

Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Warffumerweg 10 Rasquert.

1. Algemeen

Het bestemmingsplan Warffumerweg 10 Rasquert heeft betrekking op het akkerbouwbedrijf aan de Warffumerweg 10 te Rasquert. De eigenaar van het bedrijf heeft het voornemen om zijn bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Hiervoor wil hij een nieuwe opslagloods direct ten noordwesten van de bestaande loods bouwen. Planologisch gezien is er op het bouwperceel voldoende uitbreidingsmogelijkheid om de ontwikkeling binnen het bouwvlak te realiseren. Het bouwvlak ligt nu aan de zuidoost- en westkant van het bedrijf. Deze gronden zijn echter intensief in gebruik voor de akkerbouw. Het bouwen van een loods op deze locatie is derhalve niet wenselijk en zal daarnaast leiden tot een onevenwichtige ordening van de bedrijfsgebouwen. Vandaar dat de bouw van de nieuwe loods voorzien is aan de noordwestzijde van de bestaande loods. Dit betekent wel dat de situering van het bouwvlak gewijzigd dient te worden. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader waarbinnen de uitbreiding mogelijk worden gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 maart tot en met 24 april 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van tervisielegging is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Daarbij konden schriftelijk en mondeling zienswijzen worden ingediend. Gedurende de ter inzage periode is één zienswijze van Gedeputeerde Staten van Groningen ontvangen. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven dat zij geen aanleiding ziet om een zienswijze kenbaar te maken.

In deze reactienota wordt de ingediende zienswijze samengevat en wordt de reactie van de gemeente hierop gegeven. Ten slotte wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen. Deze reactienota geeft daarbij ook aan hoe het plan bijgesteld moet worden. Met deze notitie neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De in de zienswijze naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie onder het kopje 'Zienswijze' samengevat weergegeven. Bij de gemeente is de volledige zienswijze in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijze kan worden teruggevallen. Na de reactie op de zienswijze is vervolgens onder het kopje 'voorstel' aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ten slotte worden in deze reactienota zienswijzen onder punt 3 de ambtshalve aanpassingen vermeld.

2. Zienswijze

Inhoud zienswijze

De provincie heeft vastgesteld dat de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid. Echter de wijze waarop de ontwikkeling in het plan juridisch mogelijk is gemaakt voldoet niet aan de verordening.

In artikel 3.2 van de planregels is bepaald dat alle agrarische gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te worden gebouwd binnen het bouwperceel. Het bouwperceel is gelegen binnen het op de verbeelding van het plan aangeduide bouwvlak en heeft een oppervlakte van maximaal 1.5 ha. In artikel 1.8 van de planregels (definities) wordt onder een agrarisch bouwperceel

verstaan: een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen is toegelaten. De ligging van het bouwperceel is niet in de vorm van een aanduiding op de verbeelding van het plan aangegeven. Een dergelijk bouwperceel wordt daarom in de praktijk een “verbaal bouwperceel” genoemd. Op grond van de verordening is het gebruik van “verbale bouwpercelen” niet toegestaan. In artikel 26.1, eerste lid van de verordening is namelijk bepaald dat een bestemmingsplan regels stelt op grond waarvan agrarische bedrijfsbebouwing en voorzieningen voor mestopslag en opslag van veevoer worden geconcentreerd binnen een op de verbeelding van het bestemmingsplan aangewezen agrarisch bouwperceel.

Gelet daarop dient het bestemmingsplan, om de daarmee beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, niet alleen te voorzien in een aanpassing van het bouwvlak, maar tevens in een op de verbeelding aangeduid bouwperceel.

Reactie

Het is inderdaad correct dat er sprake is van een “verbaal bouwperceel”. Deze wijze van bestemmen is niet (meer) in overeenstemming met de omgevingsverordening. Het bestemmingsplan zal worden aangepast aan de zienswijze van de provincie.

Voorstel

Op de plankaart zal, conform de reactie van de provincie, niet alleen de situering van het bouwvlak worden aangepast, maar zal tevens een concreet bouwperceel worden aangegeven, waar binnen agrarische bedrijfsbebouwing en voorzieningen voor mestopslag en opslag van veevoer dienen te worden geconcentreerd. Tevens zijn de regels (die gebaseerd zijn/waren op een “verbaal bouwperceel”) aangepast.

3. Ambtshalve aanpassingen

Tevens zijn er een drietal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De eerste twee hebben betrekking op kleine wijzigingen in de maten van het uiteindelijke bouwplan, daarnaast is geconstateerd dat in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte het bouwvlak in het zuidoosten niet in het bestemmingsplan is meegenomen.

In verband met wijzigingen in het bouwplan van initiatiefnemer is in de regels opgenomen dat een ondergeschikt bouwdeel tot ten hoogste 50 m² plat mag worden afgedekt. Voorts is de toegestane goothoogte van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, verhoogd.

Het plangebied is vergroot, omdat bouwvlak in het zuidoosten dient te worden meegenomen in het bestemmingsplan, het is namelijk niet wenselijk dat hier in de toekomst bouwmogelijkheden worden gecreëerd. Deze gronden krijgen de bestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwmogelijkheden.