

1. Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

Het college constateert dat de regels van het plan niet uitsluit dat door splitsing van hoofdgebouwen het aantal zelfstandige woningen kan worden uitgebreid. Daardoor is onduidelijk of het deze uitbreiding past binnen de kaders van artikel 4.7a van de Provinciale omgevingsverordening. Daarmee is het plan, naar het oordeel van het college, in strijd met de provinciale verordening.

Artikel 4.17a lid 3 van de Provinciale omgevingsverordening bepaalt dat het bouwen van nieuwe en het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder redzame personen binnen een zone van 30 meter aan weerszijden dan de wegrand van de N374. Deze beperking dient in het plan te worden opgenomen.

Reactie

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de Provinciale omgevingsverordening. Deze strijdigheid kan worden opgeheven door in de artikelen 18.2.2 en 19.2.2 te bepalen dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen.

Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden in de strook langs de N374 kan in de regels worden opgenomen dat het verboden is om nieuwe gebouwen of bestaande gebouwen te gebruiken voor minder zelfredzame personen binnen een zone van 30 meter van de wegrand van de N374.

Voorstel

De artikelen 18.2.2 en 19.2.2. aan te vullen met een regel dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal en aan artikel 28 een specifieke gebruiksregel toe te voegen op grond waarvan het gebruik van gebouwen binnen een strook van 30 meter langs de N374 door minder zelfredzame personen wordt verboden.

2. Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om aan enkele percelen gelegen aan de Groene Zoom de bestemming werken in combinatie met wonen toe te kennen. Reclamant wijst er op dat bebouwingmogelijkheden van die kavels van doorslaggevende invloed zijn op de realiseerbaarheid van de samenhangende visie voor het gebied rond de watertoren. In deze visie is het realiseren van 3 woon/werkkavels opgenomen.

Reactie

Reclamant vraagt om aanvullende woningbouw toe te staan binnen de vastgestelde geluidscontour van het bedrijvenpark Stadskanaal. Een dergelijke toevoeging heeft gevolgen voor de te accepteren bedrijfsactiviteiten op het bedrijvenpark. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een aanpassing van de geluidscontour. Indien en voor zover aanvullende woningbouw mogelijk gemaakt zou kunnen worden zal dat moeten gebeuren op basis van nader onderzoek dan wel een evaluatie van de geluidsproblematiek. Dat is thans niet aan de orde. We willen geen aanpassing van de geluidscontour. Dit gaat ten koste van de mogelijkheden voor ondernemingen op het bedrijvenpark.

Voorstel:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamanten wijzen er op dat de aanpassingen bij het crematorium hebben bijgedragen tot een acceptabeler situatie. Zij stellen het op prijs dat het handhavingsniveau wordt gehandhaafd. Voorts wordt de ondersteunende ontwikkelingen op prijs gesteld en heeft de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg voor reclamanten een hoge prioriteit.
- b. Voor wat betreft het Ceresmeer wijzen reclamanten er op dat een veilige woonomgeving voor de omwonenden gewaarborgd dient te worden en dat de gemeente de verantwoordelijkheid heeft om er voor te zorgen dat de inwoners niet een speelbal worden van diverse instanties.
- c. Reclamanten vragen aandacht voor mogelijkheden om geluidshinder te beperken door gebruik van andere slijtlagen op de wegen en zij spreken hun zorg uit over de onderhoudstoestand van de spoordijk
- d. Reclamanten onderschrijven het uitgangspunt om te komen tot een prettig woon- en leefklimaat maar spreken wel hun zorg uit over de situatie rond de scholen in de wijk.
- e. Reclamanten wijzen op de waterafvoer door de Dreefleiding vanuit Drenthe en de beperkte lozingsmogelijkheden
- f. Reclamanten missen in het plan een voorgevelrooilijn waardoor bepaald wordt dat voorgevels in één lijn komen te staan
- g. Reclamanten wijzen er op dat het bevoegd gezag met de groots mogelijke zorgvuldigheid om dienen te gaan met de afwijkingsmogelijkheden

Reactie

De ondersteunende reacties ten aanzien van de in gang gezette ontwikkelingen rond het crematorium worden op prijs gesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheden om die plannen verder uit te voeren. Ten aanzien van het Ceresmeer is in het bestemmingsplan de bedrijfsbestemming gehandhaafd en die zal binnen de planperiode mogelijk gemaakt worden. Inmiddels is het terrein overgenomen door Grondbank Nederland BV die uitvoering zal geven aan het opgestelde saneringsplan. Met dat saneringsplan is in 2009 door Gedeputeerde Staten ingestemd. Overigens is de uitvoering van de sanering verder niet van invloed op de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Reclamanten vragen aandacht voor het gebruik van materialen, de onderhoudstoestand van de spoordijk en de waterafvoer. Er is uiteraard begrip voor de wensen van reclamanten, echter is het bestemmingsplan niet het instrument waarin deze wensen geregeld kunnen worden. Of en in welke mate dat in het kader van onderhoud of verbeteringen in de wijk zal gebeuren valt buiten het bestek aan het bestemmingsplan.

Reclamanten verzoeken om in het plan een voorgevelrooilijn op te nemen. In de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 is een regel opgenomen die het bouwen in de voorgevelrooilijn voorschrijft. Voor de andere bestemmingen is die regel niet opgenomen. Enerzijds is door het aangeven van de bestemmingsvlakken al bepaald tot welke afstand van de weg gebouwd mag worden en daarmee is verzekerd dat niet voor de, in feite aanwezige, rooilijnen wordt gebouwd. Anderzijds is bij de andere bestemmingen in meerdere gevallen bebouwing aanwezig die verder van de weg is gelegen. Er is geen ruimtelijke noodzaak om bij eventueel vervangende nieuwbouw te eisen dat in de voorgevelrooilijn wordt gebouwd. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

Reclamanten wijzen er op dat het gebruik maken van afwijkingsbevoegdheden zorgvuldig dient te gebeuren. Dat spreekt voor zich. Bij toepassing van afwijkingen is er altijd sprake van een belangenafweging en het is inherent aan de toepassing van bestuursrechtelijke regels dat dat zorgvuldig dient te geschieden.

Voorstel:

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de in artikel 20 opgenomen regels onvoldoende waarborgen geven ten aanzien van de veiligheid van de hoge druk gasleiding, de personen in de nabijheid van de leiding en het bedrijfszekere gastransport. In verband daarmee wordt gevraagd om de beoordelingsvrijheid die is opgenomen bij mogelijke afwijking van bouwregels te schrappen met verwijzing naar recente jurisprudentie, en kwetsbare objecten niet toe te staan. Voorts wordt gevraagd om een aantal met name genoemde activiteiten in de buurt van de leiding vergunning plichtig te maken.

Reactie

De veiligheid van zowel het gebruik van de leiding als van de in de nabijheid van de leiding aanwezige personen dient voldoende te worden gewaarborgd. Tegen de voorgestelde aanpassingen bestaat ook overigens geen bezwaar.

Voorstel:

De ingediende zienswijze is aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de door reclamant aangegeven wensen.

Daarbij wordt in artikel 20.3 sub a en b vermeld dat geen kwetsbare objecten zijn toegelaten, artikel 20.6 sub a toegevoegd dat voor het rooien van diepwortelende bomen een omgevingsvergunning nodig is evenals voor het uitvoeren van diverse groundbewerkingen.

5. Reclamant 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat zij en haar dochters gebruik maken van praktijkruimten bij haar woning en maakt bezwaar tegen de voorgestelde wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zij veronderstelt dat de uitwonende dochter haar activiteiten niet zou mogen doorzetten.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan is aan het perceel van betrokkene een bedrijfsbestemming toegekend op grond waarvan het gebruik van een woning slechts is toegestaan indien en voor zover dat noodzakelijk is voor het bijbehorende bedrijf. Het exploiteren van een praktijkruimte zoals hier aan de orde is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Noch voor wat betreft de bewoning, noch voor wat de bedrijfsvoering wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan.

Uitgaande van de feitelijke situatie die vanuit ruimtelijke overwegingen aanvaardbaar is, heeft in het voorliggende bestemmingsplan dit perceel de bestemming Wonen gekregen. De activiteiten die reclamant en haar dochters in de praktijk aan huis uitvoeren passen binnen de lijst van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige activiteiten. De gebruiksmogelijkheden zijn in zoverre beperkt dat in ieder geval één van de bewoners betrokken dient te zijn bij de bedrijfsactiviteit. Het bestemmingsplan legt geen beperkingen op aan de uitwonende kinderen voor zover die actief zijn in de praktijk waar ook één van de bewoners van de woning betrokken is.

Om de hiervoor genoemde redenen voldoet het voorliggende bestemmingsplan aan de wensen van reclamant.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6. Reclamant 6

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt onverkort van mening te zijn dat het bedrijventerrein Dideldom niet ontwikkeld mag worden voor bebouwing van meer dan 10 m. hoogte. Hij verwijst daarbij naar de bouwplannen van Borgesius en de nadelige gevolgen die de uitvoering heeft voor zijn woonsituatie.

Reactie

Ten opzichte van het voorontwerp is het ontwerp aangepast dat de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen tenzij de bestaande hoogte hoger is. Deze aanpassing komt gedeeltelijk overeen met de wens van reclamant.

Inmiddels is een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend voor een bedrijfsgebouw met een grotere hoogte dan 10 meter .

Er is geen reden om in het bestemmingsplan een andere regeling op te nemen dan die welke de vergunde situatie vastlegt.

Voorstel

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

7. Reclamant 7

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan hun belangen onvoldoende worden meegewogen. Daarbij wordt gewezen op het toestaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bij realisering van bebouwing van die hoogte binnen het aangegeven bestemmingsvlak wordt de lichtinval en het uitzicht beperkt. Ook wijst reclamant op de geluidsoverlast, lichthinder en de toename van verkeersdruk.

Reclamant wijst er verder op dat er reeds meer autobedrijven op het bedrijventerrein aanwezig zijn dan aangegeven in het plan. Tot slot wordt er op gewezen dat er geen handhaving plaatsvindt ten aanzien van overschrijding van de maximale bouwmogelijkheden en de opslag van kampeermiddelen.

Reclamant wijst op te verwachten waardevermindering van de woning van betrokkene en verzoekt bij de vaststelling aan de wensen van betrokkene tegemoet te komen.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan Ceresdorp en Dideldom is op het door reclamant bedoelde terrein een bouwhoogte toegestaan van maximaal 10 meter. Die voorschriften waren ook van kracht op het moment dat de woning is aangekocht.

Inmiddels is een omgevingsvergunning afgegeven en onherroepelijk voor de uitbreiding van de bakkerij van Borgesius. Met deze feitelijke situatie is in het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden. Gelet op de bestaande rechten en met afweging van alle betrokken belangen ligt het niet in de rede om ten behoeve van reclamant deze rechten te beperken. Een belangrijk deel van de door reclamant aangevoerde onderwerpen hebben betrekking op het functioneren van het naastliggende bedrijf. Het spreekt voor zich dat het bedrijf dient te handelen conform de daarvoor geldende (milieu)regels. Daar waar de zienswijze zo moet worden gelezen dat reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan striktere regels op te nemen voor onder andere lichthinder wordt opgemerkt dat de bedrijven zijn gevestigd op een bestaand bedrijventerrein. Wij zien geen aanleiding om daarvoor de (milieu)regels te verscherpen.

Reclamant stelt dat op het bedrijventerrein Dideldom meerdere autobedrijven zijn gevestigd. In het voorontwerp bestemmingsplan misten inderdaad een aantal aanwezige bedrijven. In het ontwerp is dit aangepast.

Daar waar reclamant wijst op vermeende onvolkomenheden bij de handhaving moet worden opgemerkt dat handhaving volgens de daarvoor geldende kaders dient te gebeuren maar de zienswijze geeft geen aanleiding om de regels op dat punt aan te passen.

Voor wat betreft de mogelijke waardevermindering wordt opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden kent.

Voorstel

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8. Reclamant 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om het bij het perceel Schoolstraat 100 (inclusief het terrein tussen de woningen Schoolstraat 100 en 104) aan te merken als bedrijfsterrein.

Reactie

Het betreffende perceel maakt reeds deel uit van het betrokken bedrijf en het ligt daarmee voor de hand om het aan te geven met de bestemming Bedrijf

Voorstel

Aan het perceel G 10503 gelegen tussen de panden Schoolstaat 100 en 1004 de bestemming Bedrijf toe te kennen

9. Reclamant 9

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt zich af of de verkoop van auto-onderdelen nog wel past binnen de bestemming Gemengd en wenst dat gehandhaafd te zien. Voorts wordt gevraagd om de verkoopvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel, eventueel bij ontheffing, te verhogen naar 200 m².

Reactie:

Het perceel Schoolstraat 9 – 10 heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming Gemengd gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder ander bedrijfsdoeleinden toegestaan. Reparatie- en servicebedrijven voor auto's en motorfietsen is binnen deze bestemming toegestaan. Ondergeschikte detailhandel is onder voorwaarde via een omgevingsvergunning toegestaan. Enkel de verkoop van auto-onderdelen past niet binnen de gemeentelijke detailhandelsbeleid.

In het plan is een algemene regel opgenomen op grond waarvan bij het bestaande winkelvloeroppervlak zeer beperkt uit te breiden. Er is geen dringende reden om, in het geval van reclamant van die algemeen geldende regel af te wijken.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

10. Reclamant 10

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat er redenen zijn om ten behoeve van zijn cliënt uitzonderingen te maken op de algemene regels. Daarbij gaat het om het aangeven van de bestemming Bedrijf op het perceel gelegen naast het pand Schoolkade 61, aanpassing van de regels voor detailhandel, ruimere mogelijkheden voor bedrijfswoningen, exacte opname van maten en percentages op de verbeelding en aanvulling van de bedrijvenlijst.

Reactie

De bestemming van de grond van betrokkene kent reeds een lange voorgeschiedenis die begon met de vaststelling van het bestemmingsplan Ceresdorp en Dideldom. De doorgevoerde wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden hebben er toe geleid dat in 2011 is besloten tot herstel van de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden en een overeenkomst tot betaling van een bedrag aan planschadevergoedingen. Op zich ligt het voor de hand om de percelen van betrokkene nu te betrekken bij de planherziening. Daarbij krijgt reclamant ook een aantal ruimere gebruiksmogelijkheden terwijl overigens ook mogelijkheden vervallen. Daarbij gaat het met name om de bouw van bedrijfswoningen. Reclamant geeft al aan dat een aanpassing van de regels zal leiden tot waardevermindering en dus mogelijk tot planschadevergoeding.

In het overleg met betrokkene is gesteld dat ook gekozen zou kunnen worden voor een optie waarop de planherziening van 2011 buiten dit plan wordt gehouden. Betrokkene heeft dan de mogelijkheid gebruik te maken van de oude rechten. Daarbij is opgemerkt dat inherent aan die optie ook met zich mee zal brengen dat verwacht mag worden dat die regels dan gehandhaafd zullen worden. In de zienswijze is aangegeven dat reclamant opteert voor het onderbrengen van zijn bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan maar dan wel met de door hem gewenste uitzonderingen. Secundair verzoekt hij om zijn bedrijf buiten het plan te houden.

Wij zijn van oordeel dat wij zouden moeten streven naar zoveel mogelijk uniforme regels en op zich is er gelet op de locatie geen aanleiding om daarvoor op deze plaats een uitzondering te maken.

Bij het meenemen van de betreffende locatie in het plan en het niet voldoen aan de wensen van reclamant ligt het voor de hand dat opnieuw een situatie ontstaat dat er aanleiding tot planschadevergoeding mede omdat betrokkene te weinig tijd heeft gehad om gebruik te maken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan van 2011 hem biedt. Het aanpassen van het bestemmingsplan om het bedrijf te laten vallen onder algemeen geldende regels en de huidige bouwmogelijkheden is vanuit ruimtelijk oogpunt niet urgent.

Om die reden wordt voorgesteld om de bedrijfslocatie van Van der Veen niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Betrokkene heeft dan de mogelijkheid om in de komende jaren alsnog de in 2011 gegeven mogelijkheden te benutten. Het ligt daarbij voor de hand om hem mee te delen dat bij een volgende planherziening er rekening mee gehouden moet worden dat er alsnog gekozen zal worden voor uniformering van de regels die dan ook zullen gelden voor zijn bedrijf.

Voorstel:

De verbeelding zodanig aan te passen dat het plangebied van de partiele herziening Ceresdorp en Dideldom Schoolkade 63 e.o. geen deel meer uit maakt van het voorliggende bestemmingsplan

11. Reclamant 11

Samenvatting zienswijze

De Regionale brandweer verzoekt om in de toelichting aan te geven of nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt van invloed zijn op het groepsrisico. Geadviseerd wordt om de resultaten van de groepsrisicoberekening op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan en de in de verantwoording van de groepsrisico's aan te geven of de risico's worden aanvaard dan wel risico reducerende maatregelen te nemen.

Tot slot wordt geadviseerd om de externe veiligheidsparagraaf aan te passen. Gesteld wordt dat de in de toelichting opgenomen tekst niet overeen komt met de eerder gedane aanbevelingen.

Reactie

Er is een groepsrisicoberekening uitgevoerd die als bijlage bij de toelichting is gevoerd. Geconcludeerd moet worden dat het bestemmingsplan ten opzichte van het geldende plan geen nieuwe ontwikkelingen toe staat die een belangrijke invloed kunnen hebben op groepsrisico. Dat risico wordt aanvaard en er is geen reden om te besluiten tot verdere risico reducerende maatregelen door de uitsluiting van planologische bouw- of gebruiksmogelijkheden. De eerder aangegeven suggesties ten aanzien van bluswatervoorzieningen en alarmering van de bevolking in geval van rampen vallen buiten het bestek van een bestemmingsplan.

Voorstel

De groepsrisicoberekening wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd en de paragraaf fysieke veiligheid is aangepast.

12. Reclamant 12

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt een aantal aanpassingen voor in de toelichting op het bestemmingsplan die verband houden met de recente overname van de locatie Ceresmeer. Deze informatie was nog niet bekend ten tijde van de samenstelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De zienswijze is gedateerd op 23 oktober 2013. Er is geen bewijsstuk overgelegd waaruit blijkt dat de zienswijze voor de sluiting van de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend ter post is bezorgd. De zienswijze is binnengekomen op 29 oktober 2013. Bij mail van 28 oktober is eveneens per email een exemplaar van de zienswijze binnen gekomen.

Gelet hierop dient reclamant in zijn zienswijze niet ontvankelijk te worden verklaard. Wat daar overigens van zij, het is wel van belang om het bestemmingsplan vast te stellen met een toelichting die zoveel mogelijk actueel is. Mede nu het tegemoetkomen aan de zienswijze niet leidt tot wijzigingen in de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ligt het voor de hand om de voorstellen voor aanpassing van de toelichting door te voeren.

Voorstel:

In de toelichting uit te gaan van de meest actuele informatie ten gevolge van de gewijzigde eigendomssituatie van de locatie Ceresmeer