

A. Inleiding

Op 28 april jl. hebben wij per elektronische weg overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp bestemmingsplan Borgercompagnie-Borgercompagnieweg 47 (cultuurboerderij), versie 7 april 2011 aan het Waterschap Hunze en Aa's en de ambtelijke dienst van de provincie voor vooroverleg toegezonden.

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft op 9 juni jl. schriftelijk aangegeven geen aanvullende op- en aanmerkingen te hebben.

Op 23 juni jl. heeft de provincie schriftelijk gereageerd op het voorontwerp.

In deze notitie wordt de inhoud van het overleg met de provincie weergegeven en tevens voorzien van een gemeentelijke reactie. De gemeentelijke reactie wordt in het bestemmingsplan doorgevoerd.

B. Samenvatting en beoordeling overlegreactie

- *Ruimtelijke kwaliteit (aantasting openheid en wijkenpatroon)*

Voor het parkeren ten behoeve van grote evenementen wordt het weiland tegenover de cultuurboerderij gebruikt. Deze parkeerstrook staat haaks op de weg. Door deze strook haaks te situeren is de aantasting van de openheid vrij groot en wordt tevens afbreuk gedaan aan de herkenbaarheid van het hieraan parallel liggende wijkenpatroon. De provincie verwijst daarbij naar artikel 4.27 met bijbehorende kaart van de Omgevingsverordening. De provincie verzoekt om de parkeerstrook evenwijdig aan de weg te situeren, daarbij rekening houdend met de openheid van en het aanwezige wijkenpatroon in het gebied. De provincie verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie:

De parkeerstrook is bestemd voor bezoekers van de grote evenementen. Deze evenementen vinden maximaal twee keer per jaar plaats. Feitelijk wordt het perceel gebruikt voor de toegang tot een agrarisch perceel. Echter het gebied is in de Omgevingsverordening aangemerkt als open gebied en waterstructuur. Door de parkeerstrook wordt de openheid verstoord. Voorgesteld wordt om de parkeerstrook parallel te laten lopen met de weg en dit op de verbeelding aan te passen.

- *Bestaande vrijkomen gebouwen*

Op grond van artikel 4.27 lid 3 van de Omgevingsverordening stelt een bestemmingsplan voor het buitengebied regels over ondermeer hergebruik van bestaande vrijkomende gebouwen. Met een aantal regels is rekening gehouden. De provincie verzoekt om ook rekening te houden met de volgende regels:

- de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
- de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- het voorkomen van onnodige sloop binnen het plangebied monumentale gebouwen;
- de opslag van materialen of goederen op het erf anders dan ter verwezenlijking van de bestemming wordt uitgesloten.

De provincie verzoekt om deze punten in overeenstemming te brengen met de Omgevingsverordening.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat wonen alleen is toegestaan door middel van de aanduiding "bedrijfswoning". Het hoofdgebouw heeft deze aanduiding gekregen. In de regels zal worden toegevoegd dat het aantal bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan één. Ten aanzien van de

goothoogte en de opslag van materialen zal dit worden opgenomen in de regels. Omdat hier niet om een monumentaal pand gaat is het niet noodzakelijk om hier aandacht aan te besteden.

- Duisternis en stilte

Op grond van artikel 4.21 lid 2 van de Omgevingsverordening biedt de toelichting op een bestemmingsplan voor het buitengebied inzicht in de wijze waarop met de aspecten duisternis en stilte rekening is gehouden. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt geen inzicht geboden in de wijze waarop met deze aspecten rekening is gehouden en de wijze waarop deze kwaliteiten worden beschermd. De provincie verzoekt het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de Omgevingsverordening.

Reactie:

De duisternis is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Die kwaliteit moet worden behouden door bij het ontwikkelen van nieuwe plannen voor het buitengebied bepaalde eisen te stellen aan de verlichting. In de toelichting zal worden aangegeven hoe zal worden omgegaan met de aspecten duisternis en stilte.

- Permanente bewoning recreatiebedrijven

Ingevolge artikel 4.29 Omgevingsverordening is permanente bewoning van kampeermiddelen niet toegestaan. In het bestemmingsplan wordt permanente bewoning in kampeermiddelen niet uitgesloten. De provincie verzoekt om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met artikel 4.29 van de Omgevingsverordening.

Reactie:

Om te voldoen aan artikel 4.29 van de Omgevingsverordening zal aan artikel 3.4 worden toegevoegd: *het gebruik van kampeermiddelen voor bewoning is niet toegestaan.*

- Energiebesparing

Op grond van artikel 4.6 van de Omgevingsverordening dient de toelichting op een bestemmingsplan een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik te bevatten. In het bestemmingsplan wordt geen inzicht geboden in mogelijke energiebesparende maatregelen en/of alternatieve vormen van energieopwekking bij dit project. De provincie verzoekt u hier alsnog op in te gaan. Het betreft hier met name om in het bestemmingsplan geluidsisulerende maatregelen te combineren met de hiervoor energiebesparende maatregelen. Voor wat betreft een gezond binnenklimaat (een goede ventilatie) is het daarbij noodzakelijk een goed ventilatiesysteem aan te leggen. De provincie verzoekt de initiatiefnemer van het project daarop te wijzen.

Reactie:

Initiatiefnemer zal worden gewezen op het feit dat in het bestemmingsplan geen inzicht is geboden in energiebesparende maatregelen en/of alternatieve vormen van energieopwekking. Ten aanzien van een goed ventilatiesysteem moet worden opgemerkt dat dit wordt meegenomen in de bouw aanvraag. Dit is een onderdeel bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Geachte heer Molter,

Ik zou nog een korte reactie geven op onze vooroverlegreactie over het bestemmingsplan voor de cultuurboerderij. In het vooroverleg hebben wij hierover het volgende opgemerkt:

Ruimtelijke kwaliteit (aantasting openheid en wijkenpatroon)

De cultuurboerderij ligt in een veenkoloniaal gebied. Karakteristiek voor de veenkoloniën is de openheid en de waterstructuur. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen vinden grotendeels plaats in de bestaande boerderij en op het bijbehorende erf. Bij grote evenementen wordt het weiland aan de overzijde van de weg gebruikt voor parkeren. Deze gronden zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied (onverhard)'. Hiervoor is een lange parkeerstrook aangegeven, die haaks staat op de weg. Door deze strook zo haaks te situeren is de aantasting van de openheid vrij groot en wordt tevens afbreuk gedaan aan de herkenbaarheid van het hieraan parallel liggende wijkenpatroon. Voor dit laatste wordt verwezen naar artikel 4.37 met bijbehorende kaart van de Omgevingsverordening. Om deze redenen verzoek ik u de parkeerstrook evenwijdig aan de weg te situeren, daarbij rekening houdend met de openheid van en het aanwezige wijkenpatroon in het gebied. Ik verzoek u het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Na telefonisch overleg hebben wij richting u aangegeven dat het bestemmingsplan op dit punt niet hoeft te worden gewijzigd, mits in de plantoelichting voldoende wordt gemotiveerd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de openheid van het landschap en de herkenbaarheid van het wijkenpatroon. In deze motivering moeten de volgende elementen worden uitgewerkt / naar voren komen:

- parkeerstrook betreft een reeds bestaande halfverharde laad- en losgelegenheid (er hoeven geen extra gronden te worden verhard);
- parkeerstrook wordt maximaal tweemaal per jaar gebruikt voor evenementen (indien mogelijk dit ook tot uitdrukking laten komen in de planregels van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied (onverhard)')
- bestaande wijkenpatroon in het gebied wordt hierdoor niet verder aangetast (er worden geen bestaande wijken gedempt).

U heeft richting ons aangegeven dat de parkeerstrook een reeds bestaande halfverharde laad- en losgelegenheid betreft. In hoeverre is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied (onverhard)' daarbij passend? Zijn deze gronden ook nog in agrarisch gebruik?

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd?

Met vriendelijke groet,
Martin van der Veen
afdeling Ruimtelijke Plannen
tel: 050 - 316 4037

mail: m.o.vander.veen@provinciegroningen.nl

