

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Torenveen 9 Gieterveen' met identificatienummer NL.IMRO.1680.BUITORENVEEN9 gewijzigd vast te stellen, conform bijgaande Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Torenveen 9 Gieterveen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 25 juni 2020.

De griffier,



Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,



de heer A.W. Hiemstra

Reactienota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan Torenveen 9 Gieterveen

Inleiding

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Torenveen 9 Gieterveen'. Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 mei 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* worden in deze notitie geen persoonsgegevens vermeld.

1. Zienswijze (zaak 231622)

De indiener van de zienswijze geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bestaande zorgboerderij en de benodigde uitbreidingen van de bestaande bijgebouwen. Wel wordt aangegeven dat aan de oostzijde van de bebouwing (met name aan de zuidkant) veel grote bomen en struiken zijn verwijderd om een parkeerplaats mogelijk te maken. Verzocht wordt om hier weer beplanting aan te brengen zodat de parkeerplaats en bijgebouwen weer achter de begroeiing wegvallen.

- *Reactie: Naar aanleiding van de zienswijze is gebleken dat de exploitant van de zorgboerderij een buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen bestaande (asfalt)verharding gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van de zorgboerderij (terwijl parkeren binnen het plangebied als uitgangspunt was aangegeven). Dit parkeerterrein bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van het perceel Torenveen 9 (zie afbeeldingen hieronder). Verder is duidelijk geworden dat er voorbereidingen zijn getroffen om het parkeerterrein iets te vergroten, waarvoor bomen aan de rand van het perceel zijn gekapt. De ter plaatse ernstig aangetaste randbeplanting bestaat nog uit een enkele rij bomen, zonder noemenswaardige ondergroei. Tussen de bomen is grond, puin en ander bouwafval gestort waarbij een wal is ontstaan met een hoogte van ongeveer 1 meter.*





Het betreffende perceel waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' aangewezen voor de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningenslandschap'. Het gebruik van de gronden als parkeerterrein (en de uitbreiding hiervan) ten dienste van de zorgboerderij is strijdig met deze agrarische bestemming. Vanwege de geconstateerde illegale situatie is bekeken of de parkeerplaats gelegaliseerd kan worden via een gewijzigde vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan of dat de situatie in oorspronkelijke staat moet worden hersteld.

Gelet op de feitelijke inrichting van het perceel Torenveen 9 is de conclusie dat het betreffende gebied met het parkeerterrein reeds volledig onderdeel uitmaakt van het erf behorende bij de zorgboerderij. Een agrarische invulling overeenkomstig de huidige bestemming is redelijkerwijs dan ook niet meer aan de orde. Ruimtelijk gezien is de beoogde parkeervoorziening aanvaardbaar, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *De bestaande randbeplanting dient te worden hersteld door deze aan te vullen met inheemse, streekeigen bomen en struiken (waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan een voor de flora- en fauna gunstig milieu);*
- *Er dient te worden geparkeerd achter een wal/talud zodat geparkeerde voertuigen aan het zicht worden onttrokken;*
- *Er dient sprake te zijn van 1 ontsluiting naar de parkeervoorziening (zonder doorgang door de aangetaste randbeplanting)*
- *Het terrein wordt gesaneerd (puin en ander bouwafval dient te worden afgevoerd, schone grond wordt aangevoerd).*

R Rozenveld Hoveniers heeft in opdracht van de initiatiefnemer een inrichtingstekening inclusief beplantingsplan opgesteld dat volledig aan bovengenoemde voorwaarden voldoet (Tekening aanpassing tuin Torenveen 9 Gieterveen, 13 maart 2020). Met de uitvoering van dit plan is de parkeerplaats voldoende ingepast in haar omgeving en doet zij geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Torenveen 9 Gieterveen, waarmee de bestaande en beoogde parkeervoorziening met ontsluiting (onder voorwaarden) mogelijk worden gemaakt.

2. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Voorgesteld wordt om het plangebied ter plaatse van het parkeerterrein in oostelijke richting uit te breiden en aan de gronden van het parkeerterrein ook de bestemming 'Maatschappelijk – Zorgboerderij' toe te kennen met de aanduiding 'parkeerterrein'. In de regels zal opgenomen worden dat ter plaatse van deze aanduiding alleen een parkeerterrein met bijbehorende voorzieningen, zoals een ontsluitingsweg en groenvoorzieningen, zijn toegestaan. Eveneens dient in de regels te worden opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' geen gebouwen en overkappingen mogen worden opgericht. Omdat aansluitend aan het parkeerterrein een bestaand gebouw aanwezig is, dat nu ook binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Zorgboerderij' komt te liggen, zal in de regels de toegestane oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het plangebied verhoogd moeten worden met de oppervlakte van dit gebouw.

De realisatie en instandhouding van de vereiste landschappelijke inpassing (met beplantingsplan) dienen in de regels te worden geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

De gronden waarmee het plangebied is uitgebreid, dienen ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' te krijgen alsmede deels de aanduiding 'vrijwaringszone – (energie-) infrastructuur'. Deze dubbelbestemming en aanduiding worden één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor de aanduiding 'vrijwaringszone – (energie-) infrastructuur' dient tevens een artikel te worden toegevoegd aan de regels. Dit artikel dient ook één op één te worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Tot slot is de toelichting naar aanleiding van de genoemde wijzigingen waar nodig aangepast. Deze wijziging van het ontwerpbestemmingsplan is relatief ondergeschikt, omdat er geen wezenlijk ander plan ontstaat.

Aanpassing regels

- 2.1 Het 'Inrichtingsplan landschappelijke inpassing parkeerterrein' als bijlage toevoegen aan de regels.
- 2.2 Aan artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) een nieuw sub h. toevoegen:
Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend een parkeerterrein met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, afschermende grondwallen en water, is toegestaan.
- 2.3 Aan artikel 3.2.1 (bouwregels) een nieuw sub b. toevoegen:
Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

- 2.4 In het in artikel 3.2.1 (bouwregels) onder sub d. opgenomen bouwschema de toegestane gezamenlijke maximale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen verhogen van 580 m² naar 610 m².
- 2.5 Aan artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) een nieuw lid 3.4.2 toevoegen:
Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor een parkeerterrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing van het terrein is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in Bijlage 1 van de regels opgenomen 'Inrichtingsplan landschappelijke inpassing parkeerterrein'.
- 2.6 Een nieuw artikel 10 (algemene aanduidingsregels) invoegen:

10.1 Vrijwaringszone - (energie-)infrastructuur

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - (energie-)infrastructuur' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijwaren van gronden van bebouwing voor de aanleg van (energie-)infrastructuur.

10.1.2 Specifieke gebruiksregel

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

3. het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden die afbreuk doen of kunnen doen aan de mogelijkheid om wegen en leidingen aan te leggen binnen de gegeven zone.

Aanpassing verbeelding

- 2.7 Aanpassen van de verbeelding op basis van het 'Inrichtingsplan landschappelijke inpassing parkeerterrein'. Aan het uitgebreide plangebied de bestemming 'Maatschappelijk – Zorgboerderij', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en deels de aanduiding 'vrijwaringszone – (energie-) infrastructuur' toekennen, alsmede ter plaatse van het parkeerterrein de aanduiding 'parkeerterrein'

3 Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt om ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan twee ambtshalve wijzigingen door te voeren.

- 3.1 In afwijking van de algemene bouwregels (waarin een dakhelling van minimaal 20 graden wordt voorgeschreven) een ondergeschikte oppervlakte aan platte daken mogelijk maken. De uitbreiding van het bijgebouw 1 wordt namelijk voorzien van een plat dak. Verder is er nog een bestaande overkapping aan de westzijde van bijgebouw 2 die eveneens plat is afgedekt.

Aan artikel 3.2.1 (bouwregels) een nieuw sub e. toevoegen:

In afwijking van het bepaalde onder d, mogen gebouwen of overkappingen met een plat dak worden afgedekt tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m².

- 3.2 Ten behoeve van het plan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekening toevoegen aan paragraaf 4.3.2 van de toelichting. Tevens het briefrapport met de uitgangspunten en berekeningsresultaten opnemen als bijlage bij de toelichting.