

Reactienota voorontwerpfacetbestemmingsplan

“Harmonisatie Het Hogeland”

Het voorontwerpfacetbestemmingsplan ‘Harmonisatie Het Hogeland’ is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken instanties. Op 23 januari 2019 is een vooroverlegreactie ontvangen van de provincie Groningen.

In deze nota is de vooroverlegreactie samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

Provincie Groningen	<u>Regeling versterking na aardbevingsschade</u> <ul style="list-style-type: none"> A. De provincie verzoekt om duidelijkheid aan te brengen over hoe de afwijkingsbevoegdheid zich verhoudt met artikel 2.9.1 en 2.13.3 van de verordening. Op basis van deze regelingen gelden namelijk specifieke bouwregels voor karakteristieke, beeldbepalende en vrijkomende gebouwen. B. De provincie verzoekt om de maatwerkcriteria uit artikel 2.13.5, eerste lid, van de verordening aan de afwijkingsbevoegdheid toe te voegen. C. De provincie adviseert om een ruimtelijke kwaliteitscriterium toe te voegen die borgt dat de ruimtelijke relevante kenmerken van een te vergroten of nieuw te bouwen gebouwen dienen te passen in het aanwezige landschaps- en bebouwingsbeeld. D. De provincie adviseert om een voorwaarde op te nemen die (mede afhankelijk van de aard, omvang en ruimtelijke gevolgen van de ingreep) borgt dat over de landschappelijke aanvaardbaarheid en de wijze van inpassing van een te vergroten of nieuw te bouwen gebouw, advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. E. De provincie verzoekt om duidelijkheid te geven of in hoeverre de betreffende afwijkingsbevoegdheid betrekking heeft op het vergroten van agrarische bouwperceel. Mocht daar sprake van zijn, wordt gewezen op de artikel 2.26.3, 2.26.6 en 2.29.1 van de verordening. Daarbij wijst de provincie erop dat het op grond van vaste jurisprudentie niet mogelijk is om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen als deze een wijziging van het gebruik mogelijk maakt die leidt tot een planologisch relevante wijziging van de bestemming.
----------------------------	---

	<p><u>Teeltondersteunende kassen</u></p> <p>F. De provincie verzoekt om aan de algemene bouwregel en afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van teeltondersteunende kassen ten dienste van de uitoefening van een agrarisch bedrijf een voorwaarde toe te voegen waardoor geen nieuwe glastuinbouwbedrijven mogen ontstaan.</p> <p>G. De provincie adviseert vanwege de impact die kassen op het landschap hebben om het al dan niet toestaan van kassen in alle gevallen afhankelijk te laten zijn van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.</p> <p><u>Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven</u></p> <p>H. De provincie verzoekt op grond van artikel 2.28 van de verordening als voorwaarde toe te voegen dat nevenactiviteiten beperkt zijn tot het agrarisch bouwperceel. Tevens dient de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf behouden te blijven. Dit betekent dat minder dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag worden aangewend voor nevenactiviteiten. Ook ontbreekt de voorwaarde dat de bestaande landschappelijk, cultuurhistorische en natuurlijke waarden behouden dienen te blijven.</p> <p><u>Niet agrarische bedrijven en wonen</u></p> <p>I. De provincie verzoekt om duidelijkheid te geven over de algemene afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een niet-agrarische bedrijfsfunctie of woonfunctie in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Op grond van vaste jurisprudentie is het namelijk niet mogelijk om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen als deze een wijziging van het gebruik mogelijk maakt die leidt tot een planologische relevante wijziging van de bestemming.</p>
Reactie	<p><u>Regeling versterking na aardbevingssschade</u></p> <p>A. De bescherming van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen wordt buiten dit facetplan geregeld. Dergelijke gebouwen binnen het grondgebied van de voormalige gemeenten Bedum en Eemsmond zijn inmiddels aangewezen en beschermd. Een vergelijkbare regeling voor de grondgebieden van de voormalige gemeenten De Marne en Winsum volgt. Tot het zo ver is, geeft de provinciale omgevingsverordening rechtstreeks werkende regels.</p> <p>De voorwaarde uit artikel 2.13.3 lid 2 sub a van de verordening, dat rekening gehouden wordt met de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing, wordt opgenomen in de regeling. Zie ook reactie onder B.</p> <p>B. De regels worden op dit punt aangevuld met de criteria uit artikel 2.13.5 eerste lid van de verordening.</p> <p>C. Met het overnemen van de criteria uit artikel 2.13.5 eerste lid POV, zie reactie onder B, is hierin voorzien. Het advies om een deskundige te raadplegen wordt overgenomen.</p> <p>D. Zie reactie punt A, B en C.</p> <p>E. De afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van een agrarisch bouwperceel wordt omgezet in een wijzigingsbevoegdheid.</p>

Het artikel 'Versterking na aardbevingsschade' komt er, in reactie op de punten A t/m E, als volgt uit te zien:

Artikel XXX Versterking na aardbevingsschade

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de maatvoering, geldend voor het te versterken gebouw, tot 20% en/of, voor zover het niet een agrarisch bouwperceel betreft, voor het maximaal 10 meter buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming van het te versterken gebouw, bouwen in geval van:

- a. het herstellen en/of het bouwkundig versterken van beschadigde gebouwen als gevolg van de aardgaswinning;
 - b. aardbevingsbestendige nieuwbouw van gebouwen;
- mits:
- c. de totale oppervlakte van een (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 300 m² of de bestaande oppervlakte indien deze legaal meer bedraagt;
 - d. advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 - e. rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van gebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - het aspect nachtelijke uitstraling;
 - f. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

De wijzigingsbevoegd voor vergroting van een agrarisch bouwperceel komt er, in reactie op punt E, als volgt uit te zien.

Artikel XXX Vergroten agrarisch bouwperceel na aardbevingsschade

Het college van burgemeester en wethouders kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de vorm van een agrarisch bouwperceel gewijzigd wordt zodat maximaal 10 meter buiten het ongewijzigde agrarische bouwperceel gebouwd kan worden in geval van:

- a. het herstellen en/of het bouwkundig versterken van beschadigde gebouwen als gevolg van de gaswinning;
 - b. aardbevingsbestendige nieuwbouw van gebouwen;
- mits:
1. de totale oppervlakte van het agrarisch bouwperceel blijft gelijk;
 2. advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 3. rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijke relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;

- een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van gebouwen;
- het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
- het aspect nachtelijke lichtuitstraling;

4. Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Teeltondersteunende kassen

F. Na ambtelijk overleg is alsnog besloten op de regeling omtrent (teeltondersteunende) kassen niet mee te nemen in het facetplan. Het plan bevat niet langer regelgeving ten aanzien van (teeltondersteunende) kassen.

G. Zie reactie onder F.

Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

H. De regels worden op dit punt aangevuld. Daarbij wordt de afwijkingsbevoegd uit artikel 3.5.2 van het bestemmingsplan Buitengebied De Marne (2018) als voorbeeldregeling aangehouden.

Artikel XXX nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving van het geldend bestemmingsplan een nevenactiviteit toestaan bij een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de nevenactiviteit niet de primaire productie betreft en ondergeschikt (minder dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte) blijft aan de agrarische hoofdactiviteit;
- b. de nevenactiviteit uitsluitend betrekking heeft op:
 1. sociale, culturele, maatschappelijke, recreatieve en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, kinderboerderij en –opvang en kampeerboerderij en daaraan ondersteunende horeca;
 2. zorgfunctie, voor zover het betreft dagbesteding, met dien verstande dat de zorgfunctie plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het (grondgebonden) agrarisch bedrijf;
 3. detailhandel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m² en plaatsvindt binnen bestaande bebouwing;
 4. activiteit genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijven, milieucategorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven, waarbij burgemeester en wethouders voorwaarden kunnen stellen aan:
 - i. stalling van voertuigen;
 - ii. opslag van materiaal en materieel;

iii. uitstalling van handelswaar.

- c. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden behouden blijven;
- d. de bedrijfsactiviteiten binnen het agrarisch bouwperceel plaatsvinden en zoveel mogelijk binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan.

Niet agrarische bedrijvigheid en wonen

- I. De afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een niet-agrarische bedrijfsfunctie of woonfunctie in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid komt er als volgt uit te zien:

Artikel XXX wijziging gebruik na beëindiging agrarisch bedrijf

Het college van burgemeester en wethouders kan het bestemmingsplan wijzigen voor het gebruik van de bedrijfsgebouwen, na beëindiging van het agrarisch bedrijf, ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn.

Aan het hergebruik zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de functie wonen is slechts toegestaan:
 - in het hoofdgebouw;
 - in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past binnen het actuele woonbeleid van de gemeente;
2. de bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie, waarbij het aantal woningen per voormalig (agrarisch) bedrijf niet meer bedraagt dan één;
3. in afwijking van het vorenstaande mag het aantal woningen niet meer dan twee bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw minimaal 180 m² bedraagt, mits het toevoegen van nieuwe woningen past binnen het actuele woonbeleid van de gemeente;
4. het gebruik voor de niet-agrarische functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan;
5. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
6. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Een verzoek om wijziging dient gepaard te gaan met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing waarbij tevens wordt bezien of de landschappelijk verstorende bebouwing kan worden afgebroken of verplaatst of aangepast;

	<ol style="list-style-type: none">7. er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen (agrarische) bedrijven;8. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;9. er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;10. indien sprake is van detailhandel, dient de bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel beperkt te blijven tot maximaal 200 m².
Gevolgen	<ul style="list-style-type: none">• Verbeelding: Geen aanpassingen.• Regels: Op basis van punt A, B, C, D, E, F, H en I worden de regels aangepast.• Toelichting: Geen aanpassingen.