

Reactienota naar aanleiding van het overleg over en de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Cereswijk en Dideldom.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van inspraak van 6 juni tot en met 17 juli 2013 voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp is in elektronische vorm beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Op 25 juni 2013 is een inloop- en inspraakbijeenkomst georganiseerd in het buurthuis 'De Stobbe'. Tijdens deze bijeenkomst hebben ongeveer 40 personen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zich te laten informeren.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de betrokken overlegpartners voorgelegd. Het Waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken. De provincie Groningen, de Gasunie en de Brandweer regio Groningen hebben een overlegreactie toegezonden.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er 14 inspraakreacties binnengekomen. Eén van deze inspraakreacties is niet ontvankelijk, aangezien deze anoniem is ingediend. Deze anonieme inspraakreactie is daarom niet in behandeling genomen.

In deze reactienota wordt ingegaan op de binnengekomen ontvankelijke reacties. Allereerst wordt een samenvatting gegeven van de overleg/inspraakreactie. Vervolgens wordt een reactie daarop gegeven en een voorstel gedaan. In het voorstel is aangegeven of en zo ja tot welke aanpassingen dit heeft geleid.

Overlegreacties

1. Provincie Groningen

Samenvatting inspraakreactie

Geconstateerd wordt dat de regels van het voorontwerp niet in overeenstemming zijn met de provinciale omgevingsverordening omdat het aantal woningen dat binnen het bestemmingsplan is toegestaan niet in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd. Als gevolg daarvan kan niet worden vastgesteld of het aantal woningen dat binnen het plangebied aan de woningvoorraad kan worden toegevoegd past binnen de afgesproken nieuwbouwuimte.

De suggestie wordt gedaan om het aantal bestaande en nieuw te bouwen woningen binnen de bestemmingen Wonen 1 en Wonen 2 en het aantal dat op grond van de wijzigingsbevoegdheden kan worden toegestaan in de planregels vast te leggen. Verder wordt voorgesteld om in de toelichting inzichtelijk te maken hoe het aantal woningen dat maximaal aan de woningvoorraad kan worden toegevoegd in samenhang met de woningcapaciteit in andere bestemmingsplannen, binnen de gemaakte woningafspraken past.

Reactie

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat om redenen van flexibiliteit het gewenst is om wijzigingsbevoegdheden op te nemen teneinde ter plaatse van bedrijfsmatige en maatschappelijke functies de omzetting naar woning mogelijk te maken. Dat past in het beleid tot duurzaam ruimtegebruik, het beleid om de kwaliteit van de

lintbebouwing te ondersteunen, het concentreren van bedrijfs- en detailhandelsfuncties op bedrijventerreinen en in de kernwinkelgebieden te bevorderen en daarmee een bijdrage te leveren bij het mitigeren van de gevolgen van de krimp.

Het provinciale beleid, waarbij de nieuwbouwcapaciteit mede wordt bepaald door de, door deze flexibiliteitsmaatregelen in theorie, maximaal aantal te benutten mogelijkheden aan te merken als plancapaciteit, staat op gespannen voet met de wenselijkheid van deze wijzigingsbevoegdheden. Het behouden van deze wijzigingsbevoegdheden en het aangeven van een aantal woningen, dat bij een absoluut maximum aantal keren dat die bevoegdheden zouden kunnen worden toegepast, zal inhouden dat de in dit plan opgenomen aantallen bouwinitiatieven elders in de gemeente kan blokkeren. Daar waar het beleid juist gericht zou moeten zijn op het adequaat inspelen op concrete en gerechtvaardigde vragen vanuit de woningmarkt is een dergelijke blokkade in hoge mate ongewenst. Om die reden worden alle wijzigingsbevoegdheden die kunnen leiden tot toevoegingen van woningen in het plangebied geschrapt.

Ook zijn de doelbestemmingen zodanig aangepast dat geen uitbreiding van het aantal woningen mag plaatsvinden met uitzondering van het realiseren van bedrijfswoningen via een binnenplanse procedure bij bedrijven, indien de noodzaak daarvan wordt aangetoond.

Binnen het bestemmingsplan zijn enkele invullocaties als zodanig met een maximaal te bouwen aantal aangegeven. Het betreft plaatsen waar eerder woningen zijn afgebroken en een bedrijf is gesaneerd. Ook is de in het geldende bestemmingsplan aangegeven locatie voor woonwagengestel bestemd. Per saldo resulteert dit in een vermindering van 13 woningen/wooneenheden binnen het plangebied ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.

Dat ten gevolge van deze aanpassing, ten behoeve van initiatieven ter versterking van de stedenbouwkundige structuur van de linten en vervanging van bedrijfsactiviteiten door wonen, per geval een afzonderlijke planologische procedure dient te worden gevoerd, met de daarbij behorende kosten en proceduretijd wordt onderkend. Deze nadelen wegen op tegen het voordeel dat het vermelden van aantallen een flexibele inzet van nieuwbouwruiimte in het gehele gebied van de gemeente zouden kunnen blokkeren.

Voorstel

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden om percelen om te zetten naar een woonbestemming te schrappen en de betreffende regels aan te passen.

2. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om de regels van het plan aan te scherpen teneinde de bescherming van de gastransportleidingen te verbeteren.

Voorgesteld wordt om:

- de werking van artikel 24.1 ook van toepassing te doen zijn op bij een gasleiding behorende belemmeringstrook.
- In artikel 24.3 de term “onevenredige” te schrappen omdat de veiligheid van een buisleiding niet mag worden geschaad en de gemeentelijke overheid daarin geen

beleidsvrijheid toe komt. In verband met de aspecten van externe veiligheid artikel 24.5 te schrappen

Inspreker doet daarbij voorstellen om de specifieke gebruiksregels aan te passen.

Inspreker verzoekt om misverstanden te voorkomen, vast te leggen dat adviezen van de leidingbeheerder schriftelijk worden aangevraagd.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor percelen die liggen binnen de belemmeringszone van de gasleidingen. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om binnen die zone kwetsbare objecten te realiseren. Dit is naar het oordeel van inspreker in strijd met de wet.

Tot slot wordt gevraagd de paragraaf in de toelichting die betrekking heeft op de externe veiligheid op verschillende punten aan te passen en een groepsrisicoverantwoording in het plan op te nemen.

Reactie

Voor zowel het tracé van de gasleidingen als de belemmeringszone is de dubbelbestemming als bedoeld in art. 24 van toepassing. De regels kunnen worden aangescherpt om de veiligheid beter te waarborgen. Als vervolg daarvan zullen de bouwmogelijkheden binnen de belemmeringsstrook van 5 meter uit het hart van de leidingen worden beperkt tot die gevallen waarin de veiligheid van de leidingen niet wordt geschaad.

De toelichting is aangepast en aangevuld met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico.

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheden om binnen de belemmeringsstrook van 5 meter kwetsbare objecten toe te staan.

Aan de wens om een regeling op te nemen waarbij de belangen binnen de dubbelbestemming ten allen tijde voor gaan op de belangen van de leidingbeheerder is niet tegemoet gekomen. De leiding ligt voor een belangrijk deel in grond die bestemd is voor openbare wegen. Wanneer de veiligheid van de leiding gewaarborgd is hoeft er geen sprake meer te zijn van een voorrangregeling voor de leiding.

Voorstel

De inspraakreactie geeft aanleiding om de regels en de toelichting op de aangegeven punten aan te passen.

3. Brandweer Regio Groningen

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat rond het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn die van in de externe veiligheidsparagraaf van de toelichting moeten worden beschreven. Voorts wordt er op gewezen dat de groepsrisico's moeten worden berekend en verantwoord. Ter ondersteuning bij de invulling van de verantwoording van het groepsrisico zijn in de reactie de van belang zijnde aspecten inhoudelijk aangegeven.

Reactie

De aangegeven punten worden betrokken bij de berekening en verantwoording van het groepsrisico en de toelichting wordt in verband daarmee aangepast en aangevuld.

Voorstel

De inspraakreactie geeft aanleiding om de toelichting aan te passen en aan te vullen

Inspiraakreacties

Inspiraaker A

Samenvatting inspraakreactie

Betrokkene geeft aan bezwaar te hebben tegen de te bouwen fabriek aan de Oosterkade in verband met schaduwwerking en eventueel geluidsoverlast.

Reactie

In het bestemmingsplan 'Cereswijk en Dideldom' wordt de bestaande situatie bestemd. Onder bestaande situatie wordt de situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verstaan. Het bestemmingsplan 'Cereswijk en Dideldom' treedt in werking daags na het aflopen van de beroepstermijn. De beroepstermijn begint daags nadat het vaststellingsbesluit is gepubliceerd.

Op 30 januari 2013 is een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Bakkerij Borgesius met een bedrijfsgebouw tussen Oosterkade 25 en Oosterkade 26 verleend. Op 2 november 2012 is in de Kanaalstreek de aanvraag gepubliceerd. Het besluit tot verlening is op 6 februari 2013 gepubliceerd. In beide publicaties is het postadres van de aanvrager vermeld. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten. Tegen deze verleende omgevingsvergunning is geen bezwaar gemaakt, waardoor deze omgevingsvergunning medio maart 2013 inwerking is getreden en onherroepelijk is geworden. Nadien is er nog een omgevingsvergunning ingediend, waarin werd aangevraagd een hogere bouwhoogte dan al verleend was. Deze omgevingsvergunning is inmiddels ingetrokken.

In het ontwerp – bestemmingsplan is in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan conform het nu nog geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter aangegeven. In de bouwregels is vermeld dat de bouwhoogte niet meer mag zijn dan op de plankaart is aangegeven (10 meter) tenzij de bestaande hoogte hoger is, in welk geval die maximale hoogte toestaan is. De afwijkende bouwhoogten van de inwerking getreden omgevingsvergunning zijn daarmee toegestaan.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is ook het milieugedeelte meegenomen door middel van een milieu neutrale melding. Het geluidsniveau moet voldoen aan de wettelijke normen, waarbij rekening gehouden is met de in de omgeving aanwezige geluidsgevoelige objecten (oa woonboten). Uit de aanvraag is gebleken dat de uitbreiding geen verandering veroorzaakt van de bestaande geluidemissie van de inrichting. Daarnaast is de gemeente Stadskanaal op dit moment bezig met het actualiseren van de bestaande milieuvergunning voor de bakkerij Borgesius. Sinds 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit, waardoor de milieuvergunning een milieumelding is geworden. In deze melding staan voorschriften met betrekking tot het geluid. Het doel van deze voorschriften is het voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geluidhinder. Bij geluidsoverlast kan men contact opnemen met de gemeente.

Voorstel

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerp – bestemmingsplan aan te passen. Wel is het ontwerp – bestemmingsplan aangepast, door een maximaal bouwhoogte van 10 meter toe te staan, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is.

Inspreker B

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan zo in te richten dat de herinrichting van het gebied rond het Streekhistorisch centrum zou kunnen plaatsvinden conform de inmiddels uitgevoerde ruimtelijke analyse en de daarbij behorende schetsen voor de herinrichting.

Reactie

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan geeft grotendeels al de mogelijkheden om zowel het gebied rond het Streekhistorisch centrum Stadskanaal als dat van rond de watertoren in te richten en te gebruiken conform de inrichtingssuggesties zoals die zijn aangegeven in de ruimtelijke analyse. Het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bebouwingspercentage van 20% komt echter niet overeen met de ruimtelijke analyse. Eveneens is de mogelijkheid voor het realiseren van een horecagelegenheid bij de watertoren niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze ruimtelijke analyse geeft ook de wens aan om (bedrijfs)woningen in combinatie met werken toe te staan. Het toevoegen van bedrijfswoningen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. De gewenste (bedrijfs)woningen liggen binnen de geluidszone van het geluidsgezoneerde industrieterrein Bedrijvenpark Stadskanaal. Nieuwe (bedrijfs)woningen binnen deze geluidszone, worden beschouwd geluidsgevoelige objecten. Binnen de geluidszone rondom het Bedrijvenpark Stadskanaal wil de gemeente geen geluidsgevoelige objecten toevoegen. Het toevoegen van geluidsgevoelige objecten belemmert de mogelijkheden voor bedrijven die al gevestigd zijn of zich nog willen vestigen op het geluidsgezoneerde industrieterrein bedrijvenpark Stadskanaal. Uitbreidings- en / of nieuwbouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Stadskanaal bij recht mogelijk zijn, worden beperkt door het toevoegen van geluidsgevoelige object binnen de vastgestelde geluidszone rondom het Bedrijvenpark Stadskanaal. Hierdoor worden de uitgangpunten uit het bestemmingsplan Stadskanaal Bedrijvenpark onevenredig geschaad.

Voorstel

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bebouwingspercentage voor het perceel bij de watertoren te wijzigen in 25 %. Tevens is een mogelijkheid voor het realiseren van een horecagelegenheid (geen disco, hotel) bij de watertoren in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De mogelijkheid om (bedrijfs)woningen op te richten wordt niet opgenomen in het ontwerp – bestemmingsplan.

Inspreker C

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker stelt dat uitvoering van het bestemmingsplan (waarbij bedoeld wordt op de nieuwbouw van Bakkerij Borgesius) zal leiden tot geluidsoverlast, toename van vrachtverkeer, vermindering van lichtinval en achteruitgang van het woongenot.

Reactie

In het bestemmingsplan 'Cereswijk en Dideldom' wordt de bestaande situatie bestemd. Onder bestaande situatie wordt de situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verstaan. Het bestemmingsplan 'Cereswijk en Dideldom' treedt in werking daags na het aflopen van de beroepstermijn. De beroepstermijn begint de dag nadat het vaststellingsbesluit is gepubliceerd.

Op 30 januari 2013 is een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Bakkerij Borgesius met een bedrijfsgebouw tussen Oosterkade 25 en Oosterkade 26 verleend. Op 2 november 2012 is in de Kanaalstreek de aanvraag gepubliceerd. Het besluit tot verlening is op 6 februari 2013 gepubliceerd. In beide publicaties is het postadres van de aanvrager vermeld. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten. Tegen deze verleende omgevingsvergunning is geen bezwaar gemaakt, waardoor deze omgevingsvergunning medio maart 2013 inwerking is getreden en onherroepelijk is geworden. Nadien is er nog een omgevingsvergunning ingediend, waarin werd aangevraagd een hogere bouwhoogte dan al verleend was. Deze omgevingsvergunning is inmiddels ingetrokken.

In het ontwerp – bestemmingsplan is in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan conform het nu nog geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter aangegeven. In de bouwregels is vermeld dat de bouwhoogte niet meer mag zijn dan op de plankaart is aangegeven (10 meter) tenzij de bestaande hoogte hoger is, in welk geval die maximale hoogte toestaan is. De afwijkende bouwhoogten van de inwerking getreden omgevingsvergunning zijn daarmee toegestaan.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is ook het milieugedeelte meegenomen door middel van een milieu neutrale melding. Het geluidsniveau moet voldoen aan de wettelijke normen, waarbij rekening gehouden is met de in de omgeving aanwezige geluidsgevoelige objecten (oa woonboten). Uit de aanvraag is gebleken dat de uitbreiding geen verandering veroorzaakt van de bestaande geluidemissie van de inrichting. Daarnaast is de gemeente Stadskanaal op dit moment bezig met het actualiseren van de bestaande milieuvergunning voor de bakkerij Borgesius. Sinds 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit, waardoor de milieuvergunning een milieumelding is geworden. In deze melding staan voorschriften met betrekking tot het geluid. Het doel van deze voorschriften is het voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geluidhinder. Bij geluidsoverlast kan men contact opnemen met de gemeente.

Voorstel

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerp – bestemmingsplan aan te passen. Wel is het ontwerp – bestemmingsplan aangepast, door een maximaal bouwhoogte van 10 meter toe te staan, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is.

Inspreker D

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker stelt overlast te hebben van het naastgelegen bedrijf. Hij verwacht toename van geluidshinder en gevaarlijke verkeerssituaties wanneer het bedrijf zal uitbreiden. Ten gevolge van de nieuwbouw zal zijn woongenot verminderen en de waarde van zijn woning dalen. Ook wordt de beeldkwaliteit van de bebouwing langs het kanaal aangetast.

Reactie

In het bestemmingsplan ‘Cereswijk en Dideldom’ wordt de bestaande situatie bestemd. Onder bestaande situatie wordt de situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verstaan. Het bestemmingsplan ‘Cereswijk en Dideldom’ treedt in werking daags na het aflopen van de beroepstermijn. De beroepstermijn treedt in werking nadat het vaststellingsbesluit is gepubliceerd.

Op 30 januari 2013 is een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Bakkerij Borgesius met een bedrijfsgebouw tussen Oosterkade 25 en Oosterkade 26 verleend. Op 2 november 2012 is in de Kanaalstreek de aanvraag gepubliceerd. Het besluit tot verlening is op 6 februari 2013 gepubliceerd. In beide publicaties is het postadres van de aanvrager vermeld. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten. Tegen deze verleende omgevingsvergunning is geen bezwaar gemaakt, waardoor deze omgevingsvergunning medio maart 2013 inwerking is getreden en onherroepelijk is geworden. Nadien is er nog een omgevingsvergunning ingediend, waarin werd aangevraagd een hogere bouwhoogte dan al verleend was. Deze omgevingsvergunning is inmiddels ingetrokken.

In het ontwerp – bestemmingsplan is in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan conform het nu nog geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter aangegeven. In de bouwregels is vermeld dat de bouwhoogte niet meer mag zijn dan op de plankaart is aangegeven (10 meter) tenzij de bestaande hoogte hoger is, in welk geval die maximale hoogte toestaan is. De afwijkende bouwhoogten van de inwerking getreden omgevingsvergunning zijn daarmee toegestaan.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is ook het milieugedeelte meegenomen door middel van een milieu neutrale melding. Het geluidsniveau moet voldoen aan de wettelijke normen, waarbij rekening gehouden is met de in de omgeving aanwezige geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen. Uit de aanvraag is gebleken dat de uitbreiding geen verandering veroorzaakt van de bestaande geluidemissie van de inrichting. Daarnaast is de gemeente Stadskanaal op dit moment bezig met het actualiseren van de bestaande milieuvergunning voor Bakkerij Borgesius. Sinds 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit, waardoor de milieuvergunning een milieumelding is geworden. In deze melding staan voorschriften met betrekking tot het geluid. Het doel van deze voorschriften is het voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geluidhinder. Bij geluidsoverlast kan men contact opnemen met de gemeente.

Wat betreft planschade geldt dat indien gemotiveerd aangetoond kan worden dat door de nieuwbouw waardevermindering ontstaat een verzoek tot planschade bij de gemeente Stadskanaal ingediend kan worden.

Het bouwplan is getoetst aan de criteria van de welstandsnota. De welstandscommissie heeft geconstateerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke vereisten van welstand. Er is dan ook geen reden om te twijfelen aan de inbreuk op de beeldkwaliteit voor de bebouwing aan het lint. Overigens was in het geldende bestemmingsplan al een bouwhoogte van 10 meter toegestaan op nagenoeg dezelfde locatie.

Voorstel

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerp – bestemmingsplan aan te passen. Wel is het ontwerp – bestemmingsplan aangepast, door een maximaal bouwhoogte van 10 meter toe te staan, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is.

Inspreker E

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat de woonschepen aan de Oosterkade daar liggen bij wijze van proef. Voordat over de ligplaatsen een definitief besluit zou worden genomen is een evaluatie in het

voorzicht gesteld. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de ligplaatsen nu al definitief aangegeven. Inspreker vraagt zich af wanneer deze evaluatie zal plaatsvinden alvorens de ligplaatsen als definitief worden aangewezen.

Reactie

De inspraakreactie richt zich op de uitvoering van een evaluatie van het woonschepenbeleid ten aanzien van de ligplaatsen aan de Oosterkade. De evaluatie valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Daarbij moet worden opgemerkt dat er ook in het geldende bestemmingsplan op deze locatie ruimte voor 5 woonschepen is opgenomen.

Voorstel

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Inspreker F

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker stelt namens de buurt de vraag aan de orde om het Boerendiep te verbreden in verband met breed landbouwverkeer. Daarvoor ontstaan er gevaarlijke situaties met name voor kinderen/fietsers.

Reactie

De vraag heeft betrekking op onderhoud / herinrichting van infrastructuur. De wens wordt buiten het bestek van het bestemmingsplan behandeld.

Voorstel

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker G

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsterrein te verruimen ten aanzien van detailhandel en verkoop van auto's boten en caravans. Dit om de verhuurbaarheid van panden te vergroten.

Reactie

De gemeente kiest ervoor om detailhandel die vanwege de aard en / of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak voor uitstalling nodig heeft, zoals de verkoop van auto's, boten en caravans te concentreren op het Bedrijvenpark Stadskanaal en niet op het bedrijventerrein Dideldom. Uitsluitend bestaande bedrijven zijn specifiek bestemd door middel van een aanduiding op de plankaart. Er zijn geen redenen om van deze beleidslijn af te wijken.

Voorstel

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker H

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker stuurt een inspraakreactie namens Erven J. van der Veen en Oldehove BV met betrekking tot de percelen Schoolstraat 60, 63 en 65.

Inspreker verzoekt om het perceel ten noordwesten van de woning Schoolkade 61 aan te geven met de bestemming Bedrijf teneinde dit perceel te kunnen gebruiken als achterontsluiting van het bedrijf.

Verzocht wordt om de bedrijvenlijst van toe te stane bedrijfsactiviteiten aan te vullen met een aantal activiteiten die ook volgens het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Daarbij wordt met name gevraagd om bewerking en reparatie van goederen toe te staan en de mogelijkheid om die goederen ter plaatse te verkopen waarbij een uitstalling van de goederen, een showroom- en toonbankfunctie kan worden voortgezet. De betreffende activiteiten vormen de kern van de huidige bedrijfsvoering.

Inspreker verzoekt om op de percelen Schoolstaat 63 en 65 een (bedrijfs)woning toe te staan.

Inspreker constateert op verschillende punten dat de feitelijke situatie afwijkt van de in de algemeen geldende regels genoemde oppervlaktes, hoogtes, dakvorm en afstanden. Gevraagd wordt om expliciet aan te geven welke maten gelden voor het bedrijf van cliënten.

Tot slot wordt voorstelt om het gebruik van woningen bij bedrijven als burgerwoning bij recht toe te staan.

Reactie

Voor de percelen van betrokkenen is in 2009 een partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld teneinde de oorspronkelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden te behouden. De noodzaak tot herziening van dit bestemmingsplan is op dit moment niet noodzakelijk maar het ligt wel voor de hand om ook dit perceel in een uniforme regeling op te nemen. Dat zal met zich meebrengen dat sommige (tot nu toe niet benutte) mogelijkheden vervallen en dat ook gebruik gemaakt kan worden van nieuwe mogelijkheden. Aan betrokkenen is de keuze gegeven om hun percelen buiten de voorliggende bestemmingswijziging te houden dan wel de nieuwe algemene regels te accepteren, waarbij wellicht bestaande legale activiteiten onder overgangsrecht vallen. Bij het handhaven van de vrij recent aangegeven bestemming ligt het ook voor de hand dat tegen eventueel daarmee strijdig gebruik zal worden opgetreden.

Betrokkenen geven aan in principe te kiezen voor de nieuwe regels mits een aantal specifieke uitzondering voor het bedrijf worden gemaakt.

Als uitgangspunt dient te gelden dat betrokkenen of zich schikken in de nieuwe voor alle bedrijven geldende regels of opteren voor de geldende regels. In dat laatste geval hebben betrokkenen de mogelijkheid om in de komende jaren maximaal gebruik te maken van de huidige mogelijkheden. Bij de daarop volgende planherziening kan alsnog tot verdere uniformering van de regels worden overgegaan.

Inspreker merkt terecht op dat binnen de bestemming Tuin de mogelijkheid dient te worden gewaarborgd dat deze gronden mede gebruikt mogen worden voor ontsluiting van het achterliggende terrein. Het is echter niet gewenst dat in afwijking van het geldende bestemmingsplan nieuwe mogelijkheden worden gegeven om bedrijfsbebouwing te realiseren op een manier die nadelig is voor de woonsituatie op het perceel Schoolkade 61.

Aan de wensen van inspreker kan voldoende tegemoet worden gekomen door een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden van de bestemming Tuin.

Er is voor de recentere bestemmingsplannen gekozen voor een uniforme bedrijvenlijst. Er is geen reden om daar voor dit bestemmingsplan van af te wijken. Temeer omdat in de regels de mogelijkheid is opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de lijst indien in voldoende mate wordt aangetoond dat de impact op de omgeving vergelijkbaar is aan die van bedrijven die wel in de lijst zijn opgenomen.

Ook is er voor gekozen om bedrijfsactiviteiten als kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, fitnesscentra, badhuizen, saunabaden en persoonlijke dienstverlening te concentreren in de kernen van Stadskanaal en Musselkanaal, anders dan in een kleinschalige vorm die onderdeel uitmaakt van de woonbestemming.

Inspreker wijst er ook terecht op dat reparatie en bewerking van goederen dient te worden toegestaan. Het spreekt ook voor zich dat er geen bezwaar bestaat tegen de voorzetting van detailhandel in de in het bedrijf geproduceerde, gerepareerde en bewerkte producten. Aan de wens van inspreker kan worden tegemoetgekomen door aanvulling van de bestemming Bedrijf en een aanduiding op de plankaart.

De wensen ten aanzien de regeling voor bedrijfswoningen passen niet in het gevoerde beleid en er is geen reden om daarvan ten behoeve van betrokkenen een uitzondering te maken. Het bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van het aantal locaties voor de bouw van nieuwe woningen. Wanneer de noodzaak bestaat om bij een bedrijf een bedrijfswoning te realiseren dat geeft het huidige bestemmingsplan daartoe de mogelijkheid. Indien en voor zover van die mogelijkheid geen gebruik is gemaakt zullen die mogelijkheden in het nieuwe plan worden omgezet naar een nieuwe regel met de daaraan verbonden voor- en nadelen voor de betrokkenen.

Er zijn onvoldoende redenen om aan de wensen van inspreker tegemoet te komen ten aanzien van het expliciet aangeven van de afwijkingen van de in het plan aangegeven maten en percentages. In het plangebied bevinden zich op meerdere locaties (bedrijfs)gebouwen die afwijken van de gewenste maatvoeringen. Daarbij is er integraal voor gekozen om de meest gewenste maatvoeringen in de regels op te nemen met dien verstande dat de bestaande situatie maatgevend is voor de bouwmogelijkheden in de toekomst. In de definities is aangegeven wat onder de bestaande situatie moet worden verstaan. Op deze manier is vervangende nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing, waarbij die maten van de bestaande gebouwen het uitgangspunt zijn, verzekerd. Er is geen reden om voor het perceel van inspreker van deze systematiek af te wijken en op de plankaart bij wijze van uitzondering daar wel de maten aan te geven.

In het plan is de mogelijkheid opgenomen om, via een binnenplanse afwijkingsprocedure, een bedrijfswoning te bewonen zonder dat er een relatie is tussen de bewoners en het bedrijf. Deze afwijking is alleen mogelijk wanneer die vorm van bewoning geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van het bedrijf en op de omliggende percelen. Om te kunnen voldoen aan milieueisen kan de afstand tussen het bedrijf en gevoelige objecten, zoals burgerwoningen, van groot belang zijn. Het voldoen aan de wensen van inspreker zou bij verschillende bedrijven naar alle waarschijnlijkheid een aanpassing van de bedrijfsvoering aan de strengere milieueisen met zich mee brengen. De mogelijkheid van een afwijking waarborgt in concrete situaties een goede belangenafweging te maken waarbij de bescherming van de belangen van de bedrijven voorop staat.

Voorstel

De doeleindenomschrijving voor de bestemming Tuin wordt in die zin aangepast dat daarbinnen ook de aanleg van toegangen tot de achterliggende gebieden mogelijk wordt. Op de plankaart is een aanduiding geplaatst teneinde de huidige bedrijfsvoering te regelen. Voor het overige geeft de inspraakreactie geen aanleiding om het ontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker I

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat een deel van zijn perceel, met een agrarische bestemming, niet bij het plan is betrokken hoewel dit wel binnen de grens ligt van het overzichtskaartje dat aan hem is toegezonden. Hij verzoekt om ook aan dit deel, dat in feite deel uitmaakt van zijn erf een woonbestemming toe te kennen.

Reactie

Uit de feitelijke situatie blijkt dat het door inspreker bedoelde perceel in gebruik is als grasland. Hoewel het tot zijn eigendom behoort kan niet staande worden gehouden dat het perceel behoort tot het erf van de woning van betrokkene. De omvang van de kavel van inspreker is ook overigens van een omvang dat binnen de in het plan aangegeven mogelijkheden ruimschoots aan redelijke wensen met betrekking tot de omvang van een woning en bijbehorende bouwwerken kan worden voldaan.

Voorstel

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerp – bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker J

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker wijst er op dat in 2011 overeenstemming is bereikt over aanvullende bebouwing aan de achterzijde van het perceel Schoolstraat 166 met de toezegging dat bij de eerstvolgende bestemmingswijziging rekening zou worden gehouden met deze uitbreiding. Inspreker constateert dat dat niet is geregeld en verzoekt het ontwerpbestemmingsplan op de plannen aan te passen.

Reactie

Inspreker wijst terecht op de gemaakte afspraken.

Voorstel

Het ontwerp – bestemmingsplan is aangepast aan de gemaakte afspraken.

Inspreker K

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker wijst er op dat aan het perceel naast zijn woning een agrarische bestemming is gegeven. Op het perceel staat reeds een bij de woning behorende garage.

Reactie

Het met een agrarische bestemming aangegeven bestemmingsvlak behoort bij de tuinen van inspreker en zijn buurman. Het is zaak om dit gedeelte aan te geven met de bestemming Wonen-1.

Voorstel

Op de plankaart de bestemming Wonen-1 aan te geven.

Inspreker L

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat op de bovenverdieping van het perceel Schoolstraat 42 en 42a woningen aanwezig zijn die niet als bedrijfswoningen worden gebruikt. Verzocht wordt daarmee in het bestemmingplan rekening te houden. Tevens wordt verzocht om mogelijkheden te geven voor aanvullende bijbehorende bouwwerken nu het in het plan aangegeven bebouwingspercentage reeds is overschreden.

Reactie

Het ontwerp – bestemmingsplan is op diverse onderdelen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Een van de wijzigingen is dat in de doeleindenbeschrijving voor de bestemming behorende bij dit perceel bestaande woningen worden toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan was nog bepaald dat bestaande bedrijfswoningen toegestaan waren.

In het voorontwerpbestemmingsplan is een algemeen geldend bebouwingpercentage opgenomen met dien verstande dat het huidige bebouwingspercentage bepalend is wanneer nu reeds meer dan 50% bebouwd is. Gelet op het karakter van de bebouwing in de linten ligt het niet in de lijn van het te voeren beleid om daarop verdere uitzonderingen te maken. Betrokkenen hebben uiteraard de mogelijkheid om nog aanvullend op het bestemmingsplan gebruik te maken van omgevingsvergunningsvrije bebouwing. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in het kader van de zgn. kruimelgevallenregeling in concrete situaties en op basis van goede argumenten van een bestemmingsplan af te wijken.

Er is op deze wijze een evenwichtig systeem ontwikkeld die er enerzijds voor zorgt dat het gebied niet dichtslibt met bebouwing, het bestaande gebruik rechtens kan worden voortgezet en, wanneer daar dringende reden voor zijn, ingespeeld kan worden op een concrete behoefte aan ruimte.

Voorstel

Het ontwerp – bestemmingsplan is gedeeltelijk in overeenstemming gebracht met hetgeen inspreker heeft geoogd. Voor wat betreft het verruimen van het bebouwingspercentage is het ontwerp – bestemmingsplan niet aangepast.

Inspreker M

Samenvatting inspraakreactie.

Betrokkene geeft aan dat het perceel tussen Schoolstraat 8 en 10 ten onrechte is aangegeven met de bestemming Maatschappelijk. Het bedrijfspand wordt gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten, maar wordt een gedeelte gebruikt als muziekschool. Ten dienste van de muziekschool worden ook in het pand muziekinstrumenten verkocht.

Reactie

De opmerking van inspreker dat de bestemming Maatschappelijk onjuist is opgenomen op de plankaart is terecht. Gelet op de systematiek hebben we bij het ontwerp – bestemmingsplan ervoor gekozen om bepaalde percelen te bestemmen voor Gemengd doeleinden. Binnen de

bestemming 'Gemengd' mogen gebouwen onder andere voor zowel bedrijfsmatige als culturele activiteiten gebruikt worden.

Voorstel

Het percelen Schoolstraat 9 en 10 wordt aangegeven met de bestemming Gemengd.