

Vooroverlegreacties over voorontwerp BP Cereswijk & Dideldom, diverse percelen hogere waarde geluid

Versie 14-1-2022.

De volgende reacties op het voorontwerp BP zijn ingediend:

Nr.	Naam	Adres	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1	Provincie Groningen	nvt	<p>Het kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen is de provinciale Omgevingsvisie en de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: verordening) opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen. Het plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Cereswijk en Dideldom om een woonbestemming te geven aan de watertoren (Ceresstraat 1) en de woning aan de Oosterstraat 72. Daarnaast worden hogere geluidswaarden vastgesteld voor de woningen aan de Oosterstraat 72, Kijlsterweg 12en 12a en de woonboten aan de Oosterkade allen in Stadskanaal.</p> <p>Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken. Toevoegen woning. Het bestemmingsplan voorziet onder meer in het omzetten van de bestemming van de watertoren aan de Ceresstraat 1 in Stadskanaal van "maatschappelijk" naar "wonen". Op grond van artikel 2.15.1 van de verordening is het toevoegen van nieuwe woningen alleen mogelijk als deze passen binnen een regionale woonvisie. Uit het plan blijkt niet dat het toevoegen van de</p>	<p>Het omschreven doel van het bestemmingsplan is voor de watertoren op het perceel Ceresstraat 1 en de woning aan de Oosterstraat 72 niet zozeer het geven van een woonbestemming aan deze percelen maar het bestemmen van middels verleende omgevingsvergunningen toegestaan woongebruik voor deze panden. Er is daarmee geen nieuw gebruik toegestaan als wel vastgelegd het reeds toegestane gebruik. De afweging of het toestaan van de woonfunctie voor de watertoren past in de POV, met name de voorwaarde dat het moet passen binnen een regionale woonvisie, is inderdaad reeds in het besluit voor de omgevingsvergunning gemaakt. De conclusie is dat het past in de woonvisie, zie blz. 10 van de vergunning. Nu de vergunning verleend is, is deze toegevoegd aan de toelichting bij het</p>	<p>De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door in de toelichting op te nemen dat de functiewijziging naar wonen voor de watertoren past in de woonvisie en daarmee in de POV. Ook zal de ondertussen verleende omgevingsvergunning inclusief afweging vanwege de woonvisie in bijlage 1 bij de toelichting gevoegd worden.</p>

Nr.	Naam	Adres	Reactie	Beantwoording	Conclusie
			<p>woning past binnen de woonvisie. Ik vraag u om het plan op dit punt aan te vullen.</p> <p>Voor de volledigheid meld ik nog dat de onderbouwning voor het toevoegen van de woning mogelijkwijs in bijlage 1 (omgevingsvergunning Ceresstraat 1) bij de toelichting staat. Aangezien deze bijlage echter ontbreekt in de door u toegestuurde toelichting is het niet mogelijk om dat te verifiëren. Ik verzoek u het plan op het bovenstaande punt in overeenstemming te brengen met de regels uit de verordening.</p>	<p>bestemmingsplan. Wij zullen aan de toelichting toevoegen dat de functiewijziging past binnen de woonvisie en daarmee binnen de POV.</p>	
2	Veiligheidsregio Groningen	nvt	<p>Uit onze beoordeling blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie externe veiligheidsrisicobronnen geen noemenswaardige rol spelen. Vanuit externe veiligheid zien we dan ook geen aanleiding voor een inhoudelijk advies tot maatregelen.</p>	<p>Wij nemen kennis van de reactie.</p>	<p>De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
3	Indieners 3.	X. te Stadskanaal over de watertoren op perceel Ceresstraat 1 Stadskanaal	<p>U geeft aan (p. 6) dat de huidige bestemming omgezet moet worden in 'wonen'. Dat was ons onbekend, wij dachten dat het wonen zou worden toegestaan binnen de huidige bestemming 'maatschappelijk'. We kunnen wel instemmen met deze wijziging.</p> <p>Echter de functie horeca bestemt u als 'ondergeschikt horecabedrijf categorie 1 en 2' (artikel 5.1.2). Er staat in het document geen uitwerking van dit begrip, waardoor wij ook niet precies kunnen beoordelen wat de gevolgen van deze wijziging zijn. Voor de herontwikkeling van het pand is de horecafunctie niet ondergeschikt aan het wonen, maar een van de middelen voor</p>	<p>In de begripsomschrijving van de regels staan in artikel 1.39 respectievelijk artikel 1.40 wat verstaan wordt onder horecabedrijf categorie 1 respectievelijk 2. Deze zijn exact hetzelfde als de begripsomschrijving in het huidige bestemmingsplan. In zoverre verandert er dus niets aan de mogelijkheden van het perceel.</p> <p>Wat inderdaad wel het geval is, is dat de horeca in het huidige bestemmingsplan als zelfstandige</p>	<p>De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Artikel 5.1 sub a onder 2 zal verwijderd worden. Artikel 5.1 wordt gewijzigd zodat er komt te staan dat de gronden ook (zelfstandig) bestemd zijn voor horecabedrijf categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-watertoren'.</p>

Nr.	Naam	Adres	Reactie	Beantwoording	Conclusie
			<p>het behoud van het pand. Het woord 'ondergeschikt' klinkt in ieder geval als een beperking van de huidige mogelijkheden van de horeca categorie 1 en 2. Wij verzoeken u dan ook op het woord 'ondergeschikt' uit het concept bestemmingsplan te halen waar het de horeca in de watertoren c.q. op het terrein betreft, en in de omschrijving 5.1.2 de woorden 'een aan wonen ondergeschikt' te verwijderen. Hiermee behouden wij hetzelfde recht als in het huidige bestemmingsplan.</p>	<p>functie binnen de maatschappelijke bestemming is toegestaan, dus ook zonder dat het hoort bij een woonfunctie. In het nieuwe bestemmingsplan is dit binnen de bestemming wonen alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij het wonen. Dit is een onbedoelde beperking van de huidige mogelijkheden en zal gecorrigeerd worden door de tekst van artikel 5.1 aan te passen zodat los van het wonen een horecabedrijf categorie 1 en 2 mogelijk is.</p>	