plaats vinden. De huidige bestemmingsregelingen maken gewenste ruimtelijke, landschappelijke en functionele veranderingen onmogelijk.

Daarnaast sluit de werkelijke situatie, onder meer t.g.v. aanpassingen ex. Artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening, niet meer aan op de vigerende plannen.

1.2 Situering van het plan

Het nieuwe bestemmingsplan “De Kamp” is op een afstand van ± 1 km. gelegen aan de oostzijde van het dorp Nieuwolda. Het plangebied wordt begrensd aan de zuidzijde door de Hoofdweg – oost. Een bestaande bosstrook vormt de begrenzing aan de west-, noord- en oostzijde.

2. ONDERZOEK

2.1 Historisch onderzoek

De buurtschap “De Kamp” kan volgens de publicatie “Landschapsbeeld in de provincie Groningen” van de Dienst R.O. – provincie Groningen (zie blad ^ kaartenbijlage) worden getypeerd als een stedelijk gebied (een verdichte ruimte). Van oorsprong is het een gehucht met een concentratie van landarbeiderswoningen. Volgens de heer R. Georgius in “Honderd jaar landbouwvereniging Nieuwolda – Nieuw Scheemda” duidt de naam “Kamp” op een stuk grond waarop landarbeiders hun woning hebben gebouwd. De woningen werden gebouwd op kavels die door boeren werden verkocht aan arbeiders die bij hen in dienst waren. De arbeiders konden nu zelf een woning (laten) bouwen. De kavels waren ruim, zodat ze voor een groot deel in de eigen levensbehoefte konden worden voorzien door het houden van klein vee en het kweken van groenten.

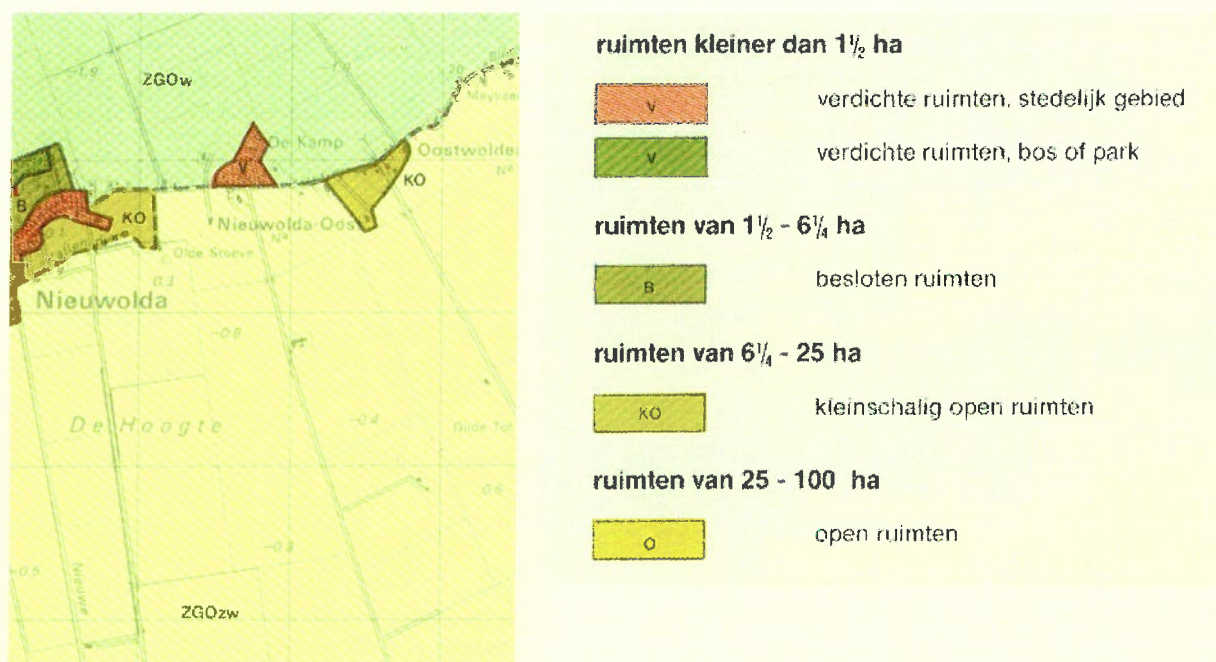
De bossingel rondom De Kamp is in het kader van de ruilverkaveling “Woldendorp” in 1967 aangelegd. De Nieuwlandseweg, die tegenover De Kamp uitkomt, is aangelegd in het kader van de ruilverkaveling “Nieuw Scheemda” in 1970.

In 1980 en 1981 is een reconstructie van de Hoofdweg-oost uitgevoerd. In 1981 is gelijktijdig met de aanleg van de riolering de woonomgeving van De Kamp verbeterd, waarbij voetpaden zijn aangelegd, de wegen naar enkele woningen zijn bestraat, een speel-trapveldje is ingericht met speeltoestellen, zitbanken zijn geplaatst, parkeerplaatsen langs de Hoofdweg-oost zijn aangelegd en een wandelpad door de bossingel rondom De Kamp is aangelegd.

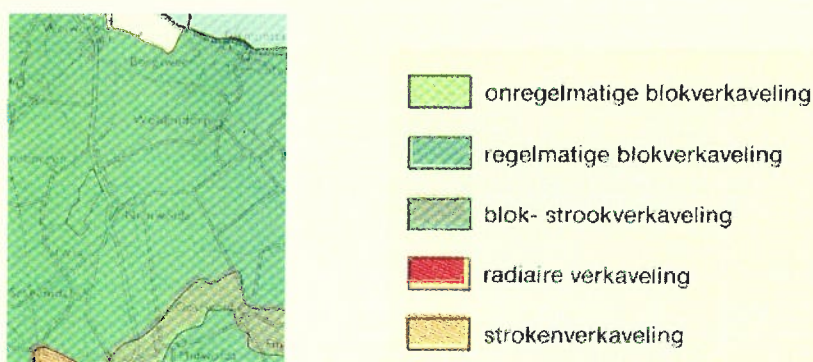
2.2 Bodem en landschap

De buurtschap De Kamp is een voorbeeld van een dijkdorp in een dijkenlandschap. Het dijkenlandschap wordt gekenmerkt door grootschalig open ruimten met geen of zeer weinig verdichtingen en een aaneengesloten begrenzing in de vorm van dijken en/of dijk - en streekdorpen. (zie “landschapsbeeld in de provincie Groningen, pag. 104) De Kamp maakt onderdeel uit van dijkdorpen: Nieuw Scheemda, ‘t Waar, Nieuwolda - Westeind, Nieuwolda - kern en Oosterwolderhamrik. Deze dorpen zijn ontstaan op of nabij dijktracés van een der eerste grotere bedijkingen van de westelijke Dollardboezem in 1945. De dijken werden gelegd op een inversierug, een verhoging van klei in het landschap, ontstaan doorinklinking van het omliggende veengebied. De Hoofdweg - oost ligt op de oude Dollarddijk, wat het bochtige verloop van de weg verklaart, in oost - west richting en is onderdeel van de verbinding tussen Nieuwolda en Woldendorp. Het verkavelingstype van De Kamp is volgens de publicatie “De landelijke lijn” van de P.P.D. – Groningen (zie kaart 4 kaartenbijlage) de regelmatige blokverkaveling. Dit verkavelingstype wordt gekenmerkt door een rationele

verkaveling met overwegend vierkante percelen en meestal met opstrek. (d.w.z. de kavels liggen in elkaars verlengde) De gronden zijn volgens de bodemkaart van Nederland (zie kaart 8 Oost) knippige poldervaaggronden. Het zijn kalkarme zeekleigronden, die binnen 80 cm voor ten minste de helft bestaan uit zavel of klei die onder invloed van getijdenbewegingen is afgezet.



Tekening 1: uittreksel uit blad 6, *Landschapsbeeld in de provincie Groningen*, Milieu- en landschapsonderzoek, Dienst Ruimtelijke Ordening Provincie Groningen 1991



Tekening 2: uittreksel uit kaart 4 Verkavelingstypen in 1980, *De Landelijke Lijn*, Milieu- en landschapsonderzoek, Provinciale Planologische Dienst Groningen 1987.
De Nieuwlandseweg is niet getekend.



Mn25C	zwarte zavel, profielverloop 5
Mn85C	klei, profielverloop 5
Knippige poldervaaggronden (kalkarm)	
qMn83C	klei, profielverloop 3
qMn82C	klei, profielverloop 4, of 4 en 3
qMn25C	zwarte zavel, profielverloop 5
qMn85C	klei, profielverloop 5

Tekening 3: uittreksel uit de *bodemkaart van Nederland*, blad 8 Oost 1985.
De Kamp ligt in het midden van de tekening, tegenover De Kamp ligt de Nieuwlandseweg (richting Midwolda)

2.3 Gebied de Kamp - Oosterwolderhamrik

Zowel de Kamp als Oosterwolderhamrik zijn ontstaan op een inversierug. Ten zuiden hiervan is rond 1525 een nieuwe dijk aangelegd die de steeds overstromende westelijke Dollardboezem heeft moeten tegenhouden. Vanaf de 16^e eeuw wordt de Dollard geleidelijk verder teruggedrongen. Door inpolderingen verovert men nieuw land. Ter hoogte van het huidige Oosterwolderhamrik is in 1701 zuidwaarts de oude Dijk aangelegd waardoor het Oud-Nieuwland kan worden drooggelegd. In 1769 wordt het oostelijk gelegen Nieuwland ingepolderd. Op de kaart van 1853 is er zowel in Oosterwolderhamrik als de Kamp sprake van enige bebouwing. De situatie van rond 1900 komt grotendeels overeen met de huidige.

De Kamp ligt ten oosten van Nieuwolda. De bebouwing concentreert zich langs de weg die de oeverwal volgt. Aan de noordzijde liggen kleinschalige panden: arbeiderswoningen van een symmetrische- of het krimpjestype. Ze staan haaks en dicht op de weg. Aan de zuidzijde van de weg ligt een Oldambtster boerderij en de voormalige woning van de hoofdonderwijzer. Tot 1938 heeft tussen beide een school gestaan. Achter de bebouwing aan de noordzijde ligt aan een orthogonaal patroon van lanen een groep arbeiderswoningen. Ze zijn van het krimpjestype en liggen haaks op, of evenwijdig aan de weg. Ieder huis heeft een stuk grond waardoor de bewoners zelf in hun eigen voedsel kunnen voorzien.

De Kamp en Oosterwolderhamrik is als een bijzonder gebied aangeduid om twee redenen. Ten eerste vanwege de sociaal-economische-historische waarde. Duidelijk is hier het verschil te zien tussen de rijke herenboeren en de arme landarbeiders. Dit uit zich in de bebouwing. De kleine arbeiderswoningen liggen of dicht langs de Hoofdweg of op de minder vruchtbare grond hierachter, zoals in de Kamp het geval is. De boeren bouwden hun boerderijen

meestal iets achteruit en evenwijdig aan de kavelinrichting van hun land. Deze structuur is in dit gebied zeer duidelijk herkenbaar.

In de tweede helft van de 19^e eeuw zijn de voorhuizen meestal vernieuwd in neoclassicistische of eclecticismische stijl. Soms is het voorhuis losgekoppeld van de schuur en is er naast de boerderij een zelfstandig herenhuis gebouwd zoals dit het geval is bij Hoogheem. Tevens zijn in deze periode bij een paar boerderijen de riante voortuinen aangelegd. Hierdoor krijgt het gebied een architectuurhistorische waarde.

Het gebied de Kamp is een gebied met bijzondere waarden

1. Intrinsieke stedenbouwkundige kwaliteit, zoals:
 - Betekenis vanwege architectonische kwaliteiten.
 - Betekenis vanwege specifieke vorm voor specifiek functionele ontwikkeling.
2. Bijzondere historische betekenis, zoals:
 - Structuur, bestemming of verschijningsvorm, verbonden met en duidelijk uitdrukking gevend aan een specifieke politieke, culturele, geestelijke, sociale, economische of algemeen historische ontwikkeling.
3. Stedenbouwkundige betekenis in ruimere omgeving, zoals:
 - Betekenis vanwege ruimtelijke relaties met de omgeving.
 - Betekenis vanwege markering van het stadsbeeld, als ruimtelijke of functionele dominant in een groter geheel of als representant van een groter geheel.

3. BELEIDSKADER voor het PLAN

3.1 Bevolking en woningvoorraad

De woningvoorraad in de buurtschap “De Kamp” vertoont na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1990 het volgende beeld:

Woningvoorraad bedroeg per 1 januari 1990 voor “De Kamp” 39 woningen. Per 1 januari 2000 is het genoemde aantal gestegen met 10 woningen. Dit is een stijging van 25.7% in een tijdsbestek van 10 jaar. Op 1-1-2000 bedroeg het aantal inwoners binnen het plangebied 97 personen. De gemiddelde woningbezetting, per 1-1-2000 in De Kamp bedraagt 1.98. Geconcludeerd kan worden dat, gezien de stijging van het aantal woningen in een vrij korte tijd, hier sprake is geweest van een inhaalslag. Mede op particulier initiatief heeft er op kleine schaal woningverbetering plaats gevonden. Het beeld qua kwaliteit van de woningen is hierdoor wat gestegen. De vraag naar woningen binnen het plangebied is gering. Conservering van de bestaande woningvoorraad is dan ook raadzaam. Mocht er in de toekomst behoefte bestaan om binnen het plangebied te willen bouwen, zal dit middels planwijziging moeten gebeuren, mits de benodigde bouwcapaciteit aanwezig is en dit op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze gebeurt.

3.2 Uitgangspunten woningbouwbeleid

Uitgangspunten voor het woningbouwbeleid en de bestaande bebouwing in het onderhavige plangebied zijn dan als volgt:

- Conservering van de bestaande woningen en bebouwing.
- De locaties waarvoor in de afgelopen jaren gevoerde procedures ex. artikel 19/19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn gevolgd, zijn in het plan opgenomen.
- De bestaande bebouwing welke afwijkt van de voorschriften valt onder het overgangsrecht. De bepalingen zijn opgenomen in het artikel van de voorschriften onder de naam Overgangsbepalingen.
- Aanpassing van de bouwregelingen ten aanzien van de bijgebouwen.
- Nieuwbouw zou incidenteel kunnen plaatsvinden middels planwijziging, mits passend binnen het beleid t.a.v. de woningbouwcapaciteit en stedenbouwkundige - en landschappelijke inpassing in de omgeving.

3.3 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied, aan de Hoofdweg – oost, is op dit moment een mechanisatiebedrijf gevestigd. In het vigerende plan heeft deze locatie een woonbestemming waar vestiging van een winkel of kleinbedrijf is toegestaan. Het winkelbestand, stelmakerij, smederij, schildersbedrijf, bakkerij, schoenmakerij en manufacturenzaak, wat in vroeger jaren aanwezig was in De

Kamp is inmiddels verdwenen. In de loop der jaren heeft zich hier een mechanisatiebedrijf gevestigd. Gekozen is voor een toegesneden bestemming.

4. MILIEU ASPECTEN

4.1 Verkeerslawaaï

Onderzoek naar de te verwachten geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk. Er is sprake van een bestaande situatie van zowel de bebouwing langs de doorgaande weg, de Hoofdweg-Oost, alsmede de bebouwing langs de woonstraten Oosterschoolstraat en De Kamp. Er zijn geen veranderingen in functies te verwachten waardoor geen problemen optreden ten aanzien van geluid. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard.

5. WATERPARAGRAAF

De bestaande sloten zullen gehandhaafd blijven. Deze sloten hebben een waterafvoerende functie. In het plan gebied zal de verharding van een aantal woningen en wegen van een riolering afgekoppeld worden zodat het plangebied voldoet aan de basisinspanning. De waterafvoerende functie van de sloten wordt in de toekomst versterkt.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Het voorontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervat in kaart en voorschriften. Op de plankaart is de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. Het op de plankaart aangegeven renvooi bevat de aanduidingen van de verschillende bestemmingen en daarnaast aanduidingen in verband met de regeling in de voorschriften, zoals bebouwingsgrens, bebouwingspercentage e.d.

De bestemming geeft een omschrijving van de doeleinden, waarvoor de grond mag worden gebruikt.

De op de kaart in het renvooi beknopt aangegeven bestemming wordt in de voorschriften gedetailleerd omschreven. Deze omschrijving is van groot belang, aangezien bouwen, uitvoeren van werken en andere vormen van gebruik, in overeenstemming moeten zijn met de bestemming.

De plankaart en de voorschriften geven vervolgens de vorm en de inrichting van het plangebied weer. Dit is aangegeven door middel van de bestemmingsgrenzen, de plaats waar gebouwd mag worden en de afmetingen van gebouwen. De afmetingen van de gebouwen is in het algemeen bepaald door het voorschrijven van een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte.

De bestemmingsomschrijvingen geven duidelijk weer voor welke doeleinden de gronden mogen worden gebruikt. Voor zover na realisering het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming kan, op grond van artikel 210 van de Gemeentewet, dit met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt opgeheven.

In de meeste gevallen is het doelmatiger om overtredingen van gebruik, anders dan bouwen, strafbaar te stellen in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (geldboete of hechtenis).

Artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mag alleen van toepassing worden verklaard, voor zover een overtreding uitdrukkelijk als strafbaar feit is aangeduid.

In verband hiermee is per bestemming ten aanzien van het gebruik de regel opgenomen, dat gronden en gebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

De Kroon geeft in constante jurisprudentie aan, dat de algemeen geformuleerde gebruiksbepaling slechts aanvaardbaar wordt geacht, indien daaraan een vrijstelling wordt gekoppeld met het oog op het geval, dat strikte toepassing van de voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Deze vrijstelling is in de voorschriften opgenomen.

De vrijstelling heeft betrekking op zaken, die niet in de bestemming zijn begrepen, maar de bestemming ook niet wezenlijk aantasten, zoals ondergrondse leidingen e.d. De vrijstelling kan niet worden verleend indien daardoor de bestemming wezenlijk wordt aangetast.

7. FINANCIËLE TOELICHTING

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er zij geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten. De bestaande situatie wordt vastgelegd. Van de zijde van de gemeente vinden als gevolg van dit plan geen investeringen plaats. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar en heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

8. OVERLEG en INSPRAAK

Het overleg ex. Artikel 10 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft plaatsgevonden met de volgende instanties:

Provinciale Planologische Commissie;
Waterschap Eemzijlvest.

De inspraak heeft plaatsgevonden tijdens de ter visie legging van het voor-ontwerp waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om tijdens de duur van de ter inzage legging de zienswijzen hieromtrent schriftelijk kenbaar te maken aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Overleg

Met de provincie Groningen en het Waterschap Eemzijlvest is overleg gevoerd. De reacties en de nota van commentaar is als bijlage bij dit plan opgenomen.

Inspraak

Het voor-ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 17 juni 1999, gedurende een termijn van 2 weken, op het gemeentehuis te Scheemda. Waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om tijdens de duur van de ter inzage legging de zienswijzen hieromtrent schriftelijk kenbaar te maken aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Tegen het voor-ontwerp zijn een vijftal schriftelijke reacties ingediend. De reacties zijn als bijlage bij dit plan opgenomen. Het commentaar, op deze binnengekomen reacties, zal worden opgenomen in de bijgevoegde nota van commentaar.

BIJLAGEN

BESTEMMINGSPLAN

"DE KAMP"



Bezoekadres:
St. Jansstraat 4
Alg. tel. 050 - 316 49 11

Postadres
Postbus 630
9700 AP Groningen
Correspondentie uitsluitend richten aan het
postadres

GEMEENTE SCHEEMDA		
datum	30 OKT. 2002	nr
Aan Afdeling: <i>VRM</i>		
Kopie naar:		
Advies van:	Ter kennis-neming aan	Uitvoering door:
B. en W. dd.		
Archief dd.		

Aan burgemeester en wethouders van de
gemeente Scheemda
Postbus 17
9679 ZG Scheemda

Nr.: 2002-13053, RRB

Groningen, 24 oktober 2002

Behandeld door : M. J. van der Zwaan
Telefoonnummer : (050) 3164469
Antwoord op : Uw brief van 2 september 2002
Bijlage : -
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan "De Kamp"

Geacht college,

Op 3 september 2002 hebben wij van u het ontwerp-bestemmingsplan "De Kamp" ontvangen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Wij hebben onze opmerkingen gecategoriseerd al naar gelang de mate van hardheid. Voor een uitleg van de betekenis van deze categorieën verwijzen wij u naar de bijlage.

De inhoud van het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Planlocatie en inhoud

Het plangebied omvat een gebied ten oosten van het dorp Nieuwolda, genaamd "De Kamp". Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Hoofdweg-oost. De begrenzing aan de west-, noord- en oostzijde wordt gevormd door een bosstrook.

Middels voorliggend plan wordt de bestaande bebouwing gelegaliseerd en een herziening van de bestaande plannen voor het gebied, die grotendeels dateren uit de jaren '50, mogelijk gemaakt.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Provinciaal omgevingsplan. De kern Nieuwolda-Oost ("De Kamp") kan worden aangemerkt als klein dorp. Dit betekent dat zeer terughoudend wordt omgegaan met het bouwen van nieuwe woningen in kleine dorpen. Woningbouw is alleen daar wenselijk wanneer daarmee de beeldkwaliteit van de dorpen wordt versterkt, bijvoorbeeld door het opvullen van storende open ruimten in de bebouwing.

Woningbouw

De laatste jaren zijn enkele locaties in de kern tot ontwikkeling gebracht. Hierbij ging het om locaties in de bestaande bebouwing. De huidige vraag naar nieuwbouwlocaties in Nieuwolda-Oost is beperkt.

Stedenbouwkundige- en landschappelijke waarden

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is "de Kamp" aangemerkt als een "gebied met bijzonders stedenbouwkundige waarde", door de herkenbare sociaal-historische karakteristiek van een laat-19^e-eeuwse landarbeidersnederzetting. Op (boven)lokaal niveau is er sprake van een historisch-ruimtelijke waarde die in het plan nadere aandacht verdient.

Wij willen u verzoeken de toelichting in dit opzicht aan te vullen en de voorschriften aan te passen op de handhaving van karakteristieke bebouwingskenmerken (categorie 2).

Opmerkingen over de voorschriften

In de begripsbepaling dient de omschrijving "bijgebouw" scherper geformuleerd te worden. Een bijgebouw is een gebouw dat zowel in bouwkundig als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw (categorie 2).

In de begripsbepaling ontbreekt de definitie van het begrip "aanbouw" (categorie 2).

In artikel 3, lid 2, onder b, sub 7 wordt het begrip "aanbouw" gehanteerd. Een aanbouw is onderdeel van het hoofdgebouw en valt dus niet onder de regeling voor bijgebouwen (categorie 2).

In artikel 3, lid 3 (vrijstellingen van de voorschriften betreffende bebouwing) ontbreken toetsingscriteria (categorie 2).

Ter voorkoming van onduidelijkheden is het gewenst een omschrijving van het begrip "landbouwmechanisatiebedrijf" op te nemen (categorie 2).

De overgangsbepalingen zijn zodanig geredigeerd dat ook illegaal gebruik ten tijde van het van kracht worden van het plan mag worden voortgezet. Hiermee kunnen wij niet instemmen (categorie 2).

Geschiktheid plan toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Wil een ontwerp-bestemmingsplan voor toepassing van de aangewezen projectprocedure in aanmerking komen, dan dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan.

1. Het plan biedt voldoende inzicht in de voorgestane ruimtelijke en functionele inrichting van het betrokken gebied en de ruimtelijk relevante effecten daarvan op de omgeving;
2. Op het plan is inspraak verleend en de resultaten daarvan zijn verwerkt;
3. Het plan heeft de instemming van de gemeenteraad of een raadscommissie;
4. Over het plan is overleg gevoerd met de Commissie Bestemmingsplannen.

Wij hebben geconstateerd dat aan de voorwaarden 1 en 2 nog niet is voldaan. Op dit moment kunnen wij gedeputeerde staten daarom niet adviseren om het ontwerp-bestemmingsplan voor de aangewezen projectprocedure in aanmerking te laten komen. Indien aan de voorwaarden en opmerkingen tegemoet is gekomen, kunt u gedeputeerde staten verzoeken het ontwerp-bestemmingsplan voor toepassing van de aangewezen projectprocedure in aanmerking te laten komen.

Hoogachtend,

De Kleine Commissie:



,voorzitter



,secretaris

VROM-Inspectie accoord:

24/10/02.



Categorisering opmerkingen Commissie Bestemmingsplannen

Categorie 1, harde uitgangspunten

Betreft strijdigheid van (delen van) het bestemmingsplan met rijks- en provinciaal beleid, waarvan in beginsel niet via interpretatieruimte en afwijkingsmarges kan worden afgeweken.

Indien het plan niet met dat beleid in overeenstemming wordt gebracht, dreigt het risico van onthouding van goedkeuring.

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat onder deze categorie ook juridische onderdelen kunnen vallen. Het gaat daarbij om zwaarwegende juridische planonderdelen, die al dan niet in samenhang met andere plangedeelten, onmiskenbaar in strijd zijn met het rijks- of provinciaal beleid en het recht (rechtsbescherming, rechtszekerheid en jurisprudentie).

Categorie 2, overleg-/discussiepunten

Betreft plandelen die, voor een adequate beoordeling in het licht van het provinciaal- en rijksbeleid nadere toelichting of motivering behoeven.

Daarnaast betreft het plandelen, die in beginsel strijdig kunnen zijn met rijks- of provinciaal beleid.

Tot deze categorie kunnen ook juridische planonderdelen behoren die in beginsel spanning opleveren met het rijks- en provinciaal beleid en het recht.

Op grond van interpretatieruimte in dat beleid, respectievelijk de bij dat beleid toegestane afwijkingsmarges, kan echter op basis van een gedegen motivering en in overleg met alle betrokken medewerking worden verleend.

Ook de mogelijkheid van eventuele afwijking of herziening van het rijks- of provinciaal beleid kan in de beschouwing worden betrokken. Bij deze categorie behoeft er niet op voorhand sprake te zijn van onthouding van goedkeuring.

Categorie 3, kwaliteitspunten

Betreft overlegopmerkingen in de "meedenksfeer" ter verhoging van de stedenbouwkundige, planologische en juridische kwaliteit van het plan.

Er bestaat in beginsel geen risico voor onthouding van goedkeuring.

Gemeente Scheemda
Postbus 17
9697 ZG SCHEEMDA

GEMEENTE SCHEEMDA		
datum 23 SEP. 2002		nr 675
Aan Afdeling: VROM		
Kopie naar:		
Advies van:	Ter kennis-neming aan	Uitvoering door:
B. en W. dd.		
Archief dd.		



Aquapark 5, Veendam
Postbus 195, 9640 AD Veendam
Tel (0598) 693 800
Fax (0598) 693 893
www.hunzeenaas.nl

VERZONDEN 20 SEP 2002

Uw brief RO-EA, 2 september 2002 **Ons kenmerk** JG 06336/06706
Onderwerp voorontwerp **Behandeld door** Evelien Jager
bestemmingsplan De Kamp

Datum 18-9-2002
Doorkiesnummer 0598-693409

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan De Kamp in goede orde ontvangen. Graag willen wij van de gelegenheid gebruik maken om te reageren op het betreffende bestemmingsplan.

Ten aanzien van de opgenomen waterparagraaf hebben wij de volgende opmerkingen. In de waterparagraaf staat vermeld dat u voornemens bent de verharding van een aantal woningen en wegen af te koppelen van de riolering. Deze maatregel in het kader van de basisinspanningen versterken de waterafvoerende functie van de sloten in en nabij het plangebied. Vanuit het watersysteem perspectief gezien is het zaak het extra vrijkomende hemelwater niet op het bestaande watersysteem benedenstrooms af te wentelen. Uiteraard is de mate van afwenteling en de gevolgen daarvan benedenstrooms afhankelijk van de hoeveelheid af te koppelen verhard oppervlak.

Gezien het bovenstaande kunnen wij instemmen met het bestemmingsplan De Kamp en de daarin opgenomen waterparagraaf. Over de gevolgen van het afkoppelen van verhard oppervlak voor het watersysteem of de inhoud van de bijgevoegde handreiking gaan wij graag met u in gesprek.

Om in de toekomst de waterparagraaf in bestemmingsplannen en -wijzigingen dan wel -herzieningen binnen een breed gedragen kader te zetten, sturen wij ter informatie de handreiking 'Van Waterkans naar Water-toets' mee. Hierin zijn de (technische) uitgangspunten en richtlijnen van het waterschap Hunze en Aa's opgenomen ten aanzien van de watertoets en de toepassing ervan.

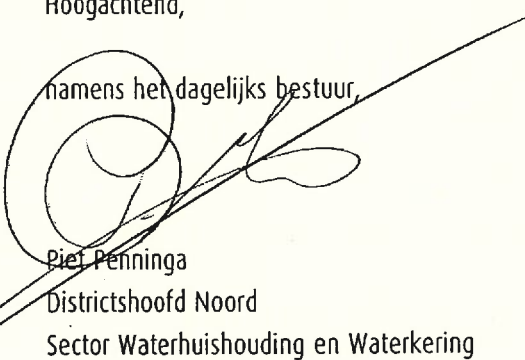
Genoemde handreiking vormt een bijlage in de notitie Stedelijk Waterbeheer. Deze notitie Stedelijk Waterbeheer is momenteel in conceptversie gereed. Hierover organiseren wij binnenkort een bijeenkomst met gemeenten, provincie en andere belanghebbende organisaties. In deze discussiebijeenkomst willen wij onze ideeën over Stedelijk Waterbeheer aan u voorleggen. Alle opmerkingen worden verwerkt in een reactie-notitie, die samen met de notitie Stedelijk Waterbeheer aan ons bestuur wordt voorgelegd. De discussiebijeenkomsten zijn eind oktober gepland; hierover krijgt u binnenkort een uitnodiging.

Voor vragen met betrekking tot de reactie op het bestemmingsplan De Kamp en het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met Evelien Jager, planoloog bij district Noord, telefoonnummer 0598-693409. Voor vragen met betrekking tot de discussiebijeenkomsten voor de notitie Stedelijk Waterbeheer kunt u contact opnemen met Jetty Noordam, planoloog bij district Zuidoost, telefoonnummer 0598-693404.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur,



Piet Penninga

Districtshoofd Noord

Sector Waterhuishouding en Waterkering

ZIENSWIJZEN, REACTIE EN WIJZIGING

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

DE KAMP

Scheemda, augustus 2003
G. Nienhuis, afdeling vrom

PROCEDURE

Het ontwerp bestemmingsplan De Kamp (hierna: het bestemmingsplan) is gedurende de termijn van 28 maart 2003 en 25 april 2003 ter inzage gelegd. Daarbij is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijke zienswijzen in te zenden. Indieners van zienswijzen zijn tijdens een hoorzitting op 18 juni 2003 in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke zienswijzen mondeling toe te lichten.

In het onderstaande worden de ingekomen zienswijzen (kort samengevat) beschreven, wordt ten aanzien hiervan een standpunt verwoord en wordt aangegeven of, en zo ja tot welke wijzigingen de reacties aanleiding geven.

INGEKOMEN REACTIES

Kort samengevat zijn de volgende zienswijzen ingebracht:

1. VDM Planontwikkeling te Drachten

De bebouwingsstrook die in het oude bestemmingsplan was gelegen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie K nummers 287 en 288 dient te worden gehandhaafd. Al gedurende langere tijd zijn gesprekken gaande tussen VDM, de grondeigenaren en ambtenaren van uw afdeling VROM om op deze percelen nieuwbouw te realiseren. Al vóór de datum van vaststelling van het ontwerpplan door burgemeester en wethouders is door VDM een bouwaanvraag ingediend.

2. Smit landbouwmechanisatie, Hoofdweg Oost 21 te Nieuwolda

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie K nummer 294 behoort bij het landbouwmechanisatiebedrijf dat is gevestigd op het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie K nummer 293. Voor eventuele uitbreiding van het bedrijf in de toekomst zal gebruik gemaakt gaan worden van dat perceel. Verzocht wordt het betreffende perceel de bestemming "landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf met woonwinkel" te geven.

REACTIE

Ten aanzien hiervan wordt het volgende te worden opgemerkt.

Ad. 1.

Met VDM is inderdaad in de afgelopen tijd overleg gevoerd over bouwplannen van VDM op de betreffende percelen. Het bouwplan is door VDM ingediend vóór het ter inzage leggen van het vastgestelde ontwerpplan, zodat het bouwplan – het betreft een plan voor de bouw van 7 woningen: 3 maal 2-onder-1 kap en één vrijstaande woning – diende te worden getoetst aan het oude bestemmingsplan. Nu het bouwplan daarbinnen paste en er ook geen andere weigeringsgronden van toepassing waren is op 16 juli 2003 bouwvergunning verleend. De bebouwingsstrook die in het oude bestemmingsplan was opgenomen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie K nummer 287 en 288, dient mijns inziens dan ook in het nieuwe plan te worden opgenomen. Met het niet opnemen van de betreffende strook zou de raad anders de woningen wegbestemmen waarvoor zojuist door uw college

bouwvergunning is (moest worden) verleend. De woning zouden wel gewoon gebouwd kunnen worden.

Mijns inziens dient deze zienswijze gegrond te worden geacht. Daarom dient op de percelen, kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie K nummers 287 en 288 deels de bestemming “eengezinshuizen, vrijstaand, met bijbehorende tuinen” en deels de bestemming “eengezinshuizen, dubbel, met bijbehorende tuinen” te worden opgenomen.

Ad. 2

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie K nummer 294 is in het ontwerp bestemmingsplan een woonbestemming gelegd. De kaart die als ondergrond is gebruikt voor het maken van de plankaart bij het ontwerpplan gaf aan dat er op dat perceel een woning stond. Ter plaatse is echter gebleken, dat de op dit perceel aanwezige woning is gesloopt. Volgens gegevens van de productgroep bouw- en woningtoezicht is dit gebeurd in Feitelijk is daarmee in het ontwerpplan sprake van een slapend contingent, dat, gezien de lopende discussie daarover met de provincie, zo wie zo wegbestemd zou moeten worden nu de betreffende locatie niet is opgenomen in het Woonplan.

Het opnemen van een bestemming op het perceel K 294 die gelijkluidend is aan de bestemming van het perceel K 293 stuit mijns inziens niet op bezwaren. Echter uit hetgeen door de fam. Smit naar voren is gebracht moet mijns inziens ook worden afgeleid, dat zij de bestemming “landbouwmachinisatie” niet ruim genoeg vinden, gezien de werkzaamheden die binnen het bedrijf feitelijk worden verricht. Zij zouden graag zien dat de bestemming de lading beter dekt, bijvoorbeeld aan de hand van de bedrijfsomschrijving bij de Kamer van Koophandel.

Zoals de bestemming is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan zou het perceel bestemd zijn voor het uitvoeren van reparaties aan landbouwwerktuigen en/of gereedschappen, een verkoopruimte voor onderdelen en aanverwante artikelen, met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

Bij de Kamer van Koophandel wordt de volgende bedrijfsomschrijving gehanteerd: handel in en reparatie van landbouwmachines en –werktuigen, constructiewerk, metaalbewerkingsbedrijf, handel in en reparatie van haarden en kachels, kleinhandel (vanuit de werkplaats) in ijzerwaren en gereedschappen.

De fam. Smit heeft in 1992 een aanvraag voor een milieuvergunning ingediend waarin zij de volgende bedrijfsomschrijving hebben aangegeven: een inrichting voor het herstellen van landbouwvoertuigen en –werktuigen, machinebouw en constructiewerk, alsmede handel in ijzerwaren, gereedschappen en machines en landbouwvoertuigen en –werktuigen.

Mijns inziens is de zienswijze die door de fam. Smit is ingediend dan ook gegrond te achten.

Gelet hierop kan de bestemming van de percelen K 293 en 294 mijns inziens als volgt worden gewijzigd: ***“De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor een landbouwmechanisatiebedrijf en handel in en reparatie van kachels, met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen”***. Om tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze van de fam. Smit kan het in artikel 1 sub 1. van de planvoorschriften opgenomen begrip “landbouwmechanisatiebedrijf” als volgt worden gedefinieerd ***“een inrichting voor handel in en reparatie van landbouwmachines en –werktuigen, (metaal)constructiewerk, alsmede handel in en verkoop van ijzerwaren, gereedschappen en verdere aanverwante artikelen”***.

Verder dient ook het bebouwingsvlak, zoals dat is opgenomen in het ontwerpplan, te worden vergroot. Zou dat niet gebeuren, dan is uitbreiding van het bedrijf binnen de bestemming niet bij recht mogelijk

WIJZIGING(EN)

- De percelen, kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie K, nummers 287 en 288 worden deels bestemd tot "Eengezinshuizen, vrijstaand, met bijbehorende tuinen" en deels bestemd tot "Eengezinshuizen, dubbel, met bijbehorende tuinen".
- Het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwolda, sectie K nummer 294 zal worden bestemd tot "Landbouwmecanisatiebedrijf";
- De definitie van het begrip "Landbouwmecanisatiebedrijf" zal worden aangepast;
- Het bebouwingsvlak binnen de bestemming "Landbouwmecanisatiebedrijf" zal worden vergroot

VERSLAG

van het horen als bedoeld in artikel 23, lid 1 sub d Wet op de Ruimtelijke Ordening in verband met zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan "De Kamp".

Het horen van de indieners van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op woensdag 18 juni 2003 om 14.30 uur in het gemeentehuis van de gemeente Scheemda.

aanwezigen:

mevrouw M.H. Smit-Straus (namens Smit Landbouwmechanisatie), B. Zwiers (wethouder) en G. Nienhuis (beleidsmedewerker afdeling VROM).

De heer Zwiers opent de zitting en legt in het kort uit, dat mevrouw Smit in de gelegenheid zal worden gesteld de zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan "De Kamp" mondeling toe te lichten. Hij geeft daarop mevrouw Smit het woord.

Mevrouw Smit geeft in haar toelichting het volgende aan.

Het perceel K 294 hoort bij het perceel K 293. Dat perceel is nodig voor toekomstige uitbreiding(en) van het bedrijf dat is gevestigd op het perceel K 293. Verder zou de woon-winkel bestemming op beide percelen gehandhaafd moeten worden. Het bedrijf houdt zich niet alleen maar bezig met het repareren van landbouwmachines en -werktuigen. De bedrijfsactiviteiten zijn veel ruimer. Er worden ook constructiewerk gedaan en er vindt ook verkoop plaats van onderdelen, gereedschappen, etc... Zij overhandigt een afschrift van een uittreksel van de Kamer van Koophandel waaruit blijkt dat de bedrijfsomschrijving inderdaad ruimer is dan hetgeen in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

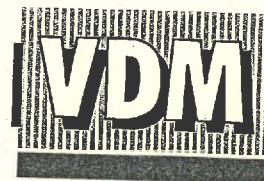
De heer Zwiers geeft aan, dat hier op zich een mouw aan gepast zou moeten worden. Zijns inziens zal aanpassing van de bestemming worden overwogen. Hij dankt mevrouw Smit vervolgens voor haar aanwezigheid en sluit de zitting.

waarvan verslag,
G. Nienhuis, beleidsmedewerker afdeling Vrom

zienswijzen

Gemeente Scheemda
De Gemeenteraad
Postbus 17
9679 ZG SCHEEMDA

GEMEENTE SCHEEMDA		
datum	9 APR. 2003	nr 238
Aan Afdeling: VROM		
Kopie naar: Griffie Vd. Borch		
Advies van:	Ter kennisneming aan	Uitvoering door:
B. en R. ed.		
Archief dd.		



VDM Planontwikkeling
Postbus 56
9200 AB Drachten
Adverium
Lavendelheide 21
9202 PD Drachten

Telefoon : 0512-571235
Fax : 0512-571226
Internet : www.vdmplanontwikkeling.nl

Friesland Bank : 29.83.75.826
ABN Amro : 49.49.32.244

Drachten, 8 april 2003

Betreft: Bedenkingen herziening nieuwbouwlocatie

Geachte Gemeenteraad,

Middels dit schrijven wil ik mijn bedenkingen kenbaar maken met betrekking tot uw voorstel om de nieuwbouwlocatie De Kamp te Nieuwolda te herzien en hierop het recht om woningbouw te laten plaatsvinden terugvordert. Echter zijn wij als planontwikkelaar al langere tijd in gesprek met de grondeigenaren om op deze locatie nieuwbouw te realiseren, waarbij zelfs met uw afdelingen RO en Bouw- en Woningtoezicht contact is geweest om de randvoorwaarden van deze nieuwbouw te bespreken. Wij hebben zelfs nog vóór de datum van uw besluit een bouwaanvraag ingediend, welke door de eerder genoemde afdelingen ook in behandeling is genomen.

Gezien de ver gevorderde status van de voorbereiding van dit project vind ik de genomen beslissing hoogst opmerkelijk en blijft voor ons ook niet zonder financiële gevolgen (kosten planvoorbereiding). Ik verwacht dan ook van de gemeente een meewerkende houding om dit project te realiseren en vertrouw erop dat de bouwaanvraag volgens de reguliere procedure zal verlopen en in een bouwvergunning voor de betreffende bebouwing op de locatie De Kamp te Nieuwolda zal resulteren.

In afwachting van uw reactie verblijf ik.

Hoogachtend,

D. Zethoven
project manager

Hoofdweg Oost 21
9944 BV Nieuwolda

tel: 0596-541324

postgiro: 817539

btw no: 1175.74.089B01

fax: 0596-541016

bank: 3577.12.242

kvk: 02312563

Wenswijzen

SMIT

Landbouwmechanisatie

Aan de gemeenteraad van de gemeente Scheemda
Postbus 17
9679 ZG Scheemda

Geachte dames en heren

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan De Kamp teken ik bezwaar aan tegen de wijziging van bestemming van kavel nr 294 Hoofdweg oost nr 23.
Deze kavel behoort bij het landbouw mechanisatiebedrijf gevestigd aan de Hoofdweg Oost 21 en bij eventuele uitbreiding in de toekomst is het de bedoeling ,om deze oppervlakte bij het bedrijf te trekken. E.e.a. is reeds besproken in sept 1993 met dhr.Nienhuis.
Derhalve verzoek ik u om dit betreffende kavel dezelfde bestemming te geven als de kavel Hoofdweg Oost 21 kavel nr 293 nl. landbouwmechanisatie en staalconstructie bedrijf met woonwinkel bestemming.

Hoogachtend B.H.Smit.

Hoofdweg Oost 21
9944CB Nieuwolda



GEMEENTE SCHEEMDA		
datum	25 APR. 2003	nr 271
Aan Afdeling: VROM		
Kopie naar: Griffie		
Advies van:	Ter kennis-neming aan	Bijvoering door:
B. en W. dd.		
Archief dd.		

Verslag van de zitting op 19 december 2002, m.b.t. de ingebrachte inspraakreacties tegen het voor-ontwerp bestemmingsplan "De Kamp".

Aanwezig:

Wethouder Zwiers (voorzitter); Dorpscommissie Nieuwolda; mevr. Smit; dhr. Boekhoudt; dhr. v.d. Kamp; dhr. Veldhuizen en dhr. Abbas.

Toelichting door **wethouder Zwiers** waarna men in de gelegenheid wordt gesteld om een mondelinge toelichting te geven op de ingebrachte inspraakreacties.

Namens de **dorpscommissie** wordt gesteld dat er nog een aantal bouwkvavels in het oude plan liggen en of deze bouwkvavels niet behouden kunnen blijven of dat er een geringe uitbreiding voor de Kamp mogelijk is.

Dhr. Veldhuizen merkt op dat als gedurende de jaren vijftig de bouw mogelijkheden niet zijn benut, deze bij de actualisering van het bestemmingsplan geschrapt worden. Als deze bouw mogelijkheden wel in stand blijven, maar niet worden benut moet het college van burgemeester en wethouders elders reële bouwcapaciteit schrappen, terwijl hieromtrent afspraken zijn gemaakt in het gemeentelijk woonplan.

Mevr. Smit en **dhr. Boekhoudt** merken op, dat bij de presentatie van het gemeentelijk woonplan steeds wordt gesproken over Nieuwolda en niet over Nieuwolda-Oost, welke los moet worden gezien van het dorp Nieuwolda. Voor Nieuwolda-Oost wordt geen bouwcapaciteit gereserveerd.

Mevr. Smit stelt dat een aantal locaties zijn ingevuld met woningen en dat dit een goede ontwikkeling is voor Nieuwolda-Oost. De woon/winkel bestemming langs de Hoofdweg Oost in het oude plan moet gehandhaafd blijven in het nieuwe bestemmingsplan, zodat kleinschalige activiteiten bij woningen mogelijk zijn en gestimuleerd kunnen worden, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid in de Kamp.

Verder wordt gesteld dat het bedrijf van haar echtgenoot niet als wonen/winkel is bestemd in het nieuwe plan, terwijl dit wel in het oude plan als zodanig staat aangeduid.

Namens de **dorpscommissie** wordt gevraagd of de winkel/woonbestemming niet gehandhaafd kan blijven met een beperking voor het gebruik als winkel.

Dhr. Abbas merkt op dat in de planvoorschriften voor deze locatie de bestemming "landbouwmechanisatiebedrijf" is opgenomen en dat op basis van de voorschriften 1 bedrijfswoning mogelijk is.

Mevr. Smit merkt op dat er wel sprake is van een winkel omdat er landbouwonderdelen worden verkocht, er is sprake van 50% winkel en 50% landbouwmechanisatie.

Dhr. Veldhuizen merkt op dat in de planvoorschriften nog een aanduiding zal worden opgenomen voor de verkoopactiviteiten en het college een standpunt zal moeten innemen omtrent de bestemming wonen/winkel langs de Hoofdweg Oost.

Wethouder Zwiers merkt op dat als men bij een woning kleinschalige activiteiten wil ontwikkelen dat het college een dergelijk verzoek afzonderlijk zal beoordelen. In principe staat het college niet afwijzend tegenover kleinschalige activiteiten bij een woonbestemming.

Mevr. Smit stelt dat op het bij haar perceel in eigendom zijnde perceel, nr. 271, geen woonbestemming meer ligt, terwijl hier 14 jaar geleden een woning heeft gestaan. Mevr. Smit geeft aan dat er plannen zijn om het eigen woonperceel op te splitsten en de bouwmogelijkheid die op het perceel nr. 271 ligt in het oude plan te verplaatsen naar de achterkant van haar woonperceel. Verder wordt opgemerkt dat het college ook rekening moet houden met het economisch belang en niet zonder meer deze bouwmogelijkheid kan schrappen en dat zij zeker bezwaar zal maken in de verdere procedure als het standpunt van het college ongewijzigd blijft.

Dhr. Veldhuizen merkt op dat dit niet logisch is, omdat er dan sprake is van een woning die te solitair staat en hieraan dan ook geen planologische medewerking kan worden verleend. Verder wordt opgemerkt dat er 14 jaar geleden gebruik kon worden gemaakt van de bouwmogelijkheid op bedoeld perceel en er dus nu geen noodzaak meer is om deze bouwmogelijkheid te behouden.

Dhr. Boekhoudt en mevr. Smit merken op dat als zij nu met een aanvraag om bouwvergunning komen voor de bouw van een woning dat er dan nog wordt gekeken naar de bestemming in het oude plan.

Wethouder Zwiers merkt op dat het college eind februari 2003 het ontwerp bestemmingsplan zal gaan vaststellen en dat tot die tijd een aanvraag om bouwvergunning kan worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht.

Dhr. v.d. Kamp, merkt op dat hij dhr. van der Wal en mevr. v.d. Kamp vertegenwoordigt en dat de woningbouwmogelijkheid op de percelen nrs. 287 en 288 gehandhaafd moet blijven, omdat hier mogelijk 4 woningen gebouwd kunnen worden, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid in de Kamp. Door deze percelen te bestemmen tot "tuinen" gaat de economische waarde achteruit, terwijl deze percelen nu een waarde vertegenwoordigen als bouwgrond. Het college moet bij het bestemmen van deze percelen ook rekening houden met de economische waarde.

Dhr. Veldhuizen merkt op dat met de provincie Groningen afspraken zijn gemaakt over de zgn. slapende capaciteit in de verouderde bestemmingsplannen, hetgeen betekent dat als bouwcapaciteit in verouderde plannen niet wordt benut dat deze dan wordt geschrapt, zodat reële bouwcapaciteit elders wel kan worden ingezet.

Bovendien zijn deze eigenaren in begin negentig door hem telefonisch benaderd met de vraag of men bereid was om deze kavels te verkopen. Hiertoe was men niet bereid.

Dhr. v.d. Kamp merkt op dat het voor de leefbaarheid van de Kamp goed zou zijn om de komende 5 à 10 jaar op deze locaties de woningbouwmogelijkheid te behouden.

Wethouder Zwiers merkt op dat omtrent de slapende bouwcapaciteit in verouderde bestemmingsplan afspraken zijn gemaakt met de provincie Groningen en hier niet zonder meer aan kan worden getornd.

Het college zal omtrent de schriftelijke inspraakreacties en de mondelinge toelichting een standpunt innemen bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan.

Onder dankzegging van ieders inbreng gaat wethouder Zwiers over tot sluiting van de zitting.

Waarvan verslag,
E.A. Abbas

inspraak

Vereniging

Dorpsbelangen

Nieuwolda

Secr.: G. v.d. Horst, Molenkade 16 9944 BL Nieuwolda, tel. 0596 B 54 28 11

**Aan: College van B & W
gemeente Scheemda,**

Mail: gemeente@scheemda.nl

Onderwerp:

**Voorontwerp bestemmingsplan
De Kamp, Nieuwolda**

Geacht(e) College,

GEMEENTE SCHEEMDA		
datum	10 SEP. 2002	nr 642
Aan Afdeling: V&ON		
Kopie naar:		
Advies	Ter kennis-neming aan	Uitvoering door:
B. en W. dd.		Nieuwolda, 05-09-2002
Archief dd.		

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het bovengenoemde voorontwerp brengen wij de volgende vragen c.q. opmerking onder uw aandacht:

1.

Uit de betreffende stukken concluderen wij dat u van zins bent alle thans nog bestaande bouwmogelijkheden voor De Kamp te schrappen, waardoor vermoedelijk de eerstkomende tien jaar geen nieuwbouw gepleegd zal kunnen in het betreffende gebied.

1a. Is deze conclusie juist? Welke zijn de overwegingen die

1b. Zo ja, kunt u ons melden om hoeveel bouwlocaties/-kavels het hier gaat?

2.

Mede in het licht van recente contacten met u en de (stagnerende) ontwikkeling van bouwmogelijkheden in het gebied Nieuwolda-Oost, Nieuwolda, Nieuw-Scheemda (als zodanig onderscheiden door de Provincie) lijkt het ons wenselijk minimaal de totale capaciteit voor dit gebied te handhaven.

2a. Kunt u zeggen of u deze opvatting deelt? Zo ja/nee waarom wel/niet

2b. Op welke wijze denkt u op korte termijn de bestaande capaciteit voor dit gebied op hetzelfde peil te houden?

3.

Onlangs hebben wij een convenant met u gesloten. Gezien de bepalingen in dat convenant lijkt het ons dat het voor de hand zou hebben gelegen, dat wij in een eerder stadium, middels vooroverleg, door u over het onderhavige plan geïnformeerd zouden zijn.

3a. Deelt u deze zienswijze en waarom wel/niet?

3b. Indien u deze zienswijze deelt, waarom is dat niet gebeurd?

Zoals u merkt hebben wij de nodige vraagtekens en kanttekeningen bij het betreffende voorontwerp. Hopelijk kan uw beantwoording deze (bezwaren) wegnemen, dan wel verminderen.

Hoogachtend,
Namens onze vereniging,

Gerrit van der Horst (secretaris)

e-mail: procomadvies@wxs.nl

in spraak

Aan het College van B.en W. van gemeente Scheemda

Nieuwolda 23 aug.02

Betreft reactie op voorontwerp bestemmingsplan "de Kamp"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw publicatie in het streekblad van 21 augustus '02 betreffende dit voorontwerp bestemmingsplan wil ik het volgende opmerken.

Bij bestudering van dit plan is mij opgevallen dat de bouwbestemming op kavelnummer 271, adres De Kamp 7 in dit voorontwerp niet opgenomen is.

Hierop wil ik reageren in de zin van dat ik het bezwaarlijk vind dat de bouwbestemming blijkbaar niet gehandhaafd blijft. Graag wil ik deze bouwmogelijkheid t.z.t. benutten.

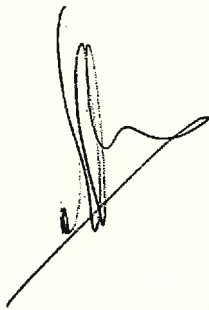
Vriendelijk vraag ik U de bestemming te handhaven en dit terug te brengen in het ontwerp.

Ik ben uiteraard bereid e.e.a. verder uitvoerig mondeling toe te lichten.

Hopende op een gunstige reactie en aanpassing verblijf ik,

Met hoogachting.

M.H. Smit-Straus.
De Kamp 6
9944 CB Nieuwolda
0596542511



GEMEENTE SCHEEMDA		
datum	23 AUG. 2002	nr 597
Aan Afdeling: VROM		
Kopie naar:		
Advies van:	Ter kennis-neming aan	Uitvoering door:
B. en W. dd.		
Archief dd.		

inspraak

College van B&W der gemeente Scheemda,
Tav. de heer E.A. Abbas
Brugstraat 2
9679 BR SCHEEMDA

Tevens per telefax. 592242

Inzake;

INSPRAAKREACTIE dd. 18 december 2002

Voorontwerp bestemmingsplan 'De Kamp'

uit uw advertentie van het streekblad kw 34

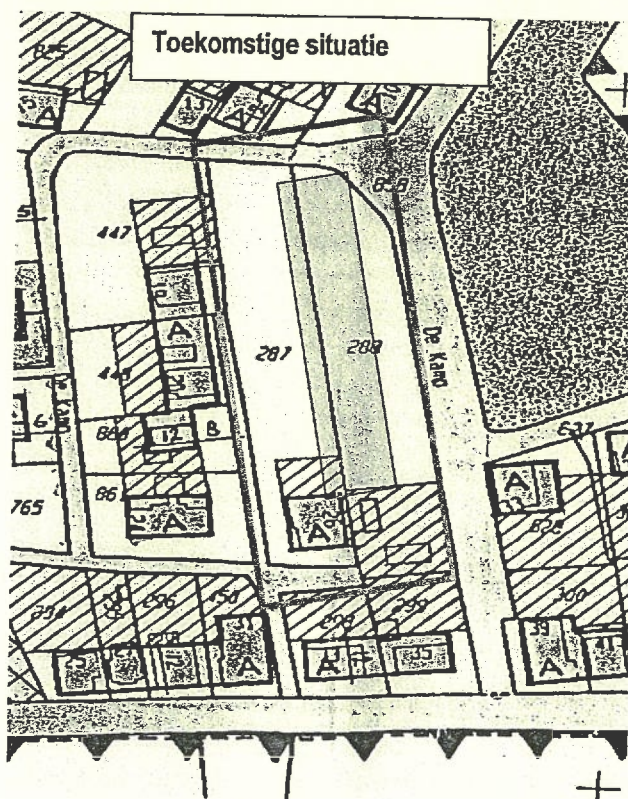
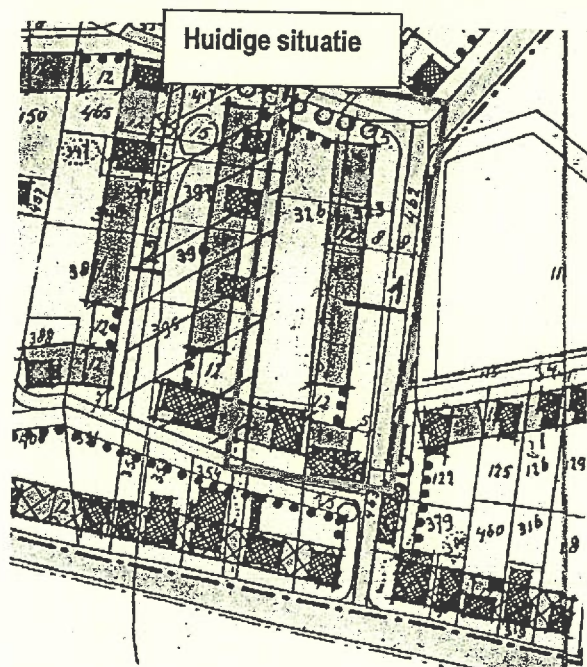
Nieuwolda / Beerta 16 december 2002

Geacht College, de heer Abbas,

per brief van 3 september jl. hebben E. van der Wal, wonende aan de Hoofdweg O-31 te Nieuwolda en J.B. van der Kamp wonende aan de Ulsderweg 21 te Beerta bezwaar betreffende het voorontwerp bestemmingsplan "De Kamp" aangetekend.

Bij overdracht van de kavel K 288 medio maart 2000, van de heer J.H. Haan uit Nieuwolda heeft de Belastingdienst volgens artikel 9 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer bij wijze van compromis de waarde vastgesteld door een deskundige zijnde ene heer H.H. Smit, makelaar te Zuidbroek op destijds Hfl. 90.000,- ! bij wijze van compromis dus. Daar deze kavel voor een lager vastgestelde waarde werd overgedragen heeft de Belastingdienst een naheffingsaanslag van 6% over de 'compromis' waarde geheven. Dit in verband met het feit dat er goedkeuring door de gemeente Scheemda afgegeven kan worden voor nieuwe woningbouw, zie bijlagen Belastingdienst!

Deze mogelijkheid om in gezamenlijkheid nieuw woningbouw ter plaatse te initiëren wensen wij voor de komende komende periode van 10 (tien) jaren conform de huidige voorschriften voor onze kavels, K 287 & 288 te laten bestaan. In de huidige situatie (Ontwerp-Bebouwingsvoorschriften, '51, '53 en laatstelijk 1956) is het zo dat deze melijkheid aanwezig is om gezamenlijk onze kavels, zie figuren te bebouwen, conform het huge vigerende bestemmingsplan.



Kavel Nieuwolda K 287 behoort toe aan ;
E. van der Wal, Hoofdweg O 31, 9944 BV Nieuwolda,
Kavel Nieuwolda K 288 behoort toe aan ;
J.B. van der Kamp, Ulsderweg 2, 1 9686 XX Beerta.

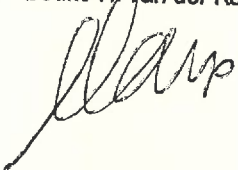
Mocht het College op voorhand ons voorgestelde compromis van een 'overgangsperiode' van 10 (tien) jaren verlenging van de nieuwbouwmogelijkheden niet honoreren dan zullen we genoodzaakt zijn een claim te moeten indienen welke overeenkomt met de nu geldende verkoopprijzen bouwgronden x de grootheid. In Eur. zou dit neerkomen op minimaal 256.000,— inzake planschade cq waardevermindering wegens duidelijk verandert gebruik.

Wij hadden gaarne gezien dat het College ons voor de komende periode van 10 (tien)jaren de mogelijkheid open laat om conform de huidige voorschriften onze kavels, K 287 & 288 te bebouwen dan wel ons aan te geven hoe en wat we moeten ondernemen om deze mogelijkheid te laten bestaan.

Met vriendelijke groet,

Namens de bezwaarmakers;

Bouko H. van der Kamp



E. van der Wal,
Hoofdweg O 31
9944 BV NIEUWOLDA

J.B. van der Kamp
Ulsderweg 21
9686 XX BEERTA

in sprake

College van B&W der gemeente Scheemda,
Brugstraat 2
9679 BR SCHEEMDA

Tevens per telefax. 592242

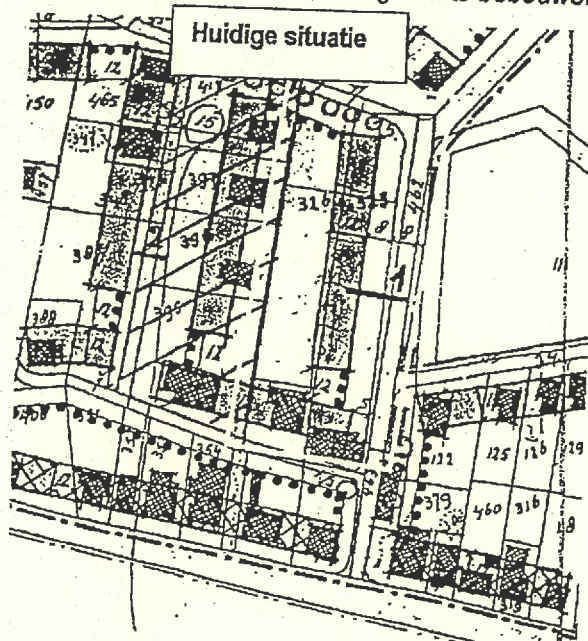
Inzake;

Voorontwerp bestemmingsplan 'De Kamp'
uit uw advertentie van het streekblad kw 34

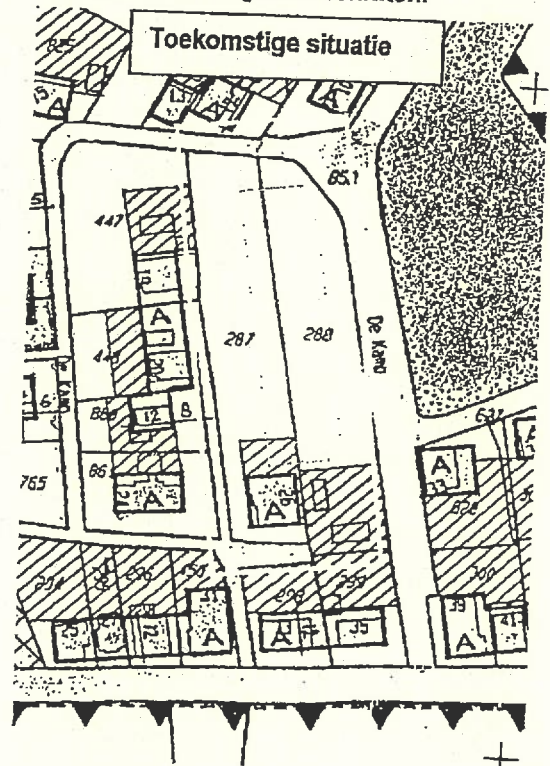
Nieuwolda / Beerta 3 september 2002

Geacht College,

hierbij maken E. van der Wal, wonende aan de Hoofdweg O31 te Nieuwolda en J.B. van der Kamp wonende aan de Ulsderweg 21 te Beerta bezwaar betreffende het voorontwerp bestemmingsplan "De Kamp". In de huidige situatie (Ontwerp-Bebouwingsvoorschriften, '51, '53 en laatstelijk 1956) is het zo dat wij de mogelijkheid hebben om gezamenlijk onze kavels, zie figuren te bebouwen, conform de huidige bebouwingsvoorschriften.



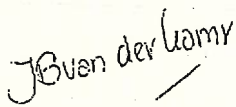
Kavel Nieuwolda K 287 behoort toe aan ;
E. van der Wal, Hoofdweg O 31, 9944 BV Nieuwolda,
Kavel Nieuwolda K 288 behoort toe aan ;
J.B. van der Kamp, Ulsderweg 2, 1 9686 XX Beerta.



Wij hadden gaarne gezien dat het College ons voor de komende periode van 5 (vijf) jaren de mogelijkheid open laat om conform de huidige voorschriften onze kavels, K 287 & 288 te bebouwen dan wel ons aan te geven hoe en wat we moeten ondernemen om deze mogelijkheid te laten bestaan. Zonder tegenbericht gaan we ervan uit dat we de komende termijn van 5 jaren deze mogelijkheid voor ons beschikbaar blijft.

Met vriendelijke groet,


E. van der Wal,
Hoofdweg O 31
9944 BV NIEUWOLDA


J.B. van der Kamp
Ulsderweg 21
9686 XX BEERTA

inspraak

GEMEENTE SCHEEMDA		
datum- 3 SEP. 2002		nr 623
Aan Afdeling: VROM		
Kopie naar: Griffioen NSR		
Advies van:	Ter kennis-neming aan	Uitvoering door:
B. en W. dd.		
Archief dd.		

Gemeentehuis Scheemda
Brugstraat 2
9679 BR SCHEEMDA
t.a.v. college van B & W en de raad

Nieuwolda, 30 augustus '02

Betreft: bezwaarschrift bestemmingsplan De Kamp te Nieuwolda

Mijne heren,

Ondergetekende maakt bezwaar dat in het nieuwe bestemmingsplan de woonkavels 308 en 644 niet meer als bouwlocatie worden aangemerkt. Ondergetekende gaat hier niet mee akkoord en is bereidt dit mondeling toe te lichten.

Gaarne hoor ik per omgaande uw reactie.
Met vriendelijke groet teken ik,



H.M. Boekhoudt
De Kamp 30
9944 CB NIEUWOLDA

Bijlagen:

Advertenties Voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan "DE KAMP".

Geplaatst in het Streekblad Oost – Groningen
van 21 augustus 2002

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN "DE KAMP"

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Scheemda maakt bekend, dat vanaf 22 augustus 2002 in het gemeentehuis te Scheemda, afdeling VROM, gedurende een termijn van 2 weken voor een ieder ter inzage is gelegd:

- het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Kamp", welke voorziet in de actualisering van het Plan in Onderdelen De Kamp, herziening 1951, Plan in Onderdelen De Kamp, herziening 1956 en het bestemmingsplan Buitengebieden Nieuwolda (ged.).

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun eventuele aan/en of opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan binnen de hierboven genoemde termijn schriftelijk in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Scheemda, 21 augustus 2002.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
G.M.C. Jonkman-Jansen, burgemeester.
T. Bouman, secretaris.

Geplaatst in het Streekblad Oost - Groningen
van 27 maart 2003

gemeente **S**cheemda

Burgemeester en wethouders van de gemeente Scheemda, maken bekend, dat zij op 25 maart 2003 het ontwerp bestemmingsplan De Kamp hebben vastgesteld.

Het bestemmingsplan De Kamp vervangt het bestemmingsplan Plan in onderdelen De Kamp, herziening 1951 en het bestemmingsplan Plan in onderdelen De Kamp, partiële herziening 1956. Het plan heeft betrekking op het buurtschap De Kamp, dat is gelegen ten oosten van Nieuwolda. Ten opzichte van het voorontwerp zijn wijzigingen aangebracht in het ontwerpplan.

Het ontwerp bestemmingsplan De Kamp en de daarbij behorende stukken en bijlagen liggen gedurende de periode van 28 maart tot 25 april 2003 ter inzage. De stukken kunnen op de volgende plaatsen tijdens kantooruren van 09.00 uur tot 12.00 uur en van 13.30 uur tot 16.00 uur worden ingezien bij de afdeling Vrom van de gemeente Scheemda, Brugstraat 2 te Scheemda. Desgevraagd kunnen de stukken worden ingezien buiten kantooruren. U kunt hiertoe telefonisch contact opnemen met de heer E.A. Abbas, telefoon 0597 59 52 99.

Uw schriftelijke zienswijzen ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan De Kamp kunt u indienen gedurende de periode van 28 maart 2003 tot 25 april 2003. U kunt uw zienswijzen zenden aan de gemeenteraad van de gemeente Scheemda, Postbus 17 te 9679 ZG te Scheemda.

Scheemda, 27 maart 2003.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
G.M.C. Jonkman-Jansen, burgemeester.
J.D. Pijlt, J. secretaris.

Geplaatst in de Staatscourant
van 27 maart 2003

gemeente **S**cheemda

Burgemeester en wethouders van de gemeente Scheemda, maken bekend, dat zij op 25 maart 2003 het ontwerp bestemmingsplan De Kamp hebben vastgesteld.

Het bestemmingsplan De Kamp vervangt het bestemmingsplan Plan in onderdelen De Kamp, herziening 1951 en het bestemmingsplan Plan in onderdelen De Kamp, partiële herziening 1956. Het plan heeft betrekking op het buurtschap De Kamp, dat is gelegen ten oosten van Nieuwolda. Ten opzichte van het voorontwerp zijn wijzigingen aangebracht in het ontwerpplan.

Het ontwerp bestemmingsplan De Kamp en de daarbij behorende stukken en bijlagen liggen gedurende de periode van 28 maart tot 25 april 2003 ter inzage. De stukken kunnen op de volgende plaatsen tijdens kantooruren van 09.00 uur tot 12.00 uur en van 13.30 uur tot 16.00 uur worden ingezien bij de afdeling Vrom van de gemeente Scheemda, Brugstraat 2 te Scheemda.

Desgevraagd kunnen de stukken worden ingezien buiten kantooruren. U kunt hiertoe telefonisch contact opnemen met de heer E.A. Abbas, telefoon 0597 59 52 99.

Uw schriftelijke zienswijzen ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan De Kamp kunt u indienen gedurende de periode van 28 maart 2003 tot 25 april 2003. U kunt uw zienswijzen zenden aan de gemeenteraad van de gemeente Scheemda, Postbus 17 te 9679 ZG te Scheemda.

Scheemda, 27 maart 2003.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
G.M.C. Jonkman-Jansen, burgemeester.
J.D. Pijlt, J. secretaris.