

Goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten



GEDEPUTEERDE STATEN VAN DE PROVINCIE GRONINGEN

Groningen, 20 februari 2007
Nr.: 2006-13.062/8/A.7, RP.

Verzonden: **22 FEB. 2007**

Op 17 juli 2006 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Stadskanaal ons verzocht het vastgestelde bestemmingsplan "Ceresdorp-Dideldom" goed te keuren. De Raad van de gemeente Stadskanaal heeft dit plan op 26 juni 2006 gewijzigd vastgesteld.

Wij overwegen over dit verzoek als volgt.

Doel en inhoud van het plan

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en opstallen voor de woonwijk Ceresdorp, de Spoorsingel, de Oosterstraat en het bedrijventerrein Dideldom. Het plan heeft een consoliderend karakter. Voor zover mogelijk is rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van diverse functies in het plangebied.

Procedureverloop

Tegen het plan zijn bedenkingen ingediend door:

1. B. Hardenberg, Gasselterstraat 11, 9503 JA Stadskanaal;
2. P.A.J.P. Hoefsmit en J.B. van 't Zand, Ceresstraat 6, 9502 EA Stadskanaal;
3. Wijkraad Cereswijk, t.a.v. H. Nieland, stichting Welstad, Postbus 343, 9500 AH Stadskanaal;
4. Mevrouw Y. Blank Honhoff, Schoolstraat 10, 9581 GA Musselkanaal;
5. Belangenvereniging Woongebied Tussen Wal en Schip, de heer J. Kuiper, voorzitter, Spoorsingel 34, 9581 HL Musselkanaal
6. J.J. Bruining, Plantsoenstraat 2, 9501 NB Stadskanaal;
7. TCN SIG Real Estate, Postbus 1120, 9701 BC Groningen.

Bij brief van 2 februari 2007 heeft de Kleine Commissie ons over de goedkeuring van het bestemmingsplan geadviseerd. Ons besluit wijkt af van het advies van de commissie ten aanzien van de onderwerpen "kantoren", "woonschepen" en "volkshuisvesting". Voor een nadere uitleg verwijzen wij naar de overwegingen in ons besluit.

Met het gemeentebestuur is op 8 februari 2007 bestuurlijk overleg gevoerd (als bedoeld in artikel 10.30, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht) over ons voornemen om aan onderdelen van het plan goedkeuring te houden. Wij hebben de uitkomst van het bestuurlijk overleg bij onze besluitvorming betrokken.

3. Criteria voor de besluitvorming

Op grond van artikel 28, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, moeten wij beoordelen of het plan

niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet rekening worden gehouden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven, die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast moeten wij er op toezien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Bij de beantwoording van de vraag of het plan al dan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening vormt het Provinciaal Omgevingsplan een belangrijk toetsingskader. Indien blijkt dat het plan op één of meer onderdelen met het beleid in strijd is, dienen wij (ambtshalve) na te gaan of afwijking van het beleid mogelijk en gerechtvaardigd is.

4. Overwegingen

Ten aanzien van de formele vereisten

Over het ontwerp van het plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Ook de overige wettelijke procedurevoorschriften zijn in dit geval correct nageleefd.

Ten aanzien van de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op diverse onderdelen gewijzigd vastgesteld:

1. Hoofdstuk 4.4, de bestaande bedrijfswoning aan de Electronicaweg 25 is toegevoegd.
2. Hoofdstuk 4.8, de uitkomst van het ecologisch onderzoek is bijgevoegd.
3. Hoofdstuk 6.3, het bedrijf "SETA" is gewijzigd in "sportaccommodatie SETA".
4. Artt. 3a t.m. 6a, wijziging van de mogelijkheden om de zijdelingse en achterste bouwgrens te overschrijden.
5. Art. 8:2.2., onder a: toegevoegd "op de oever" (plaatsbepaling bijgebouw woonschepen).
6. Art. 9.3, toegevoegd een vrijstellingsbepaling voor een carport.
7. Art. 10.2, toegevoegd de maximale oppervlakte van een bedrijfswoning van 150 m².
8. Art. 21.2, de hoogte van terreinafscheidingen berdaagt maximaal één in plaats van twee meter.
9. Art. 32, lid f is verwijderd.
10. Op de locatie Mercuriuspark is de aanduiding B2 toegevoegd.
11. Aan de bestemming "dienstverlening" op het perceel Brugstraat 4 is een bouwvlak toegevoegd.
12. Op het perceel Schoolstraat 9-10 te Musselkanaal is de bestemming Bedrijfsdoeleinden B1 gelegd.

Wij zien geen aanleiding om te reageren op de wijzigingen onder 1,3,4,5,6,7,8,9,10 en 11. Wij gaan onder de paragraaf "Beoordeling van het bestemmingsplan voor het overige" in op het ecologisch onderzoek. Bij de beoordeling van de bedenkingen van mevrouw Y. Blank Honhoff gaan wij in op de wijziging onder punt 12.

Ten aanzien van de bedenkingen

Voorwaarden voor het indienen van de bedenkingen

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 13 juli 2006 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. P.A.J.P. Hoefsmit en J.B. van 't Zand, de Wijkraad Cereswijk, mevrouw Y. Blank Honhoff, J.J. Bruining en TCN SIG Real Estate hebben binnen deze termijn bedenkingen ingediend. Zij hebben in een eerder stadium een gelijkluidende zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. De bedenkingen kunnen daarom in behandeling worden genomen.

De heer J. Kuiper, voorzitter van de Belangenvereniging Woongebied Tussen Wal en Schip, heeft buiten de daarvoor gestelde termijn bedenkingen ingediend. Wij hebben reclamant in de gelegenheid gesteld aan te geven waarom hij niet in staat is geweest op tijd zijn bedenking in te dienen. Bij brief van 4 september 2006 heeft reclamant aangegeven dat hij een fout heeft gemaakt bij de berekening van de laatste dag dat bedenkingen konden worden ingediend. Verder twijfelt hij aan het tijdstip van de lichting van de enkelvoudige brievenbus waarin hij de bedenking heeft gepost. Deze omstandigheden worden echter in de jurisprudentie niet zodanig uitzonderlijk geacht dat reclamant geacht moet worden redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest binnen de daarvoor geldende termijn een zienswijze in te dienen. Het behoort tot zijn eigen verantwoordelijkheid om de termijnen in

het oog te houden en de tijden van de postbuslichting te achterhalen. Wij laten de bedenking buiten beschouwing.

De heer **Hardenberg** heeft binnen de daarvoor gestelde termijn een bedenking ingediend. Reclamant heeft echter in een eerder stadium geen gelijklopende zienswijze ingediend. Zijn bedenking is niet gericht tegen een wijziging van het bestemmingsplan. Bij brief van 9 november 2006 hebben wij reclamant in de gelegenheid gesteld aan te geven waarom hij in een eerder stadium geen zienswijze heeft ingediend. Reclamant heeft niet meer gereageerd. Wij laten de bedenking buiten beschouwing.

De inhoudelijke beoordeling van de bedenkingen

P.A.J.P. Hoefsmit en J.B. van 't Zand hebben een bedenking ingediend tegen de wijziging van de bestemming van het perceel Ceresstraat 6. Door deze wijziging kan slechts maximaal 45 m² van het perceel voor lichte bedrijfsbestemming worden gebruikt. Reclamanten hebben geïnvesteerd in een nieuwe loods (bestaande grootte 109 m²) waarbij zij rekening hebben gehouden met het onbeperkt gebruik van de loods en het perceel. Door het stellen van een maximum van 45 m² is bij eventuele verkoop de waarde van het perceel verminderd. Reclamanten vinden verder dat zij ten onrechte worden beperkt bij een eventuele vestiging van een eigen bedrijf.

Beoordeling

Het perceel van reclamanten heeft de bestemming "woondoeleinden 2" gekregen. Het perceel heeft een omvang van ca 1400 m². Op grond van het bestemmingsplan mag een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 70 m² worden gebouwd.

Verder is in het plan de mogelijkheid geboden om via vrijstelling beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis toe te staan tot maximaal 45 m². Reclamanten hebben op dit moment geen bedrijf aan huis en voor zover bekend zijn er ook geen plannen voor de vestiging van een dergelijk bedrijf. Er bestaat naar onze mening dan ook geen aanleiding om af te wijken van de algemene regeling in het bestemmingsplan. Indien reclamanten vinden dat zij hierdoor schade lijden, kunnen zij beroep doen op artikel 49 van de WRO en kunnen zij een verzoek om schadevergoeding indienen bij het gemeentebestuur. De bedenkingen van reclamanten achten wij op dit punt ongegrond.

Reclamanten hebben een aantal jaren geleden een loods gebouwd met een oppervlakte van 110 m². Het perceel had toen nog een lichte bedrijfsbestemming. De loods is niet apart op de plankaart aangegeven.

De loods is op basis van het nieuwe bestemmingsplan gedeeltelijk onder het overgangsrecht geplaatst. Op grond van jurisprudentie is het onder het overgangsrecht brengen van een bestaand bouwwerk alleen aanvaardbaar als voldoende aannemelijk is gemaakt dat het strijdig bouwen en gebruik binnen de planperiode zal worden opgeheven. Dit is niet aannemelijk gemaakt. Wij onthouden daarom goedkeuring aan het perceel van reclamanten voor zover hiervoor geen bebouwingsvlak is opgenomen. Bij de herziening van het plan dient het gemeentebestuur voor deze locatie een passende regeling op te nemen.

Mevrouw Y. Blank Honhoff wil dat aan haar percelen aan de Schoolstraat 9 en 10 een detailhandelsbestemming wordt gegeven. Zij heeft in 2003 een woning met bedrijfspand (voormalig bedrijf in automaterialen) aan de Schoolstraat 9 en 10 gekocht. Reclamante wilde in het pand een kledingzaak beginnen. Na aankoop bleek uit informatie van de gemeente dat er in het pand geen detailhandel kon worden gevestigd.

In het ontwerp-bestemmingsplan had een deel van het pand nog wel een detailhandelsbestemming gekregen. Dit deel verhuurt reclamante aan een muziekschool en muziekwinkel. Tijdens een hoorzitting heeft de gemeente aangegeven dat de detailhandel in automaterialen altijd oogluikend is toegestaan. Reclamante heeft hier later navraag naar gedaan. Bij zowel de voormalige eigenaar als de Kamer van Koophandel was niet bekend dat sprake was van illegaal gebruik. Het bedrijf heeft 40 jaar op deze locatie gezeten. Reclamante vindt dit een lange tijd om iets oogluikend toe te staan. Verder heeft reclamante de raadsvergadering bezocht om te horen hoe over haar zienswijze zou worden beslist. In de vergadering heeft geen discussie over dit onderwerp plaatsgehad. Er is alleen bepaald dat het plan op dit punt niet zal worden gewijzigd. Daarna heeft reclamante te horen gekregen dat het plan zou worden aangepast om te verhinderen dat op deze locatie opnieuw detailhandel kon worden gevestigd.

Reclamante vindt dat zij onrechtvaardig wordt behandeld door de gemeente. Zij wijst erop dat andere bedrijven wel toestemming krijgen om detailhandel buiten het centrum te vestigen of dat bij andere bedrijven dergelijke activiteiten toegestaan worden.

Beoordeling

De percelen Schoolstraat 9 en 10 hebben de bestemming "bedrijfsdoeleinden 1". B&W van Stadskanaal hebben in het ontwerp-bestemmingsplan een deel van het pand de bestemming "detailhandelsdoeleinden 1" gegeven in verband met de aanwezigheid van een muziek/schoolwinkel. Voor de muziekschool hebben B&W vrijstelling verleend. De raad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan de detailhandelsbestemming van het perceel verwijderd. Het perceel heeft nu in zijn geheel de bestemming "bedrijfsdoeleinden 1". Het gemeentebestuur heeft hiertoe besloten omdat de legalisering van de detailhandelsfunctie (te weten de muziekwinkel) niet in overeenstemming is met het detailhandelsbeleid van de gemeente.

Het gemeentebestuur voert een stringent beleid ten aanzien van detailhandel. Dit beleid is vastgelegd in de detailhandelsstructuurvisie van 2004. Op grond van dit beleid wordt gestreefd naar concentratie van detailhandel in het centrum van Stadskanaal. Buiten het centrum wordt geen uitbreiding van deze functie toegestaan. Wij stemmen in met dit beleid. Dit beleid sluit aan bij het provinciaal beleid om winkelvoorzieningen te concentreren in de binnensteden en winkelgebieden. Wij achten de bedenking van reclamante in zoverre ongegrond.

Op dit moment is de muziekschool/winkel nog steeds aanwezig. De Kleine Commissie heeft er op gewezen dat door de wijziging bij vaststelling van het plan deze functies onder het overgangsrecht zijn gebracht. Op grond van jurisprudentie is het onder het overgangsrecht brengen van bestaand gebruik alleen aanvaardbaar als voldoende aannemelijk is gemaakt dat het strijdig gebruik binnen de planperiode zal worden opgeheven. Omdat dit niet aannemelijk is gemaakt, heeft de Kleine Commissie de bedenking van reclamante gedeeltelijk gegrond geacht en voorgesteld gedeeltelijk goedkeuring te onthouden aan het perceel van reclamanten.

Tijdens en naar aanleiding van het bestuurlijk overleg heeft het gemeentebestuur aangegeven dat de muziekschool en -winkel niet pasten in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Voor de muziekschool is indertijd vrijstelling verleend. Voor de muziekwinkel is geen toestemming verleend. Het gebruik van het pand als muziekwinkel moet derhalve als niet legaal worden bestempeld en dit gebruik valt niet onder het overgangsrecht. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat zo spoedig mogelijk een handhavingstraject zal worden ingezet om het strijdig gebruik te beëindigen. Hiervoor zal het protocol in het vastgestelde gemeentelijk handhavingsbeleid worden gevolgd.

Wij vinden dat hiermee voldoende is aangetoond dat het gebruik van het perceel voor een winkel in overeenstemming zal worden gebracht met de bestemming.

Het is echter niet de bedoeling van het gemeentebestuur geweest om de muziekschool onder het overgangsrecht te brengen. Dit is echter wel het geval omdat onder de bestemming "bedrijfsdoeleinden 1" geen muziekscholen zijn toegestaan. Wij verklaren daarom de bedenking van mevrouw Blank deels gegrond, zij het om andere redenen en onthouden goedkeuring aan de bestemming "bedrijfsdoeleinden 1" op het perceel Schoolstraat 9/10 voor zover het gebruik van een muziekschool op deze locatie is toegestaan.

Ten slotte merken wij op dat reclamante een verzoek om vrijstelling kan indienen om haar panden te kunnen gebruiken voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel mits de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van het winkelapparaat, er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt en geen showroom of winkeluitstalling plaatsvindt. Wij verwachten dat, hoewel beperkt en aan voorwaarden verbonden, er toch mogelijkheden zijn voor reclamante om haar plannen uit te voeren.

J.J. Bruining is eigenaar van het bedrijfspand op de hoek van de Industriestraat-Groene Zoom te Stadskanaal. Reclamant heeft bedenkingen tegen de beslissing dat bedrijfswoningen niet meer bij recht zijn toegestaan op zijn perceel. Ten tijde van de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan stond er op het perceel een dienstwoning. Volgens reclamant is in 1999 een sloopvergunning aangevraagd maar niet gebruikt omdat de gemeente op dat moment niet wilde meewerken aan een grotere bebouwingsomvang. In 2001 zijn de gebouwen op het perceel afgebrand en gesloopt. Volgens reclamant mag op het perceel nog steeds een bedrijfswoning worden gebouwd. Het gemeentebestuur is echter van mening dat er geen woning meer mag worden gebouwd, omdat er binnen de termijn geen nieuw bouwplan is ingediend. Het gemeentebestuur beroept zich hierbij op

artikel 14, lid 3. Het bestuur is verder van mening dat vanwege de ligging binnen de geluidzone van het bedrijvenpark een nieuwe bedrijfswoning niet is toegestaan. Reclamant vindt echter dat het technisch zeer goed mogelijk is om met goede isolerende voorzieningen aan de geldende norm te voldoen.

Reclamant is sinds 2005 in gesprek met de gemeente over plannen voor herbouw op deze locatie. Herbouw op deze locatie betekent in de ogen van reclamant de vervanging van een bestaande woning en niet de nieuwbouw van een woning.

Beoordeling

Reclamant bezit een perceel op de hoek Groene Zoom/Industriestraat. Dit perceel heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 1" en is tevens gelegen binnen de bestemming "Geluidzone". Het gemeentebestuur vindt dat er binnen de bestaande geluidzone geen geluidgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd.

In de bestemming "Geluidzone" wordt echter aangegeven dat nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen worden gebouwd. Daarnaast wordt via wijzigingsbevoegdheden die zijn gekoppeld aan diverse bestemmingen mogelijk gemaakt dat de woonfunctie binnen de zone kan worden uitgebreid. Tevens wordt in de bestemming "bedrijfsdoeleinden 1" via wijziging de bouw van bedrijfswoningen toegestaan, onder de voorwaarde dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Het beleid van het gemeentebestuur is op dit punt niet consistent en de beslissing om de bouw van een bedrijfswoning niet toe te staan is niet deugdelijk gemotiveerd.

Wij achten de bedenking van reclamant gegrond en onthouden goedkeuring aan het perceel hoek Groene Zoom/Industriestraat.

Overigens voert het gemeentebestuur ook beleid om bedrijfsmatige functies op een bedrijventerrein te concentreren. In dat verband en gelet op het feit dat er ook geen bouwvergunning is aangevraagd voor een bedrijfsgebouw, is een bedrijfsbestemming niet geheel verklaarbaar.

Bij de herziening van het plan dient het gemeentebestuur de wenselijkheid en mogelijkheden van een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning zorgvuldig te onderzoeken. Wij merken hier over op dat, indien sprake is van een bedrijfswoning, een mogelijkheid bestaat om een ontheffing van maximaal 55 dB(A) te verlenen.

TCN SIG Real Estate is eigenaar van het Mercuriuspark (voormalig Philips terrein). Reclamant vindt dat het gemeentebestuur de mogelijkheden beperkt om het bedrijvenpark opnieuw te ontwikkelen. Reclamant doelt daarbij met name op de uitsluiting in het bestemmingsplan van auto/garagebedrijven. Reclamant vindt de uitsluiting van dergelijke bedrijven op het bedrijventerrein terecht met uitzondering van de strook langs de Kathodeweg en de Electronicaweg tot de kruising met de Ohmweg. In dit gebied zijn de laatste jaren reeds twee autobedrijven gevestigd en gezien de ligging, bereikbaarheid en uitstraling is dit naar de mening van reclamant een prima invulling van het gebied. Aanvullende of versterkende activiteiten binnen de autobranche passen in dit gebied en hebben een positieve invloed op de totale uitstraling van het gebied.

Beoordeling

Reclamant vindt dat auto-/garagebedrijven op delen van het bedrijventerrein zouden moeten worden toegestaan. Het gemeentebestuur wil auto-/en garagebedrijven concentreren op het Bedrijvenpark Stadskanaal. Auto-/garagebedrijven met handel in auto's vallen onder perifere detailhandel. Het gemeentebestuur heeft in Stadskanaal een deel van de Navolaan en delen van het Bedrijvenpark aangewezen als locaties waar perifere detailhandel kan worden gevestigd. Het streven van het gemeentebestuur is er verder op gericht perifere detailhandel te concentreren op de daarvoor aangewezen locaties. Wij stemmen in met dit beleid en met de overwegingen van het gemeentebestuur om dergelijke bedrijven niet op het bedrijventerrein Dideldom toe te staan. Wij achten de bedenking op dit punt ongegrond.

De Wijkraad Cereswijk denkt dat door de geluidzonering van de Oosterstraat en Oosterkade geen woningen in het lint kunnen worden gebouwd en dat hierdoor gaten in het lint kunnen ontstaan. Het gemeentebestuur heeft aangegeven dat dit niet zal plaatsvinden, maar reclamant is hier niet zeker van.

Verder heeft reclamant bedenkingen tegen het beleid van de gemeente om woon/zorgvoorzieningen in de centra van de verschillende dorpen te situeren. Reclamant vindt dit beleid achterhaald. Zij vindt

dat het beleid er op gericht moet zijn om ouderen en andere doelgroepen zo goed, lang en zelfstandig mogelijk in de eigen woning en in de eigen woonwijk te laten wonen. Ten slotte vindt de wijkraad dat het Ceresmeer en de directe omgeving een groene en recreatieve bestemming moet krijgen, omdat er voldoende bedrijventerreinen in Stadskanaal elders beschikbaar zijn.

Beoordeling

Wij merken op dat het lint voor zover binnen de geluidzone gelegen, op dit moment geen gaten in de bebouwing kent. Verder heeft het gemeentebestuur aangegeven dat bij de bedrijven in het lint (detailhandel, agrarisch, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden 1) nu al een dienstwoning aanwezig is. Indien deze bedrijfsfuncties worden beëindigd, bestaat de mogelijkheid de bestemming in een woonfunctie te wijzigen. Dit betekent dat ook bij bedrijfsbeëindiging geen gaten in het lint zullen ontstaan. Wij achten de bedenking op dit punt niet gegrond.

Overigens is functiewijziging naar een woonbestemming alleen mogelijk als een hogere grenswaarde reeds is verleend, danwel voor de vaststelling van het voorliggende plan alsnog is verleend. Voor zover de wijzigingsbevoegdheden een toename van het aantal woningen mogelijk maken, is in ieder geval een ontheffing noodzakelijk. Aangezien deze ontheffing niet voor de vaststelling van het plan is verleend, moet hiervoor een aparte procedure worden gevolgd.

Het gemeentebestuur heeft verder aangegeven dat haar beleid erop gericht is woon-/zorgvoorzieningen in de centra van de verschillende dorpen te situeren. Een woonzorgcomplex in dit plangebied past niet binnen dit beleid. In het plan wordt wel de mogelijkheid geboden om de bestaande woning zodanig te aan te passen en/of uit te breiden dat de bewoners langer in de eigen woning kunnen blijven wonen. Verder is het beleid van de Stichting Wooncom erop gericht meer generatiebestendige (huur-) woningen te realiseren. Wij zien in de bedenking geen aanleiding om goedkeuring te onthouden aan het plan.

Reclamant heeft ten slotte de wens geuit om het Ceresmeer een groene en recreatieve bestemming te geven. Het terrein heeft in het vigerende bestemmingsplan reeds de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Bij de revitalisering van het terrein heeft de nadruk onder meer gelegen op de (her-)ontwikkeling van de in onbruik geraakte delen van het terrein, waaronder het gebied van het Ceresmeer. Hierdoor worden knelpunten ten aanzien van onder andere beeldkwaliteit en (openbare) ruimte opgelost. Gelet hierop ligt het voor de hand dat het Ceresmeer haar oorspronkelijke bestemming behoudt en dat maatregelen worden getroffen om het terrein weer geschikt te maken voor bedrijvigheid. Daarbij is rekening gehouden met de nabij gelegen woonwijk/woningen door tussen het bedrijfsterrein en de woningen een groene zone van 12 meter te bestemmen en door geen zware bedrijvigheid in de directe nabijheid van de woningen toe te staan. Wij zien in de bedenking van reclamant geen aanleiding om goedkeuring te onthouden aan dit deel van het bestemmingsplan. Overigens wordt om andere redenen (zie de overwegingen onder flora en fauna en bodemsanering) goedkeuring onthouden aan het plan.

Beoordeling van het bestemmingsplan voor het overige

Tegen het bestemmingsplan bestaan bij ons verder uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening de volgende bezwaren.

Volkshuisvesting

In artikel 1, begripsbepalingen is aan de begrippen "woonhuis" en "woongebouw" een zodanige omschrijving gegeven dat een niet gelimiteerd aantal woningen in een bouwvlak kunnen (woningsplitsing) worden gerealiseerd, waarbij er een ongewenste toename van woningen in het plangebied kan worden gerealiseerd. De gemeente heeft naar aanleiding van het advies van de Kleine Commissie aangegeven dat dit niet de bedoeling is geweest en heeft verzocht goedkeuring te onthouden aan deze begripsbepalingen. Wij stemmen met dit verzoek in. Bij de herziening van het bestemmingsplan zal een toereikende omschrijving voor deze begrippen moeten worden opgenomen.

Kantoren

In het bestemmingsplan is via een aanduiding aangegeven waar kantoren zijn toegestaan. De aanduiding omvat in ieder geval het voormalige Philipsterrein en bestrijkt bijna de helft van het gehele bedrijventerrein. Dit komt neer op een oppervlakte van 12.000 tot 15.000 m².

Indien de ruimte die vrijkomt na revitalisering en het vertrek van Philips wordt opgevuld met kantoren, ontwikkelt dit terrein zich op een wijze die niet past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid voor vestiging van kantoren. Vestiging van kantoren buiten de economische kernzones is alleen beperkt toegestaan op locaties die goed zijn ontsloten door openbaar vervoer voor bedrijven met een lokaal-, subregionaal verzorgende functie.

De Kleine Commissie heeft op 2 februari 2007 geadviseerd goedkeuring te onthouden aan de aanduiding "kantoren toegestaan". Op 8 februari 2007 heeft het gemeentebestuur aangegeven dat zij het gedeeltelijk eens is met het advies. Het gemeentebestuur heeft verzocht om een deel van de aanduiding alsnog goed te keuren. Dit in verband met het huidige gebruik van de oude (kantoor-) panden van Philips als kantoor. Tevens wil de gemeente voor de braakliggende locatie, een zichtlocatie aan de Buinerweg, de mogelijkheid openhouden om een kantoor te vestigen. Voor het overige kan zij zich vinden in het voorstel van de commissie om goedkeuring te onthouden.

Wij vinden dat kantoren op een beperkt deel van het terrein kunnen worden toegestaan en vinden de locaties die het gemeentebestuur daarvoor heeft aangewezen naar aanleiding van het bestuurlijk overleg acceptabel. Daarmee is nog niet geregeld dat de kantorenfunctie is beperkt tot bedrijven met een lokaal- en subregionaal verzorgende functie. Wij zijn echter van mening dat gelet op de beperkte omvang van het gebied waar kantoren zijn toegestaan in de vorm van drie, gedeeltelijk van elkaar losstaande locaties, er geen ongewenste grootschalige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Wij achten daarom het ontbreken van deze beperking niet zodanig zwaar dat wij goedkeuring moeten onthouden aan de gehele aanduiding.

Het gemeentebestuur heeft verder in een nadere reactie informatie gegeven waaruit blijkt dat de bereikbaarheid van de locatie aan de Buinerweg en de daarachter gelegen bestaande kantoren voldoende is. Zij heeft aangegeven dat de locatie met de auto goed bereikbaar is en dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Verder gaat de buslijn Stadskanaal – Borger (lijn 24) twee keer per uur (1x heen en 1x terug) langs de Buinerweg, welke grenst aan de Philips-locatie. Daarnaast rijden over de Oosterstraat drie buslijnen, met de nrs. 15; 73 en 77 twee keer per uur (allen 1x per uur heen en 1x per uur terug), totaal dus zes keer per uur. De afstand Oosterstraat – Electronicaweg is ongeveer 400 meter en dus lopend te doen.

Flora en Fauna

Er is voor dit plan een summiere inventarisatie gemaakt van beschermde soorten via de internetsite van het Natuurloket. Uit deze gegevens blijkt dat er diverse beschermde planten, dieren, vogels, amfibieën en vlindersoorten aanwezig zijn. Het zonder meer toepassen van alle bouw mogelijkheden in dit plan zal schade toebrengen aan deze waarden. Niet duidelijk is of er ontheffingen kunnen worden verleend en of er compensatie moet worden geboden.

Bij nieuwe ontwikkelingen die via direct bouwrecht mogelijk worden gemaakt, is een uitgebreider onderzoek naar de Flora en Fauna noodzakelijk. Indien ontheffingen nodig zijn, moet duidelijk zijn dat deze naar alle waarschijnlijkheid kunnen worden verleend. Indien sprake is van compensatie, moet worden aangegeven hoe deze zal worden geregeld.

Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de locaties van het Ceresmeer. Het ecologisch onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd. Hieruit blijkt het volgende.

Er zijn voorstellen gedaan voor een werkwijze om de negatieve effecten voor de steenmarter en de vogels zo klein mogelijk te houden. Voor de beschermde soorten die verder nog in het plangebied voorkomen geldt de algemene vrijstelling, artikel 12 van de Flora- en faunawet. Ten slotte is nader onderzoek noodzakelijk naar de in het plangebied aanwezige vleermuizen en de mogelijke aanwezigheid van de levend barend hagedis.

Vleermuizen worden beschermd op basis van de Flora en faunawet en genieten een strikte bescherming op basis van de EU-habitatrichtlijn, bijlage IV. In die gevallen dienen wij bij de goedkeuring van het bestemmingsplan te beoordelen of op dat moment er op voorhand van mag worden uitgegaan dat een ontheffing van de Flora en faunawet kan worden verleend. Hierbij moeten de relevante ontheffingscriteria worden betrokken. Dat wil zeggen: ontheffing is alleen mogelijk als er

geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort én (vanwege de strikte bescherming) als er geen andere bevredigende oplossing is en er bepaalde belangen aanwezig zijn die de ingrepen noodzakelijk maken.

Ten aanzien van de levend barend hagedis kan vrijstelling worden verkregen mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Zolang geen gedragscode is opgesteld moet voor verstoring van deze soort een ontheffing worden aangevraagd.

Structuurrijke spoorbermen, zoals deze in het plangebied Ceresmeer voorkomen, vormen een geschikte biotoop voor de levend barend hagedis. Wanneer de oude spoorbaan en berm worden vergraven, zal het leefgebied van deze soort mogelijk verdwijnen.

In het ecologisch onderzoek is uitgegaan van gegevens van de vleermuisatlas. De gegevens van deze atlas dateren van de periode 1985-1994. Er zijn in die periode vijf soorten vleermuizen gesignaleerd. Verwacht wordt dat het plangebied deel uitmaakt van het foerageergebied van de vleermuizen. Tevens is de kans aanwezig dat er in de aanwezige oudere bomen en gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Op dit moment is het benodigde nader onderzoek naar de levend barend hagedis en de vleermuizen nog niet uitgevoerd, zijn geen gedragscodes opgesteld en/of zijn geen ontheffingen aangevraagd.

Het gebied heeft in het plan de bestemming "bedrijfsdoeleinden 2". Er zijn geen beperkingen gesteld ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied. Aangezien we op dit moment niet kunnen constateren dat er voor de genoemde diersoorten geen afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding van de soort dan wel dat naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing kan worden verleend, onthouden wij goedkeuring aan het "Ceresmeer" en aan de "oude spoorbaan en berm".

Bodemsanering

Het bedrijventerrein Dideldom heeft in het plan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2" gekregen. Het bedrijfsterrein is op twee locaties verontreinigd, te weten het Ceresmeer en het Phillips-terrein zijn deels verontreinigd. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming "bedrijfsdoeleinden 2" gekregen. Voor de realisatie van deze bestemming is het noodzakelijk dat de bodem gesaneerd wordt.

Uit nadere informatie is gebleken dat op dit moment een concept-saneringsplan voor de sanering van het Ceresmeer is opgesteld. Dit concept is ambtelijk besproken en op dat niveau is overeenstemming over het plan bereikt. De verwachting is dat binnen enkele maanden het plan naar de provincie zal worden toegestuurd. Zekerheid hierover bestaat er echter niet. Tevens is het saneringsplan nog niet bestuurlijk geaccordeerd, is niet duidelijk wat de kosten zijn en wie hiervoor de verantwoordelijkheid neemt. Verder is niet duidelijk of er na de sanering nog gebruik en/of bebouwingsbeperkingen zullen zijn en of deze beperkingen moeten worden vertaald in het bestemmingsplan.

Het gemeentebestuur heeft aangegeven dat naar hun mening een onthouding van goedkeuring meer nadelen dan voordelen heeft. Het bestuur verwijst onder meer naar de omstandigheid dat het voorliggende plan meer beperkingen stelt aan het type bedrijvigheid dat zich kan vestigen. Wij merken hierover op dat het Ceresmeer buiten de zone ligt waarvoor beperkingen gelden ten aanzien van het type bedrijvigheid. Verder gaan wij ervan uit dat het gemeentebestuur zorg draagt voor een herziening van het bestemmingsplan binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn. Gedurende deze termijn geldt een voorbereidingsbescherming en moeten bouw aanvragen worden aangehouden, in afwachting van de herziening van het plan.

Gelet op de onzekerheid over de inhoud en consequenties van het saneringsplan en de financiering, onthouden wij in verband met de uitvoerbaarheid van het plan goedkeuring aan de locatie Ceresmeer. Het plan zal voor dit gebied moeten worden herzien met in achtneming van het saneringsplan.

De toelichting maakt tevens melding van een bodemverontreiniging op het Philipsterrein. Uit informatie van de gemeente is gebleken dat bij de verkoop van het complex harde afspraken zijn gemaakt over de termijn waarbinnen de sanering moet zijn opgelost en de wijze waarop de sanering zal worden gefinancierd. Deze afspraken zijn in maart 2005 door het gemeentebestuur bevestigd. Weliswaar is op dit moment nog geen saneringsplan opgesteld, maar de afspraken over de financiële zekerstelling en over de termijn waarbinnen de sanering moet zijn uitgevoerd, achten wij dusdanig dat wij geen aanleiding zien om het plan op dit punt niet goed te keuren.

Geluid

In het plan is bepaald dat via diverse wijzigingsbevoegdheden bestemmingen kunnen worden omgezet in woonbestemmingen en het aantal woningen kan worden uitgebreid. Hiervoor is voor de vaststelling van het plan door de gemeenteraad geen ontheffing verleend, hetgeen op grond van jurisprudentie wel verplicht is. Met betrekking tot wegverkeer kan gebruik worden gemaakt van de algemene ontheffing tot 55 dB(A). Ten aanzien van industrielawaai is, indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden wel een ontheffing noodzakelijk. Deze is niet verleend. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen in de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden 1" (artikel 10.6.1 onder b), "detailhandelsdoeleinden 1 en 2" (artikelen 13.7, 14.7), "dienstverlening" (15.7) en "agrarische doeleinden" (25.7.1 onder a), voor zover het betreft de zinsnede in deze artikel, of een verkregen hogere grenswaarde".

Verder merken wij op dat in de bestemming "Geluidszone" een vrijstelling is opgenomen, die het mogelijk maakt dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd onder bepaalde voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde. Wij hebben geconstateerd dat voor nieuw te bouwen gebouwen voor geluidgevoelige bestemming geen ontheffing zijn aangevraagd en verleend. Wij onthouden goedkeuring aan artikel 28, lid 3 onder b, voor zover het de zinsnede betreft "dan wel een verkregen hogere waarde".

Woonschepen

In tegenstelling tot de andere bestemmingen is in de bestemming "woonschepen" geen regeling opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het lint. In de doeleindenomschrijving is niet opgenomen dat de gronden mede zijn bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. De Welstandnota bevat aanvullend op het bestemmingsplan regels om deze waarden te beschermen. Op dit moment bevat de Welstandnota geen eisen voor woonboten en daarbij behorende bijgebouwen. De Kleine Commissie heeft daarom voorgesteld goedkeuring te onthouden aan de bestemming "woonschepen".

Bij het bestuurlijk overleg is door het gemeentebestuur naar voren gebracht dat in de nabijheid van de locaties voor woonschepen zich geen historische bebouwing en kunstwerken bevinden. Verder is de bomenrij, die ook als historische waardevol wordt gezien op deze locaties ononderbroken aanwezig en staat op het grondgebied van de gemeente. Ten slotte heeft het gemeentebestuur aangegeven dat op dit moment wordt gewerkt aan een aanpassing van de Welstandnota, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de locaties voor de woonschepen. De herziene Welstandnota zal binnen afzienbare tijd worden vastgesteld. Gelet op het bovenstaande keuren wij de bestemming "woonschepen" alsnog goed.

6. Besluit

Gezien het bepaalde in artikel 28, tweede lid van de WRO in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht besluiten wij:

- I. -De bedenkingen van P.A.J.P. Hoefsmit en J.B. van 't Zand, de Wijkraad Cereswijk, mevrouw Y. Blank Honhoff, J.J. Bruining en TCN SIG Real Estate in behandeling te nemen;
-De bedenkingen van de heer Hardenberg en de belangenvereniging Woongebied Tussen Wal en Schip, vertegenwoordigd door de heer J. Kuiper buiten beschouwing te laten;
- II. -De bedenkingen van de Wijkraad Cereswijk en TCN SIG Real Estate ongegrond te verklaren.
-De bedenkingen van J.J. Bruining gegrond te verklaren;
-De bedenkingen van mevrouw Y. Blank Honhoff en P.A.J.P. Hoefsmit en J.B. van 't Zand deels gegrond, deels ongegrond te verklaren, zij het om andere redenen;
- III. goedkeuring te onthouden aan de volgende delen van de plankaart, met rode belijning nader aangegeven:
 - het perceel op de hoek Groene Zoom/Industriestraat;
 - de locatie van de muziekschool aan de Schoolstraat 9/10;
 - het perceel Ceresstraat 6, met uitzondering van het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - de locatie het Ceresmeer;

-de locatie van de oude spoorbaan en berm op het bedrijventerrein Dideldom;

IV. gedeeltelijk goedkeuring te onthouden aan de aanduiding "kantoren toegestaan" bij de bestemming "bedrijfsdoeleinden 2", met blauwe omlijning nader aangegeven;

V. goedkeuring te onthouden aan de voorschriften, voor zover het betreft:

- artikel 1, de begripsbepalingen "woongebouw" en "woonhuis" onder nummers 70 en 71;
- de wijzigingsbevoegdheden naar wonen in de "bedrijfsdoeleinden 1" (artikel 10.6.1 onder b), "detailhandelsdoeleinden 1 en 2" (artikelen 13.7, 14.7), "dienstverlening" (15.7) en "agrarische doeleinden" (25.7.1 onder a), voor zover het betreft de zinsnede, of een verkregen hogere grenswaarde";
- artikel 28, lid 3 onder b, voor zover het betreft de zinsnede "dan wel een verkregen hogere grenswaarde";

VI. voor het overige het bestemmingsplan goed te keuren.

Gedeputeerde Staten voornoemd:

, voorzitter.

, secretaris.

Beroepsmogelijkheden

Tegen ons besluit kan op basis van artikel 54, lid 2, sub d, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) beroep worden ingesteld. Op grond van artikel 56, lid 1, van de WRO zijn beroepsgerechtigd:

- a. belanghebbenden die zich tijdig op grond van artikel 27 van de WRO met bedenkingen tot ons College hebben gericht;*
- b. door de belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 27 WRO tot ons College te wenden;*
- c. ons College zelf indien sprake is van een vervangingsbesluit als bedoeld in artikel 54, lid 2, sub e, van de WRO;*
- d. een belanghebbende, voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring.*

Het beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage; binnen de periode van zes weken dat ons besluit ter inzage ligt. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt door Burgemeester en Wethouders in de Staatscourant en in één of meerdere dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen.

Voor het indienen van beroep wordt griffierecht geheven.

Inwerkingtreding van ons besluit

Op grond van artikel 28, lid 7, van de WRO treedt ons besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Dit is niet het geval indien binnen de beroepstermijn een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt ons besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.