Nota zienswijzen

Over ontwerpbestemmingsplan

“Stadskanaal Noord, Unikenkade 1 en 1A”

Inhoud

1. Zienswijze 1 4

1. Zienswijze 1

Zienswijze

Uw college van burgemeester en wethouders heeft kennisgeving gedaan van de terinzagelegging van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan. Het plan voorziet in een planologische regeling voor een camperbedrijf met een ondergeschikte paardenhouderij. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen zienswijzen bij u worden ingediend. Het kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen is de provinciale Omgevingsvisie en 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 zienswijze.

Dekzandrug

Het plangebied ligt op grond van de verordening deels in een gebied dat is aangeduid als 'dekzandrug'. Voor dekzandruggen kent de verordening de volgende regels in artikel 2.57.3:

Artikel 2.57.3 Dekzandruggen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7, aangegeven 'dekzandruggen' stelt regels gericht op de bescherming van het reliëf, al dan niet in combinatie met stuifzandreliëf, en de herkenbaarheid daarvan.

2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in elk geval: a. een verbod op diepploegen, egaliseren en afschuiven van de dekzandruggen;

b. regels voor houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

In het ontwerpbestemmingsplan is ter bescherming van de dekzandrug de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen (zie ook afbeelding 1). De regels voor deze dubbelbestemming luiden als volgt:

Artikel 5 Waarde - Landschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van het reliëf, al dan niet in combinatie met stuifzandreliëf en de herkenbaarheid daarvan.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

5.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend:

a. het afgraven, diepploegen, egaliseren en afschuiven van de dekzandrug;

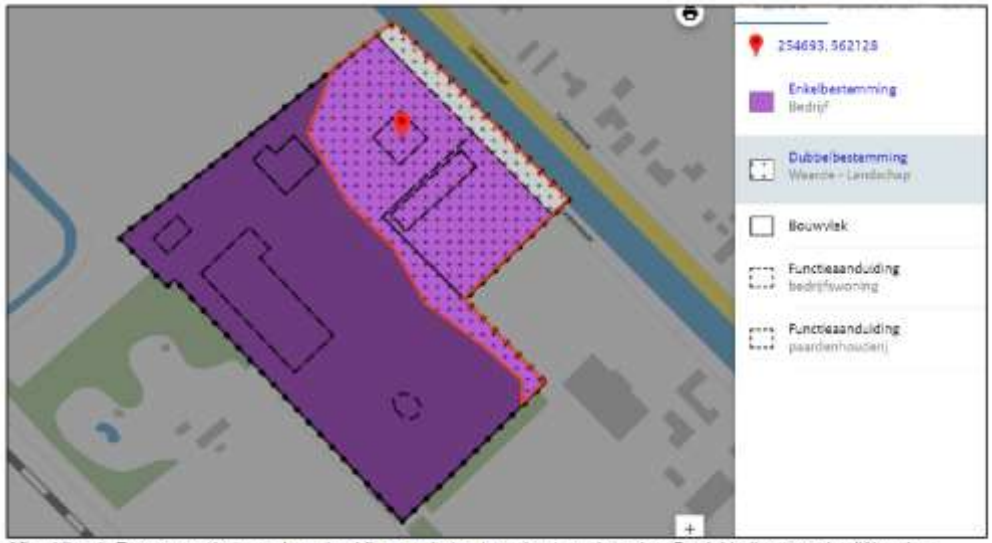
b. het gebruik van de gronden voor houtteelt, boomteelt, fritteelt en kwekerijen en de aanleg van nieuw bos.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor het afgraven, egaliseren en afschuiven van de dekzandrug, indien de uitvoering niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de dekzandrug.

In artikelen 5.1 en 5.2 van het ontwerpbestemmingsplan heeft u een regeling opgenomen die voldoet aan artikel 2.57.3 van de verordening. Echter in artikel 5.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om met een omgevingsvergunning af te wijken van het strijdig gebruik in artikel 5.2. Deze mogelijkheid is in strijd met de verordening, omdat de verordening in artikel 2.57.3 enkel een absoluut verbod kent, zonder mogelijkheid om daarvan af te wijken.

Het verzoek is daarom om artikel 5.3 te verwijderen uit het bestemmingsplan.



Afbeelding 1. Een screenshot van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' is hierop uitgelicht. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bezocht op 17 januari 2024.

Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplan

Aanvullende opmerking door het niet voeren van vooroverleg

Uit de bovenstaande afbeelding en uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat er op de dekzandrug nieuwe bebouwing (bedrijfswoning) wordt gerealiseerd. In de toelichting staat hierover onder meer het volgende:

In paragraaf 2.2:

Bij de realisatie van de gebouwen zal de huidige kenmerkende terreinhoogte van de dekzandrug gehandhaafd blijven, ook zal hier geen diep grondwerk plaatsvinden.

In paragraaf 3.2.2:
Bij de realisatie van de bedrijfswoning en de paddock zullen de huidige kenmerkende terreinhoogtes van de dekzandrug op het voorste deel van het perceel, ter plaatse van de geprojecteerde woning, gehandhaafd blijven. In de regels is een beschermende regeling (dubbelbestemming 'Waarde - Landschap') opgenomen waarin een verbod is opgenomen op het afgraven, diepploegen, egaliseren en afschuiven van de dekzandrug.
In paragraaf 3.2.2 staat ook deze afbeelding, waaruit volgt dat de dekzandrug nog op de locatie aanwezig is:



Afbeelding 2: foto plangebied

De regels van het bestemmingsplan kennen een verbod op het afgraven, diepploegen, egaliseren en afschuiven van de dekzandrug. Bovendien is in de regels bepaald dat in geval van strijdigheid de regels over de dekzandrug voorrang hebben boven bijvoorbeeld de bouwregels. Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat de dekzandrug nog op de locatie aanwezig is, daarmee is het zeer de vraag of het, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat, überhaupt mogelijk is om de voorgenomen bebouwing op deze locatie te realiseren. Daarvoor lijkt immers altijd een vorm van afgraven, egaliseren of afschuiven aan de orde. Het verzoek aan u is om in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk te maken dat de realisering van de bebouwing mogelijk is zonder aantasting van dekzandrug. Deze opmerking hadden wij graag in het kader van het vooroverleg aan u doorgegeven. Over het plan is echter geen vooroverleg gevoerd. Over de voorgenomen ontwikkeling is enkel per e-mail eind 2021 meermaals contact geweest met de ambtelijke dienst van de provincie. Daarbij is destijds vanuit de provincie ook aangegeven dat op deze locatie sprake is van een dekzandrug. Het was wenselijk en prettig geweest als u voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan het voorontwerp nog aan de provincie had toegestuurd. Op die wijze hadden wij tijdig onze belangen aan de orde kunnen stellen. Mogelijkerwijs heeft het ontbreken van het vooroverleg te maken met de invoering van de Omgevingswet. In verband met de invoering van deze wet dient het plan immers als ontwerp ter inzage zijn gelegd voor 1 januari 2024. We begrijpen dat dit tot een vorm van tijdsdruk heeft geleid. We vinden de bescherming van de dekzandrug echter dermate van belang dat wij ons genoodzaakt zien om nu toch een zienswijze in te dienen.

Wij verzoeken u het plan in overeenstemming te brengen met de regels uit de verordening.

Reactie op zienswijze

De provincie Groningen heeft een zienswijze ingediend met betrekking tot de dekzandrug die in het plangebied aanwezig is en waarvoor in artikel 2.57.3 van de verordening regels zijn opgenomen.

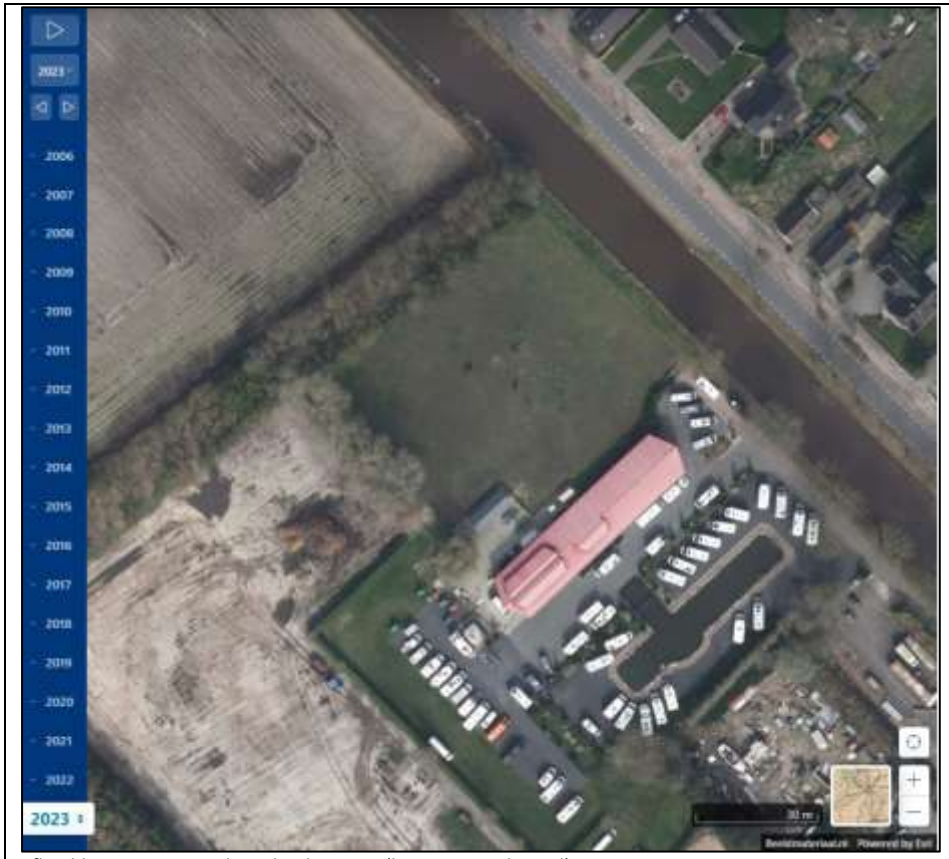
Ad 1. Bestemmingsregels
We verwijderen artikel 5.3 uit de regels.

Ad 2. Bouw bedrijfswoning op dekzandrug
Zoals in de toelichting is aangegeven zijn de kenmerkende terreinhoogtes van de dekzandrug nog wel zichtbaar aanwezig. Hoewel er op het perceel sprake is van een uitloper (een gedeelte) van een bestaande dekzandrug, is deze rug landschappelijk niet meer als onderdeel van het totale dekzandcomplex ervaarbaar, omdat de bouwkavel aan drie zijden omsloten is door bossingels. Wanneer er sprake zou zijn van een open akker met een herkenbare dekzandrug die vervolgens bebouwd zou gaan worden, dan zou dit eerder leiden tot een landschappelijke inbreuk; dat is nu echter niet aan de orde. Evengoed moet er rekening worden gehouden met de dekzandrug en er zal wel degelijk mee rekening gehouden worden.

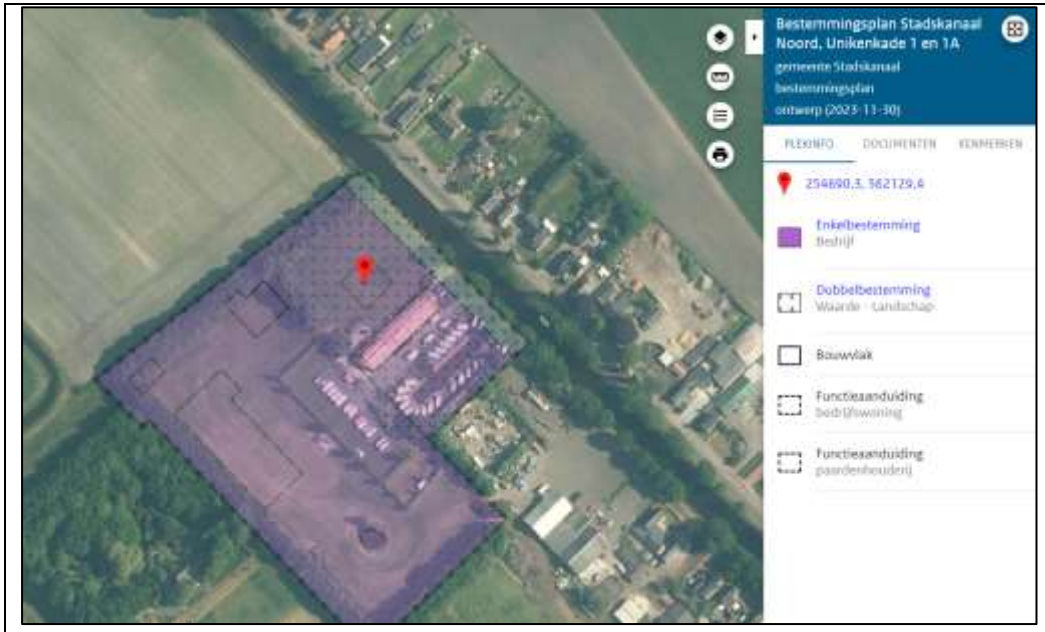
Vanuit de oudste nederzettingsgeschiedenis is het overigens al eeuwenlang een logische gewoonte om dorpsbebouwing juist op dekzandruggen (hoog en droog) te realiseren en niet daarnaast. Wat geomorfologie betreft wordt de dekzandrug in het plangebied ontzien door af te zien van diepe ontgravingen, namelijk door kruipruimteloos te bouwen. Kruipruimteloos bouwen is een bouwmethode waarbij er geen kruipruimte onder de begane grondvloer van een gebouw wordt gecreëerd. Eventueel kan dit in combinatie met een lichte terreinophoging waardoor het aanlegniveau van de fundering iets wordt verhoogd en de ondergrond van de dekzandrug helemaal niet wordt verstoord. De dekzandrug wordt met deze planuitvoer intact gelaten. We vullen de toelichting op dit punt aan. Ten slotte blijkt uit een screenshot uit topotijdreis.nl dat het plangebied in 2010 afgegraven / opgehoogd is geweest (vermoedelijk vanwege de bouw van het camperbedrijf). Hierdoor is de dekzandrug in het verleden al verstoord. Het bouwvlak van de te realiseren bedrijfswoning bevindt zich op dit afgegraven / opgehoogde deel van het plangebied. Zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 3: *Situatie plangebied in 2010 (bron: topotijdreis.nl)*



Afbeelding 4: Situatie plangebied in 2023 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 5: Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. We wijzigen de toelichting (vullen deze aan) en schrappen artikel 5.3 uit de regels.