



Nota van inspraak- en overlegreacties

behorend bij het bestemmingsplan
Hoogezand, Kalkwijk 34A

Datum: 19 juni 2023

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Vooroverlegreacties	3
	Vooroverlegreactie Gasunie	4
	Vooroverlegreactie TenneT	4
	Vooroverlegreactie Provincie Groningen.....	4
	Vooroverlegreactie NAM.....	5
	Vooroverlegreactie Waterschap Hunze en Aa's	5
3.	Inspraakreacties	5
	Inspraakreactie 1	5
	Inspraakreactie 2	8
4.	Ambtshalve aanpassingen	9
Bijlage 1:	Vooroverlegreacties	10
Bijlage 2:	Inspraakreacties	15
Bijlage 3:	Situering bouwvlak	18

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34A heeft vanaf 2 juli 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een inspraakreactie indienen. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Groningen
- Veiligheidsregio Groningen
- Waterschap Hunze en Aa's
- Gasunie
- NAM
- Libau
- TenneT

Deze Nota van inspraak- en overlegreacties geeft weer welke inspraak- en overlegreacties zijn ontvangen, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de reacties daarom geanonimiseerd. De ingekomen reacties zijn genummerd, zodat de nota geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat.

Tijdsverloop

Naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties zijn de initiatiefnemers nagegaan of en op welke wijze zij het plan wilden voortzetten. Dit verklaart het tijdsverloop tussen voorontwerp (2020) en het ontwerp (2023). Mede vanwege de ingediende reacties is het plan aangepast, waarbij ook een grondruil heeft plaats gevonden.

2. Vooroverlegreacties

Tijdens de inspraak- en overlegperiode zijn vijf vooroverlegreacties ontvangen (zie onderstaand overzicht).

	datum ontvangst	organisatie	adres
1	2 juli 2020	Gasunie	Postbus 19 9700 MA Groningen
2	7 juli 2020	TenneT	Postbus 718 6800 AS Arnhem
3	13 juli 2020	Provincie Groningen	Postbus 610 9700 AP Groningen
4	23 juli 2020	NAM	Postbus 28000 9400 HH Assen
5	6 augustus 2020	Waterschap Hunze en Aa's	Postbus 195 9640 AD Veendam

Hierna wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven (de complete overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1). Onder B staat het gemeentelijk antwoord hierop en -indien van toepassing- onder C de doorvertaling ervan in het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Gasunie

- A1 *Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie TenneT

- A1 *Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan.*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Provincie Groningen

- A1 *Met de voorgenomen bouw van een woning waarin het bestemmingsplan voorziet, kan door de provincie worden ingestemd.*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 Dit deel van de overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A2 *Met betrekking tot de plek van de woning op het perceel, geef ik u onderstaande suggestie ter overweging mee. Wellicht is het mogelijk de woning iets te verschuiven naar het zuiden om het bestaande woonhuis aan Kalkwijk 109 een prettiger uitzicht te geven en de inrit zo te situeren dat er geen bomen hoeven te worden gekapt.*
- B2 Uitzicht:
Onderzocht is of het plangebied en/of het bouwvlak verschoven kan worden om ervoor te zorgen dat het bestaande woonhuis aan Kalkwijk 109 een prettiger uitzicht krijgt. Gebleken is dat het bouwvlak in zuidelijke richting opgeschoven kan worden, tot aan het perceel kadastraal bekend Hoogezand, sectie P, nummer 282. Verdere verschuiving in zuidelijke richting is niet mogelijk, omdat dit perceel niet in bezit is van de gemeente of de initiatiefnemer. De nieuwe woning aan de Kalkwijk 34A komt dan niet meer recht voor de woning aan Kalkwijk 109.
Situering inrit:
Pas bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal de situering van de woning binnen het bouwvlak en de inrit bepaald worden, waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden zal worden met de bestaande bomen langs de Kalkwijk.
- C2 Onder andere naar aanleiding van deze inspraakreactie is het ontwerp bestemmingsplan aangepast, namelijk:
- Situering van het plangebied is verplaatst in zuidelijke richting
 - Versmalling van het bouwvlak, zodat het hoofdgebouw op het zuidelijk deel van de kavel blijft.

Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan de inspraak en overleg reacties. Deze aanpassingen zijn gedaan in overleg met de initiatiefnemers. Zie Bijlage 3 van dit document.

Vooroverlegreactie NAM

- A1 *Het voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34A, geeft ons geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.*
- B1 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Waterschap Hunze en Aa's

- A1 *Voor dit plan is een standaard waterparagraaf afgegeven op 1-4-2020 met dossiercode 20200401-33-22912. Uit de watertoets blijkt dat het plan net buiten de bebouwde kom ligt en is het voor de watercompensatie niet noodzakelijk daarvoor extra voorzieningen te treffen. Toch wil ik u erop wijzen om bij de verdere invulling van het plan voldoende rekening te houden met de verwerking van hemelwater om overlastsituaties te voorkomen.*
- B1 Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met het advies van het Waterschap.
- C1 De overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraakreacties

Tijdens de inspraak- en overlegperiode zijn twee inspraakreacties ontvangen (zie onderstaand overzicht).

	datum ontvangst	naam	adres
1	11 augustus 2020 ¹	Anoniem	
2	8 augustus 2020 ²	Anoniem	

Hierna wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven (de complete inspraakreacties zijn opgenomen in bijlage 2). Onder B staat het gemeentelijk antwoord hierop en -indien van toepassing- onder C de doorvertaling ervan in het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 1

- A1 *Bij de aankoop van hun woning in het najaar van 2018 heeft de gemeente aangegeven dat er geen concrete plannen waren voor het perceel Kalkwijk 34A. Reclamanten zijn dan ook van mening dat men op dat moment door de gemeente onvolledig is geïnformeerd.*
- B1 In het voorjaar van 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de principe-uitspraak gedaan mee te willen werken aan een wijziging van de bestemming van het perceel Kalkwijk 34A. Deze principe-uitspraak is gedaan ter bevestiging van een in 2002 gemaakte afspraak bij de aankoop van gronden door de gemeente van de initiatiefnemer in de nabijheid van het plangebied.

¹ De inspraakreactie is op 5 augustus 2020 mondeling ingediend. Het door reclamanten getekende verslag hiervan is op 11 augustus 2020 ontvangen.

² De inspraakreactie is op 8 augustus 2020 per mail ontvangen en op 11 augustus 2020 per post.

Op het moment dat reclamanten in het najaar van 2018 navraag hebben gedaan naar plannen voor het perceel Kalkwijk 34A, waren er bij de initiatiefnemer echter nog geen concrete plannen om op korte termijn van die toezegging gebruik te maken. Pas eind 2019 zijn hier voor het eerst gesprekken over gevoerd, die in het 1^e kwartaal van 2020 hebben geleid tot een formeel verzoek van de eigenaar om de bestemming van het perceel te wijzigen.

Los van de vraag of in het najaar van 2018 de gemeente reclamanten over de principe-uitspraak van het college had moeten informeren, heeft de gemeenteraad altijd de mogelijkheid om een bestemming te wijzigen. Een bestemming van een perceel staat dan ook niet voor eeuwig vast.

C1 Dit deel van de inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A2 *De kadastrale situatie komt niet overeen met de feitelijke situatie ter plaatse.*

B2 Volgens reclamanten vormt een oude haag de feitelijke afscheiding tussen het perceel Kalkwijk 34 en het plangebied. Op basis van de bij de gemeente bekende kadastrale gegevens staat de haag echter niet op de perceelsgrens, maar circa 2 meter binnen het plangebied. De kadastrale grens lijkt dan ook inderdaad af te wijken van de feitelijke situatie. Dit betreft echter een privaatrechtelijke kwestie tussen de eigenaren van beide percelen, waarin de gemeente geen rol speelt.

In het kader van dit bestemmingsplan is de exacte situering van de haag ten opzichte van de kadastrale perceelsgrens niet relevant. Bestemmingsgrenzen hoeven namelijk niet gelijk te lopen met kadastrale grenzen en daarnaast zullen zowel perceel Kalkwijk 34 als perceel Kalkwijk 34A na het vaststellen van het bestemmingsplan eenzelfde (woon)bestemming hebben.

C2 Dit deel van de inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A3 *Uit de verbeelding blijkt dat de mogelijkheid wordt geboden om de nieuwe woning tot aan de insteek van de aanwezige sloot aan de noordkant van het perceel te realiseren. Reclamanten vinden dat geen wenselijke ontwikkeling.*

B3 Gebleken is dat de sloot op de noordelijke grens van het plangebied een zogenaamde schouwsloot betreft. Dit heeft als consequentie dat de eigenaar van het perceel waarop de schouwsloot ligt, verantwoordelijk is voor het onderhoud en het schoonmaken van deze schouwsloot. Doordat het bouwvlak in het voorontwerp bestemmingsplan tot aan de insteek van de schouwsloot loopt bestaat het risico dat, wanneer daadwerkelijk tot aan de grens van het bouwvlak wordt gebouwd, er onvoldoende ruimte is om de sloot vanaf die kant te kunnen onderhouden en schoonmaken.

C3 Onder andere naar aanleiding van deze inspraakreactie is het ontwerp bestemmingsplan aangepast, namelijk:

- Situering van het plangebied is verplaatst in zuidelijke richting
- Versmalling van het bouwvlak, zodat het hoofdgebouw op het zuidelijk deel van de kavel blijft.

Daarmee blijft er meer dan voldoende ruimte over om de sloot te kunnen onderhouden en schoonmaken.

A4 *Tussen de sloot en de oostelijke grens van het plangebied bevindt zich een beeldbepalende boom.*

- B4 Alle bomen waarvan de gemeente Midden-Groningen vindt dat deze een speciale status hebben en die in principe behouden moeten blijven, zijn opgenomen in de Lijst Waardevolle en Monumentale houtopstanden van de gemeente Midden-Groningen (meest actuele versie 1 januari 2020). De door reclamanten genoemde boom is niet opgenomen in deze lijst en heeft dan ook geen speciale status. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich ook geen andere bomen die voorkomen op deze lijst.
- Voor bomen op particulier terrein die niet op deze lijst zijn opgenomen is geen kapvergunning nodig. Het is dan ook aan de eigenaar van het perceel waarop deze boom zich bevindt om te bepalen wat er uiteindelijk met deze boom gaat gebeuren.
- C4 Dit deel van de inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A5 *De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (respectievelijk 4,5 en 10 meter) zijn te ruim. In de directe omgeving komen geen woningen voor met zulke goot- en bouwhoogtes. Reclamanten verzoeken dan ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte af te stemmen op de maatvoering van bestaande woningen in de directe omgeving.*
- B5 Omliggende woningen aan de Kalkwijk vielen tot 2022 onder het bestemmingsplan Buitengebied Hoogezand-Sappemeer (2010). Inmiddels geldt hier het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Groningen (2022). Hoewel de formuleringen in beide plannen enigszins verschillen, zijn de bouwmogelijkheden (en toegestane hoogtes) in beide plannen gelijk.
- Aan de Kalkwijk wisselen verschillende typen woningen en bouwhoogtes elkaar af. Ook is er sprake van een mix van oude en nieuwe woningen. Bij nieuwe woningen zijn de goothoogte en bouwhoogte vaak iets hoger dan bij oude woningen. Het bouwbesluit speelt hier ook een rol in. Er is voor gekozen om voor de woningen dezelfde bestemmingsregeling te laten gelden. Voor deze locatie wordt dan ook aangesloten bij de formulering van de maximale goot- en bouwhoogte zoals die is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Midden-Groningen. Deze is in februari 2022 vastgesteld en geldt (onder andere) alle omliggende woningen aan de Kalkwijk. Als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal de welstandscommissie het plan beoordelen, zodat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en daarmee past in de omgeving.
- C5 Dit deel van de inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- A6 *Door de gekozen situering van het bouwvlak en maatvoering zal er sprake zijn van een vermindering van lichtinval door schaduwwerking. Hierdoor zal er sprake zijn van een ernstige aantasting van het woongenot.*
- B6 Op basis van de verbeelding en regels van het voorontwerp bestemmingsplan bedraagt de afstand tussen de nieuw te bouwen woning en de woning van reclamant minimaal 13 meter. Een afstand van 13 meter tussen woning van reclamant en de nieuw te bouwen woning is in beginsel aanvaardbaar. Echter, door aanpassing van het plangebied en het bouwvlak naar aanleiding van eerder genoemde punten wordt al tegemoetgekomen aan dit punt.
- C6 Er is al tegemoetgekomen aan het punt, zie ook C3 van deze inspraakreactie.
- A7 *Door de bouw van een woning zal er sprake zijn van een waardevermindering van de woning van reclamanten.*

- B7 De wijziging van een bestemming en de daaruit volgende realisatie van een nieuwe woning kan van invloed zijn op de waarde van omliggende woningen. Op voorhand is echter niet aan te geven of, en zo ja hoeveel, woningen minder waard worden. Uiteindelijk zal uit de markt moeten blijken wat de daadwerkelijke invloed van de nieuwe woning is op de waarde van omliggende woningen.

Los daarvan is een mogelijke waardevermindering van de woning van reclamant als gevolg van een nieuw bestemmingsplan geen aspect dat meespeelt in de afweging in een bestemmingsplanprocedure. Hiervoor geldt een aparte planschadeprocedure. Wanneer reclamant van mening is planschade te ondervinden door de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan reclamant na het onherroepelijk worden van het plan een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

- C7 Dit deel van de inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- A8 *Geadviseerd wordt om het plangebied en het bouwvlak in zuidelijke richting op te schuiven tot aan de grens van het eerstvolgende perceel (perceel nr. 282).*

- B8 Onderzocht is of het plangebied en/of het bouwvlak verschoven kan worden om ervoor te zorgen dat het bestaande woonhuis aan Kalkwijk 109 een prettiger uitzicht krijgt. Gebleken is dat het bouwvlak in zuidelijke richting opgeschoven kan worden, tot aan het perceel kadastraal bekend Hoogezand, sectie P, nummer 282. Verdere verschuiving in zuidelijke richting is niet mogelijk, omdat dit perceel niet in bezit is van de gemeente of de initiatiefnemer. De nieuwe woning aan de Kalkwijk 34A komt dan niet meer recht voor de woning aan Kalkwijk 109.

- C8 Onder andere naar aanleiding van deze inspraakreactie is het ontwerp bestemmingsplan aangepast, namelijk:

- Situering van het plangebied is verplaatst in zuidelijke richting
- Versmalling van het bouwvlak, zodat het hoofdgebouw op het zuidelijk deel van de kavel blijft.

Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan de inspraak en overleg reacties. Deze aanpassingen zijn gedaan in overleg met de initiatiefnemers. Zie Bijlage 3 van dit document.

Inspraakreactie 2

- A1 *De Kalkwijk wordt gekenmerkt door het landelijk karakter van de omgeving, waar volgens reclamant nauwelijks situaties zijn waarbij woningen en boerderijen recht tegenover elkaar staan. De geplande woning staat echter recht tegenover de woonboerderij van reclamant waardoor het vrije uitzicht ernstig wordt belemmerd.*

- B1 Dat door de bouw van een woning in het plangebied een deel van het vrije uitzicht van reclamant wordt ingeperkt, wordt niet ontkent. Uit jurisprudentie blijkt echter dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

In tegenstelling tot wat reclamant beweerd zijn er aan de Kalkwijk nog een tiental situaties te vinden waar woonbebouwing recht tegenover elkaar gesitueerd is. Er is dan ook geen sprake van een uitzonderlijke situatie. Echter, in deze situatie komen wij tegemoet aan deze reactie door aanpassing van het plangebied en bouwvlak.

C1 Onder andere naar aanleiding van deze inspraakreactie is het ontwerp bestemmingsplan aangepast, namelijk:

- Situering van het plangebied is verplaatst in zuidelijke richting
- Versmalling van het bouwvlak, zodat het hoofdgebouw op het zuidelijk deel van de kavel blijft.

Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan de inspraak en overleg reacties. Deze aanpassingen zijn gedaan in overleg met de initiatiefnemers. Zie Bijlage 3 van dit document.

A2 *Door de bouw van de woning recht tegenover de woonboerderij van reclamant zal de marktwaarde van de boerderij dalen.*

B2 De wijziging van een bestemming en de daaruit volgende realisatie van een nieuwe woning kan van invloed zijn op de waarde van omliggende woningen. Op voorhand is niet aan te geven of, en zo ja hoeveel, woningen minder waard worden. Uiteindelijk zal uit de markt moeten blijken wat de daadwerkelijke invloed van de nieuwe woning is op de waarde van omliggende woningen.

Los daarvan is een mogelijke waardevermindering van de woning van reclamant als gevolg van een nieuw bestemmingsplan geen aspect dat meespeelt in de afweging in een bestemmingsplanprocedure. Hiervoor geldt een aparte planschadeprocedure. Wanneer reclamant van mening is planschade te ondervinden door de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan reclamant na het onherroepelijk worden van het plan een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

C2 Dit deel van de inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A3 *Een oplossing zou kunnen zijn om de nieuw te bouwen woning meer in zuidelijke richting te plaatsen.*

B3 / C3 Er is tegemoetgekomen aan deze reactie, zie C1 van deze inspraakreactie.

4. Ambtshalve aanpassingen

In de bestemming wonen zijn enkele bepalingen (onder 3.1.) voor kleinschalige horeca en energieopwekking (o.a. windturbines) verwijderd. Deze bepalingen (uit het plan buitengebied) waren met name gericht op vrijgekomen (woon)boerderijen met veel grote bijgebouwen. Het specifieke perceel leent zich hiervoor niet. Afstanden tot buurpercelen zijn hiervoor te kort en een deel van de activiteiten zou ook een verkeersaantrekkende werking hebben. Dit is bij de nieuwbouwwoning op deze locatie niet wenselijk.

Bijlage 1: Vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie Gasunie

Van:

Verzonden:

donderdag 2 juli 2020 10:42

Aan:

Onderwerp:

RE: Kennisgeving voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34A, zaaknr. 2020-007918

Geachte heer / mevrouw,

Bij e-mailbericht van dd 1 juli 2020 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

N.V. Nederlandse Gasunie

Omgevingsloket

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17


crossing borders in energy

Vooroverlegreactie TenneT

Van: ruimtelijkeplannen <ruimtelijkeplannen@tennet.eu>
Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 09:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kennisgeving voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34A, zaaknr. 2020-007918

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor de toezending van bovengenoemd plan.
Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer.
Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen u veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Specialist Ondersteuning
GFO-N-REM | Licensing

[REDACTED]
[E ruimtelijkeplannen@tennet.eu](mailto:ruimtelijkeplannen@tennet.eu)
www.tennet.eu
handelsregister: Arnhem 09155985
aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

TenneT TSO B.V.
Utrechtseweg 310
Arnhem
Postbus 718
6800 AS Arnhem

denk aan het milieu: print dit bericht alleen als het noodzakelijk is



Vooroverlegreactie Provincie Groningen



No.

13 JULI 2020

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Midden-Groningen
Postbus 75
9600 AB HOOGEZAND

Datum : 10 juli 2020
Documentnr. : 2020-066388
Dossiernummer : K22025
Behandeld door : [REDACTED]
Telefoonnr. : [REDACTED]
Antwoord op : Uw mailbericht van 1 juli 2020; kenmerk 2020-007918
Bijlage : -
Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan "Hoogezand, Kalkwijk 34a"

Geacht college,

Op 1 juli 2020 heeft u het bovenvermelde bestemmingsplan aan de ambtelijke dienst van de provincie Groningen voor overleg toegezonden.

Met de voorgenomen bouw van een woning waarin het bestemmingsplan voorziet, kan door de provincie worden ingestemd. Met betrekking tot de plek van de woning op het perceel, geef ik u onderstaande suggestie ter overweging mee.

De plaatsing van de woning recht tegenover het bestaande woonhuis aan Kalkwijk 109 is wellicht niet zo prettig voor de bewoners van dit huis. De aangegeven inrit gaat ten koste van 2 bomen. Wellicht is het mogelijk de woning iets te verschuiven naar het zuiden om het bestaande woonhuis een prettiger uitzicht te geven en de inrit zo te situeren dat er geen bomen hoeven te worden gekapt. De kavel wordt dan wel wat groter.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



[REDACTED]

Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

Vooroverlegreactie NAM

Van: [REDACTED]@shell.com
Verzonden: donderdag 23 juli 2020 15:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kennisgeving voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34A, zaaknr. 2020-007918

Geachte [REDACTED],

Het voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34A, geeft ons geen aanleiding tot het maken van open/of aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Vergunningen & Grondzaken - PU Noord

Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.
Statutaire vestiging Den Haag - Handelsregister no. 04008869
Correspondentieadres: Postbus 28000, 9400 HH Assen
Bezoekadres: Schepersmaat 2, 9405 TA Assen
Tel: [REDACTED]
Mobiel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Internet: <http://www.nam.nl>

Vooroverlegreactie Waterschap Hunze en Aa's

Van: [redacted]@hunzeenaas.nl>
Verzonden: donderdag 6 augustus 2020 14:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: Reactie: voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34A, zaaknr. 2020-007918

Geachte [redacted]

Hierbij onze reactie op het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg.

Voor dit plan is een standaard waterparagraaf afgegeven op 1-4-2020 met dossiercode 20200401-33-22912.

Volgens de opgave ligt het plan buiten de bebouwde kom en is het voor de watercompensatie niet noodzakelijk daarvoor extra voorzieningen te treffen.

Toch wil ik u erop wijzen om bij de verdere invulling van het plan voldoende rekening te houden met de verwerking van hemelwater om overlastsituaties te voorkomen.

Verder heb ik geen opmerkingen op het plan en ga ik er vanuit dat er rekening wordt gehouden met de algemene adviezen voor zover ze op dit plan van toepassing.

Namens het dagelijks bestuur

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Planologisch beleidsmedewerker	Aquapark 5 Veendam	www.hunzeenaas.nl	
[redacted]	Postbus 195	instagram.com/hunze.en.aas twitter.com/hunzeenaas	
Algemeen: (0598) 69 3800	9640 AD Veendam	facebook.com/waterschap	

Bijlage 2: Inspraakreacties

Inspraakreactie 1



Reclamanten:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Op 5 augustus 2020 verschenen reclamanten op het gemeentehuis te Hoogezand om een mondelinge zienswijze in te dienen. De zienswijze is gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan Hoogezand-Kalkwijk 34a.

Het ontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage vanaf 2 juli 2020 tot met 12 augustus 2020. De mondelinge zienswijze is op tijd ingediend.

Voor het vastleggen van de mondelinge zienswijze is namens de gemeente Midden-Groningen aanwezig: [REDACTED]

Reclamanten zijn het op de volgende onderdelen niet eens met het ontwerp bestemmingsplan c.q. hebben de volgende opmerkingen over het proces.

1. Informatieverstrekking door gemeente

Voorafgaande aan de aankoop van het perceel [REDACTED] te Hoogezand (najaar 2018) is informatie ingewonnen bij de gemeente Midden-Groningen. Daarbij is de gemeente gevraagd naar mogelijke plannen nabij de directe omgeving van de aan te kopen woning. Met name waren reclamanten geïnteresseerd in de plannen voor de zuidelijk van de woning gelegen gronden. Eén van de redenen voor reclamanten om tot aankoop over te gaan was het vrije uitzicht over met name de zuidelijk gelegen gronden.

Van gemeentewege werden reclamanten gewezen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Raadpleging van die website toonde niets van nieuwe plannen rondom het perceel [REDACTED]. Er zijn dan ook geen concrete plannen voor het zuidelijk gelegen perceel Kalkwijk 34a, zo werd reclamanten verteld. Reclamanten hebben destijds nog specifiek gevraagd naar de betekenis van de twee grote kadastrale percelen ten zuiden van de aan te kopen woning, die zichtbaar zijn op die website. Van gemeentewege kon hierover destijds geen nadere informatie over worden verstrekt, anders dat dat is het verleden kadastraal zo geregeld was.

Met verbazing hebben reclamanten dan ook kennisgenomen van de brief van de gemeente van 23 juni 2020, waarin zijn op de hoogte zijn gesteld van de plannen voor nieuwbouw op het zuidelijk gelegen perceel. In die brief wordt gemeld dat bij de verkoop van de omliggende gronden voor de ontwikkeling van het Winkelpark Hoogezand afspraken zijn gemaakt met de eigenaar om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning.

Reclamanten concluderen daaruit dat bij de gemeente wel bekend was dat er ontwikkelingen waren op het zuidelijk gelegen perceel. Dit perceel grenst direct aan het perceel van reclamanten. Reclamanten stellen dan ook dat zijn door de gemeente onvolledig zijn geïnformeerd. Net als reclamanten heeft ook de gemeente een informatieplicht naar haar burgers toe en hebben burgers recht op de juiste informatie.

Reclamanten stellen dat zij zich overvallen voelden door de inhoud van de brief. Zij hadden liever gezien dat hun die informatie voorafgaande aan de aankoop van de woning was verteld. Dan hadden zij toen nog een afweging kunnen maken over het wel of niet aankopen van de woning.

2. Afstand tot de perceelsgrens

Reclamanten constateren dat de verbeelding uitgaat van de kadastrale situatie. De kadastrale situatie komt echter niet overeen met de feitelijke situatie ter plaatse. Daarnaast strekt het bouwvlak zich uit tot de insteek van de ter plaatse aanwezige sloot aan de noordzijde van dat perceel. De mogelijkheid wordt nu geboden om de woning tot de insteek van de woning te realiseren. Reclamanten vinden dit geen wenselijke ontwikkeling.

Zij merken verder op, dat op de meest noordelijke deel van de verbeelding tussen de sloot de oostelijke grens zich nog een beeldbepalende boom bevindt.

3. Bouwhoogte en goothoogte

Reclamanten hebben gelezen dat voor de te bouwen woning een maximale goothoogte van 4,5 en een bouwhoogte van 10 meter wordt gehanteerd. Zij zijn van mening, dat deze normen te ruim zijn. In de directe omgeving van het perceel komen geen woningen voor met dergelijke ruime goot- en bouwhoogtes. Reclamanten verzoeken dan ook deze normen naar beneden bij te stellen en af te stemmen op de maatvoering van de bestaande woningen in de directe omgeving.

4. Bouwblok opschuiven in zuidelijke richting

Reclamanten zijn van mening dat in de voorgenomen situatie sprake is van een ernstige aantasting van hun woongenot. Verder zal door de gekozen situering van het bouwvlak voor de te bouwen woning en de opgenomen maatvoering sprake zijn van een vermindering van lichtinval in verband met schaduwwerking. Al met al is ook sprake van een waardevermindering van de woning van reclamanten.

Reclamanten stellen onaangenaam verrast te zijn door deze ontwikkelingen en willen de gemeente dringend verzoeken om van het bestemmingsplan af te zien en op die manier de huidige situatie intact te laten.

Wanneer het voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34a niet verworpen wordt, dan adviseren reclamanten om het plangebied en het bouwvlak in zuidelijke richting op te schuiven tot de kadastrale grens van eerstvolgend perceel (perceel nr. 282). Na deze verplaatsing van het plangebied is sprake van een betere ruimtelijke ordening. Reclamanten zien deze verplaatsing als een mogelijk leefbaar alternatief voor de gewenste woningbouwontwikkeling, al willen zij benadrukken niet blij te zijn met de bouw van een woning aan de zuidkant van hun perceel.

Hoogezand, 10 Augustus 2020

Inspiraakreactie 2

Aan: Gemeente Midden Groningen

Tav College van burgemeester en wethouders

Postbus 75

9600 AB Hoogezand

Plaats: Hoogezand

Datum: 8 augustus 2020

Onderwerp: Bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34A.

Zaaknummer 2020-007918.

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan Hoogezand Kalkwijk 34A. Hiertegen dienen wij bij deze bezwaar in.

De Kalkwijk (het gedeelte na de Vosholen richting Veendam) wordt gekenmerkt door het landelijk karakter van de omgeving. Boerderijen en woningen staan op afstand van elkaar. Bovendien zijn er nauwelijks situaties waarbij woningen en boerderijen recht tegenover elkaar staan en waardoor het vrije uitzicht wordt verstoord.

In het voorontwerp bestemmingsplan valt op, dat de nieuw geplande woning recht tegenover onze boerderij komt, waardoor het vrij uitzicht vanuit onze boerderij [REDACTED] ernstig belemmerd wordt. Hetgeen ons woongenot negatief beïnvloed. Tevens zal hierdoor de marktwaarde van onze boerderij dalen, aangezien vanuit de woonkamer en studeerkamer het ruimtelijke zicht geblokkeerd wordt.

Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn dat de nieuw te bouwen woning meer in zuidelijke richting geplaatst wordt.

Uiteraard ben ik bereid bovenstaande mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

Bijlage 3: Situering bouwvlak

Situering bouwvlak conform voorontwerp bestemmingsplan (stippellijn groen) en aangepast bouwvlak (zwart) ontwerp bestemmingsplan

