

Nota zienswijzen & commentaar bestemmingsplan Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen

Datum:	3 november 2021
Onderwerp:	bestemmingsplan Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen

1. Inleiding

Van 15 juli tot en met 26 augustus 2021 lag het ontwerpbestemmingsplan 'Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen (met plancode: NL.IMRO.1969.BPBG21POST1- OWo1) ter inzage.

Het bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming op het perceel. Op het perceel staat momenteel bedrijfsbebouwing binnen de bestemming 'Bedrijf-Opslag'. De eigenaar van het perceel wil de bedrijfsactiviteiten beëindigen en een woning bouwen. Dit past niet binnen de huidige bedrijfsbestemming. Er kan medewerking aan het plan worden verleend middels een nieuw bestemmingsplan voor het perceel. Alle bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel moet worden gesloopt. Voor het nieuwe woonperceel is een passend ontwerp voor de woning en het bijbehorende erf gemaakt.

Binnen de gestelde termijn van zes weken kon een ieder schriftelijk zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

De Provincie Groningen en Wetterskip Fryslân zijn via e-mail geïnformeerd over de terinzagelegging. Zij hebben beide aangegeven akkoord te zijn met het ontwerpbestemmingsplan en geen zienswijze in te dienen.

2. Ontvangen zienswijzen

Gedurende de tervisielegging zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend door 2 reclamanten. Een indiener van een zienswijze noemen wij reclamant.

Onderstaande zienswijzen zijn ingediend.

Informatie	
Reclamant 1	Ontvangen op: 18 augustus 2021
Reclamant 2	Ontvangen op: 23 augustus 2021

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

3. Beoordeling zienswijzen

Per reclamant wordt de zienswijze samengevat en van een nummer voorzien. De beoordeling van de zienswijze volgt daarna via het corresponderende nummer. Tot slot wordt geconcludeerd of de zienswijze gegrond, deels gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze gegrond of deels gegrond is dan wordt de wijze waarop het bestemmingsplan wordt aangepast concreet aangegeven.

Reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	1. Het bestemmingsplan heeft voor de reclamant nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. 2. Reclamant ervaart enorm veel overlast van de eigenaar van het perceel en ziet het niet zitten dat de eigenaar continu aanwezig zal zijn op het perceel. Het lijkt alsof de gemeente de eigenaar beloont voor de overlast uit het verleden, terwijl de gemeente harder zou moeten optreden. Reclamant wenst daarom dat de huidige bestemming 'bedrijf' blijft. 3. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Groningen, omdat er niet voldoende wordt gesloopt op het perceel. Dit punt moet nader gemotiveerd worden. 4. Het is onduidelijk of de huidige schuur op het perceel wordt gesloopt. 5. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk blijft. Er wordt verzocht om mogelijk andere locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.
Beoordeling zienswijze	1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een brede belangenafweging gemaakt. Deze is verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. Er is onder meer gekeken naar beleid, omgevingsaspecten zoals archeologie, natuur en geluid en naar de inpasbaarheid van de functie. Daaruit is gebleken dat het wijzigen van een bedrijfsfunctie in een woonfunctie past in het gemeentelijke en provinciale beleid, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 2. In dit deel van het buitengebied met overwegend woonfuncties is het passend geacht dat een perceel voor 'bedrijf-opslag' een woonfunctie krijgt, omdat dat beter aansluit bij de omgeving. Een bedrijfsfunctie brengt doorgaans meer hinder met zich mee dan een woonfunctie. Vanuit de afweging t.a.v. een goede ruimtelijke ordening, is er geen weigeringsgrond voor

	het wijzigen van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Persoonlijke/individuele afwegingen spelen daarbij geen rol. De bedrijfsbebouwing op het perceel moet worden gesloopt en de eigenaar moet het perceel bebouwen en inrichten zoals is weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan. Ook bij de woonfunctie is buitenopslag niet toegestaan. Dit inpassingsplan is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en is derhalve bindend. 3. Voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling is afstemming geweest met de provincie Groningen. In overleg met de provincie zijn voor dit perceel maatwerkafspraken gemaakt. Het maatwerk richt zich op de kwaliteitsslag die er wordt gemaakt middels het landschappelijk inpassingsplan en het opruimen en opgeruimd houden van het erf door het uitsluiten van buitenopslag. De provincie heeft laten weten akkoord te zijn met het ontwerpbestemmingsplan en geen zienswijze in te dienen. Hun beleid wordt derhalve op juiste wijze uitgevoerd middels dit bestemmingsplan. 4. Het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. In artikel 3.3 staat: <i>Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van lid 3.1, waaronder in ieder geval wordt begrepen:</i> <i>a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg, inachtneming en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan in overeenstemming met het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inrichting;</i> <i>b. buitenopslag;</i> <i>c. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zolang de bestaande bedrijfsbebouwing niet is gesloopt.</i> Dit betekent dat het perceel niet voor de woonfunctie in gebruik mag worden genomen als de bestaande bedrijfsbebouwing niet wordt gesloopt. 5. De gemeente heeft het verzoek in behandeling
--	---

	genomen betreffende het wijzigen van de bestemming op het perceel Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen. Andere percelen zijn niet bij dit verzoek betrokken, omdat het verzoek zich daar niet op richt en onderhavig perceel in eigendom is van de initiatiefnemer. Vanuit een integrale afweging en een maatwerktraject met de provincie Groningen zijn de belangen van de omgeving bij het plan betrokken.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

Reclamant 2	
Samenvatting zienswijze	1. Het bestemmingsplan heeft voor de reclamant nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. 2. Reclamant ervaart enorm veel overlast van de eigenaar van het perceel. Bij bewoning van het perceel wordt verwacht dat deze overlast structureel zal worden. Het lijkt alsof de gemeente de eigenaar beloont voor de overlast uit het verleden, terwijl de gemeente regelmatig en consequent zou moeten optreden. Reclamant wenst daarom dat de huidige bestemming 'bedrijf' blijft. 3. De nieuwe woning is op minder dan 25 m van een naburig perceel gesitueerd. De bewoner van dit perceel wil hier vrij, ruimtelijk en rustig wonen. Permanente bewoning en continue bedrijvigheid op zeer korte afstand doet afbreuk aan het woongenot. 4. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Groningen, omdat er niet voldoende wordt gesloopt op het perceel. Dit punt moet nader gemotiveerd worden. 5. Het is onduidelijk of de huidige schuur op het perceel wordt gesloopt. 6. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk blijft. Er wordt verzocht om mogelijk andere locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.
Beoordeling zienswijze	1. Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1. 2. Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2. 3. De bedrijfsfunctie op het perceel wordt gewijzigd in een woonfunctie. Een woonfunctie heeft per saldo minder

	impact op omgeving dan een bedrijf. Voorts verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1. 4. Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3. 5. Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4. 6. Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan