

Aan de raad van de gemeente Het Hogeland
Postbus 26
9980 AA UITHUIZEN

Datum : 18 oktober 2019
Documentnr. : 2019-089262
Dossiernummer : K14368
Behandeld door : M.O. van der Veen
Telefoonnr. : (050)3164037
Antwoord op : -
Bijlage : -
Onderwerp : **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
"Singelweg 2 Sauwerd"**

Geachte raadsleden,

Uw college van burgemeester en wethouders heeft kennisgeving gedaan van de terinzagelegging van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.¹

Het plan voorziet in een planologische regeling voor een agrarisch bedrijf aan de Singelweg 2 te Sauwerd. Op dit bedrijf worden met name vleeskoeien gehouden. Daarnaast heeft het bedrijf zich ontwikkeld tot een zogenaamde Welkomboerderij wat inhoudt dat er educatieve programma's worden aangeboden waarin aan diverse doelgroepen wordt uitgelegd wat er op en rond een agrarisch bedrijf gebeurt.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen zienswijzen bij u worden ingediend.

Het kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen zijn de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: verordening) opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijzen.

Uitvoering borging erfinrichtingsplan

Voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf tot een oppervlakte van circa 1,2 hectare is de maatwerkmethode toegepast. Dit heeft geresulteerd in een erfinrichtingsplan. Op grond van artikel 2.26.6 van de verordening stelt een bestemmingsplan regels die erin voorzien dat:

- de agrarische bedrijfsbebouwing en opslagvoorzieningen slechts overeenkomstig het erfinrichtingsplan worden gebouwd en/of aangelegd;
- de aanleg en instandhouding van de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting publiekrechtelijk wordt geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

In artikel 3.5, onder j, van de planregels is hiervoor een specifieke gebruiksregel opgenomen. Hierin wordt voor wat betreft de uitvoering van het erfinrichtingsplan verwezen naar figuur 3.4 van de plantoelichting. De plantoelichting heeft echter geen juridische status. Daarom dient het erfinrichtingsplan als bijlage bij de planregels te worden opgenomen. Vervolgens dient in de planregels de uitvoering van het erfinrichtingsplan en

¹ Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

de aanleg én instandhouding van de in dat plan opgenomen erfbeplanting geborgd te worden. Wij verzoeken u het bestemmingsplan op de hiervoor genoemde punten in overeenstemming te brengen met de verordening.

Regeling karakteristieke gebouwen

Voor de op het perceel aanwezige karakteristieke boerderij is een beschermende regeling opgenomen in het plan. De te beschermen ruimtelijke relevante kenmerken worden benoemd in artikel 3.2.2, onder d, van de planregels. Het eerste lid van artikel 2.9.1 van de verordening schrijft voor dat een bestemmingsplan regels moet stellen ter bescherming van de karakteristieke hoofdvorm van een gebouw. Dit begrip wordt gedefinieerd in artikel 2.7, onder g, van de verordening. Een aantal ruimtelijke relevante kenmerken die genoemd worden in artikel 2.7, onder g, van de verordening komt niet terug in artikel 3.2.2, onder d, van de planregels. Het gaat hierbij om eventueel aanwezige dakoverstekken, daklijsten, schoorstenen, erkers en balkons. Wij verzoeken u om op grond van artikel 2.9.1, eerste lid, van de verordening de ontbrekende ruimtelijke relevante kenmerken zoals die genoemd worden in artikel 2.7, onder g, van de verordening toe te voegen aan artikel 3.2.2, onder d, van de planregels.

Daarnaast is voor dit gebouw een sloopvergunningenstelsel opgenomen. Dit sloopvergunningenstelsel voldoet op een aantal punten niet aan artikel 2.9.1, derde en vierde lid, van de verordening. Wij merken hierover het volgende op.

In artikel 3.8.2 van de planregels is een vijftal uitzonderingen opgenomen op het sloopverbod. De uitzondering zoals opgenomen in artikel 3.8.2, onder c, van de planregels is niet in overeenstemming met het vierde lid van artikel 2.9.1 van de verordening. Deze uitzonderingsregel maakt het mogelijk dat sloop van een karakteristiek gebouw die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan is toegestaan zonder een verleende sloopvergunning. Dat is in strijd met artikel 2.9.1, vierde lid, van de verordening.

In artikel 3.8.3 van de planregels zijn de voorwaarden opgenomen op grond waarvan een sloopvergunning kan worden verleend. De voorwaarde zoals opgenomen in artikel 3.8.3, onder b, van de planregels is niet in overeenstemming met het derde lid van artikel 2.9.1 van de verordening. In deze voorwaarde wordt de beoordeling of zinvol hergebruik van een karakteristiek gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere passende bestemming overgelaten aan een deskundige. Dat is niet juist. Deze beoordeling dient te worden uitgevoerd door burgemeester en wethouders. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van een rapport van een onafhankelijke deskundige dat ingaat op de bouwtechnische staat van het gebouw en de mate waarin het gebouw door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol hergebruik. Wij verzoeken u het plan op dit punt in overeenstemming te brengen met artikel 2.9.1, derde lid, van de verordening. Wellicht ten overvloede verwijzen wij u in dit kader naar het voorbeeldsloopvergunningenstelsel voor karakteristieke gebouwen zoals opgenomen in bijlage A bij de toelichting op de verordening.

Tot slot verzoeken wij u om de in de planregels gebruikte begrippen 'deskundige', 'gewoon onderhoud en herstel', 'karakteristiek gebouw', en 'voorziening' conform artikel 2.7, onder e, f, h en i van de verordening te definiëren in de planregels.

Tweede bedrijfswoning

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd. Uit de plantoelichting wordt niet duidelijk of deze extra te bouwen woning past binnen de regionale woonvisie van de gemeente. Dat is op grond van artikel 2.15.1 van de verordening wel vereist. Wij verzoeken u de plantoelichting op dit punt in overeenstemming te brengen met artikel 2.15.1 van de verordening.

Zones rondom wierden

De gronden zijn deels gelegen binnen de op kaart 7 van de verordening aangegeven zones rondom wierden. Op grond van artikel 2.53.2 van de verordening dienen de regels van het bestemmingsplan in elk geval een verbod te bevatten op nieuwe houtteelt en op de aanleg van bos en boomgaarden. Wij stellen vast dat binnen de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' de aanleg van nieuwe houtteelt, bos en boomgaarden is gekoppeld aan een aanlegvergunningenstelsel. Dit is in strijd met artikel 2.53.2 van de verordening. Wij verzoeken u een specifiek gebruiksverbod op te nemen voor de aanleg van nieuwe houtteelt, bos en boomgaarden.

Maatschappelijke voorzieningen

In artikel 3.1 van de planregels worden ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'. De aanduiding 'maatschappelijk' is gekoppeld aan het agrarisch bouwperceel. Uit de planregels wordt niet duidelijk wat in dit kader onder 'ondergeschikt' moet worden verstaan.

Op grond van artikel 2.28 van de verordening dienen bij dergelijke nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven regels te worden opgenomen waaruit naar voren komt dat de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf behouden blijft. Ook dient de ondergeschiktheid van de gebouwen en bouwwerken voor de betreffende nevenactiviteit te worden uitgedrukt in een maximale vloeroppervlakte. Wij verzoeken u het plan op deze punten aan te passen.

Wet natuurbescherming

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming is een ecologische quickscan uitgevoerd naar de effecten van beide windturbines op onder meer vleermuizen. In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt opgemerkt dat het plan zonder bezwaren doorgang kan vinden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén van de voorwaarden heeft betrekking op de aanwezigheid van vleermuizen. Gesteld wordt dat er bij de plaatsing van beide windturbines nader onderzoek moet plaatsvinden naar essentiële vliegroutes, foerageergebied en verblijfplaatsen van vleermuizen. Een dergelijk onderzoek kan gevolgen voor de positie van beide windturbines. In het bestemmingsplan is de positie van beide windturbines door middel van een aanduiding echter al vastgelegd. Als uit het nader onderzoek naar voren komt dat beide windturbines beter op een andere positie binnen het bouwvlak kunnen worden opgericht is dat niet meer mogelijk. Wij verzoeken u hierover duidelijkheid te bieden en daarbij rekening te houden met de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

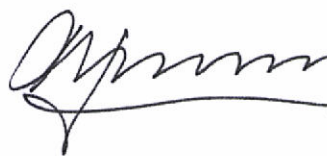
Stikstof

In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf voor Natura 2000-gebieden. De conclusie wordt getrokken dat vanwege de afstand tot deze gebieden het niet waarschijnlijk is dat de uitbreiding op deze gebieden effecten heeft. Deze conclusie is onvolledig en dient aan de hand van een Aerius-berekening nader te worden onderbouwd. Wij verzoeken u om in verband met de uitvoerbaarheid van het plan een Aerius-berekening toe te voegen waaruit naar voren komt of de uitbreiding van het agrarisch bedrijf vergund kan worden op basis van de op 7 oktober jl. door ons vastgestelde *Beleidsregel intern en extern salderen provincie Groningen 2019*. Uit deze berekening moet naar voren komen of een eventueel benodigde vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend kan worden op basis van de hiervoor genoemde beleidsregel. Wij verzoeken u de plantoelichting op dit punt aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:



R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving