

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Stadskanaal  
Postbus 140  
9500 AC STADSKANAAL

Ossenmarkt 7  
Groningen  
Postbus 7015  
9701 JA Groningen  
T (050) 314 08 40  
F (050) 312 81 12

info@boutoveres.nl  
www.boutoveres.nl

**Per post en per e-mail verzonden: gemeente@stadskanaal.nl**

Stichting Derdengelden  
BoutOveres Advocaten  
ING Bank 66.97.74.057  
IBAN NL54 INGB 0669774057  
BIC INGBNL2A

**Mr. A.A. Westers (advocaat)**

Kvk Groningen 01141202

Uw ref :  
Onze ref : bw / bv / 2014.07401 / 15-00000666  
Inzake : Project realisatie bedrijfswoning Crematorium voor Huisdieren aan  
de Mandenmaker te Stadskanaal  
E-mail : b.vandervelde@boutoveres.nl (secretaresse)

Groningen, 5 februari 2015

## VERZOEK

Geacht College,

### **Aanvraag**

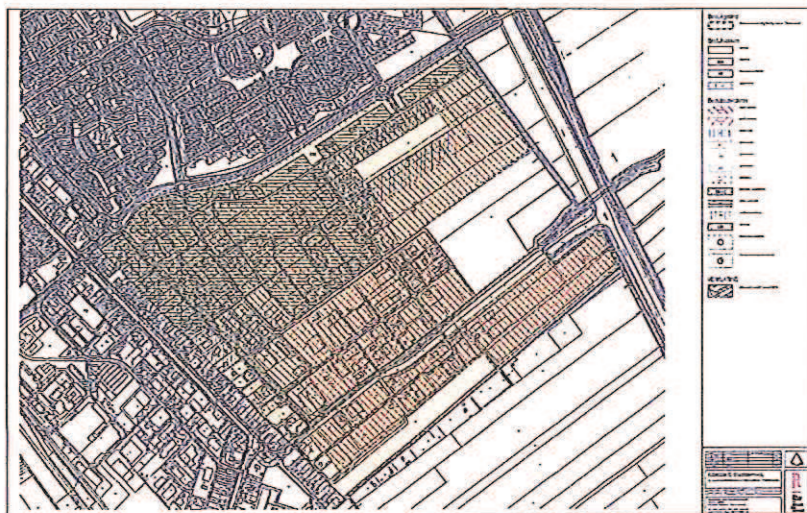
Cliënten, de familie Veldman (mevrouw Mirella Kuper en de heer Robert Veldman) h.o.d.n. **Crematorium voor Huisdieren Stadskanaal** aan de Mandenmaker 7 te Stadskanaal vragen door deze voor het project, de realisatie van een bedrijfswoning naast hun bedrijfsgebouw als onderdeel van de inrichting het dierencrematorium, aan de omgevingsvergunning voor het gebruik van grond(en) in strijd met het huidige planologische regiem, de beheersverordening "Bedrijvenpark Stadskanaal".

 Dierencrematorium Stadskanaal 



### **Belemmerende planologische regiem**

Het vigerende planologische regiem betreft de beheersverordening “Bedrijvenpark Stadskanaal”. De beheersverordening is een voortzetting van het oude planologische regiem, het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Stadskanaal 2002”. Op grond van de beheersverordening is een bedrijfswoning binnen de bepalingen niet direct toegestaan.



*Fig.2 verbeelding plangebied beheersverordening*

Artikel 2.12 lid 1.a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft de mogelijkheid om voor de activiteiten in strijd met het bestemmingsplan in geval er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening het gebruik voor de bedrijfswoning te vergunnen. Dat het gebruik voor een bedrijfswoning op de onderhavige locatie aan de Mandenmaker niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, maar juist in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening blijkt uitdrukkelijk uit de navolgende ruimtelijke onderbouwing.

### **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

Op grond van artikel 2.12 lid 1.a onder 3 Wabo kan met een ruimtelijke onderbouwing worden afgeweken van de beheersverordening. Artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) j.o. de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geven de aspecten weer die in de ruimtelijke onderbouwing moeten worden behandeld. Hier volgt puntsgewijs de afweging van deze relevante aspecten.

#### **Ligging plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de Mandenmakers te Stadskanaal. Het gebied ligt tussen de N374, de N366, de Oosterstraat en het Gedempte Vleddermond aan de Zuidwest zijde Oosterstraat zijde van het bedrijvenpark.





## Bestaande situatie

### Dierencrematorium

Met inachtneming van de bepalingen van het toen vigerende bestemmingsplan “Bedrijvenpark Stadskanaal 2002 en herziening 2006” en het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Stadskanaal” is voor het dierencrematorium op de locatie aan de Mandenmaker 7 te Stadskanaal een bouwvergunning verleend. Voor de inrichting, het oprichten van het dierencrematorium met de daarbij behorende activiteiten waaronder het strooiveld is bij beschikking van 22 maart 2010 de vergunning in het kader van de Wet milieubeheer verleend. Het dierencrematorium is medio 2011 gebouwd en het bedrijf is op 19 september 2011 gestart. Sedertdien is het een goedlopend bedrijf met van maandag tot en met zaterdag meerdere crematies per dag.



*Fig. 5, 6, 7,8 en 9*



(Directe) omgeving

*Bedrijventerrein/park Stadskanaal De Mandenmaker*

De kavels in de omgeving staan sedert de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Stadskanaal” in 2002 leeg. Ook in de komende planperiode is geen direct zicht op ontwikkeling.



*Fig. 10 luchtfoto gebied*



Na het faillissement van S.I.G. Planontwikkeling zijn de (lege) kavels aan een private lokale ontwikkelaar voor dit project h.o.d.n. Bedrijventerrein Stadskanaal verkocht. Sedert 10 oktober 2014 is deze private lokale ontwikkelaar eigenaar.

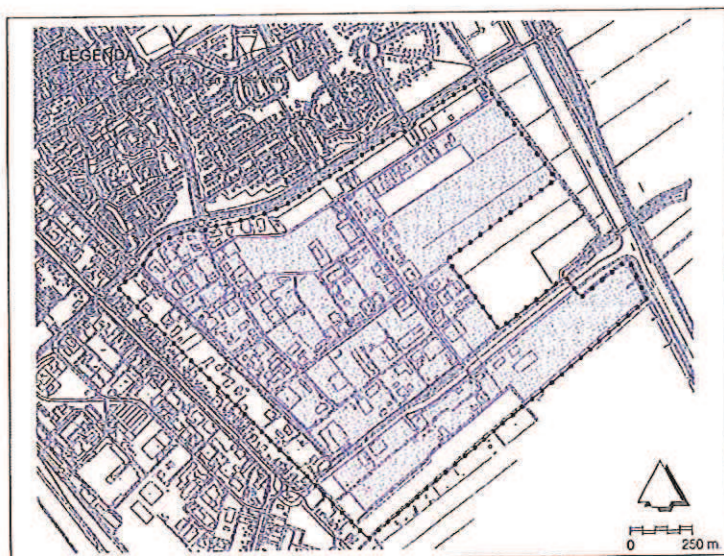


*Fig.11*

#### Actualiteitswaarde, zonering en belemmering bedrijfswoning

Door de langdurige leegstand is de actualiteitswaarde voor een strikte handhaving van het gezonde bedrijventerrein verloren. Het is niet te verwachten dat binnen de planperiode van de beheersverordening reëel de vestiging van verdere bedrijven in het bijzonder met een zwaardere milieucategorie is te verwachten.





*Fig.12 verbeelding zonering*

De eigenaar / private ontwikkelaar van de omliggende gronden wil nu juist met het oog hierop medewerking aan het planvoornemen voor een bedrijfswoning als onderdeel van de inrichting van het dierencrematorium verlenen.

#### Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft het realiseren van een bedrijfswoning als onderdeel van de inrichting van het dierencrematorium. Gezien het 24/7 karakter van het dierencrematorium is het voor de eigenaren en ondernemers de familie Veldman van het dierencrematorium noodzakelijk geworden bij het bedrijf te wonen.

De intensieve bedrijfsvoering laat zich als volgt omschrijven:

- Er vinden meerdere dierencrematies per dag plaats van maandag tot en met zaterdag;
- Iedere ochtend en middag worden de gestorven dieren opgehaald bij de dierenarts om dezelfde dag te worden gecremeerd, ook in het weekeinde;
- Dierenbezitters brengen gedurende de dag verder ook zelf hun gestorven huisdieren. In verband met snelle ontbinding van de stoffelijke overschotten ook op zaterdag en zondagen. De crematies vinden dagelijks plaats van 20:00 tot 22:00 uur waarbij de ondernemer uiteraard ook bij aanwezig moet zijn. Na de crematies worden de urnen opgehaald. Dit brengt een intensieve onregelmatige bezoekersstroom ook na 18:00 uur met zich mee;
- Het strooiveld is 24 uur per dag toegankelijk. De bezitters van de huisdieren bezoeken op onregelmatige tijden ook op zondag het strooiveld;
- Kortom: afwisselende tijden van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat een komen en gaan van bezoekers.
- Waardoor ondernemer wel bij het bedrijf moet wonen



## **RANDVOORWAARDEN**

### Geluid

De bedrijfswoning behoort bij de (milieu)inrichting het dierencrematorium en is geen geluidsgevoelig object. Dit geldt uiteraard voor de inrichting dierencrematorium zelf maar ook voor de eventuele bedrijven op het (gezoneerde) bedrijventerrein.

Bovendien heeft de beheersverordening – waarbij de oude bestemmingsplannen waaronder het bedrijvenpark Stadskanaal 2002 telkens zijn gehandhaafd – haar actualiteitswaarde verloren. Sedert het van kracht worden van het bestemmingsplan Bedrijvenpark staan de omliggende terreinen leeg. Er is geen vraag of ontwikkeling voorhanden binnen de planperiode voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie.

Al bestaande bedrijven zijn op voldoende afstand en vallen niet onder de zware milieucategorieën.

Verder is een bedrijfswoning geen geluidsgevoelig object. Op grond van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek voorgeschreven.

### Conclusie

Voor wat betreft het geluidsaspect gelden dan ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Mocht een eventuele zonering al een belemmering zijn dan heeft dit de actualiteitswaarde verloren en is het juist een onnodige belemmering die middels de omgevingsvergunning voor het afwijkend gebruik kan worden opgeheven.

Ook in de toelichting van de beheersverordening onder paragraaf 1.4 wordt dit aangestipt:

*“Het kan voorkomen dat een ontwikkeling gewenst is die niet binnen de in deze beheersvordering opgenomen (perceelsgebonden) ontwikkelingsmogelijkheden past. In zo'n geval is een nieuwe juridische planologische regeling nodig. Bijvoorbeeld een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van deze beheersverordening.”*

### (Bedrijven)hinder

Op grond van de geactualiseerde publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is er sprake van een gemengd gebied. Met inachtneming van het gemengde gebied en de omgeving zijn geen uitzonderingen nodig ten behoeve van de richtafstanden. Ook op grond van de bedrijvenhinder afwegingen zijn er geen belemmeringen.

### Luchtkwaliteit

In het kader van de beheersverordening heeft er al een afweging naar de luchtkwaliteiteisen plaatsgehad. De conclusie is dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Specifiek voor een functiewijziging ten behoeve van de bedrijfswoning is er in ieder geval



sprake van een niet in betekende mate (nibm) van invloed zodat op grond van de Wet milieubeheer geen toetsing aan grenswaarden behoeft plaats te hebben.

### Ecologie

Het plangebied van de beheersverordening is getoetst aan de ecologische aspecten. In de directe omgeving zijn geen aangewezen Natura2000 gebieden aanwezig. Er is geen wijziging voor de gebiedsbescherming te verwachten.

Ten aanzien van de soorten bescherming geldt dat de functiewijziging juist geen grootschalige verdere nadelige ontwikkeling betreft, maar eerder een positievere bijdrage aan de ontwikkeling. Ook hierdoor zijn geen belemmeringen aanwezig.

### Archeologie en cultuurhistorie

Het onderhavige (verordenings)gebied en de locatie voor het voorgenomen plan zijn geen onderdeel van de archeologische monumentenkaart. Verder zijn geen cultuurhistorische elementen in het gebied aanwezig.

### Water

In de toelichting van ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van deze zogenaamde watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Aangezien het gaat om een (bedrijfs)woning kan worden volstaan met de digitale watertoets van waterschap Hunze en Aa.

De digitale watertoets geeft aan dat er sprake is van een functiewijziging zonder relevante wateraspecten. Ook uit het oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

### Bodem

Inzake de reeds aangelegde gronden en de bouw van het dierencrematorium is geen sprake geweest van ernstige belemmerende bodemverontreiniging. Hieruit kan geconcludeerd worden dat geen voor nieuwbouw van een bedrijfswoning belemmerende overschrijdingen worden verwacht. Eventueel vrijkomende grond kan zelfs op de locatie zelf waaronder het strooiveld worden toegepast met een gesloten grondhuishouding.

### Beeldkwaliteit

Het dierencrematorium is voor deze specifieke representatieve functie ontworpen en kent zeker voor een bedrijventerrein een hoogwaardige beeldkwaliteit. De bedrijfswoning draagt hier alleen maar aan bij en geeft een versterking. Het ontwerp zal passen en in balans zijn met het reeds aanwezige bedrijfsgebouw.



### Duurzaam bouwen

Met inachtneming van de eisen zal de aandacht ook liggen op energiebesparing en duurzame materiaalkeuze.

### Externe veiligheid

Voor het vaststellen van de beheersverordening is de veiligheidssituatie recentelijk onderzocht en in de notitie externe veiligheid van 24 september 2014 beschreven. De voorgenomen bedrijfswoning valt ruim buiten de veiligheidscontouren. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid aanwezig.

### Verkeer en parkeren

Verkeerafwikkeling is binnen de huidige wegen gemakkelijk op te vangen. Voor parkeren is er voldoende ruimte op eigen terrein. Er is geen verdere belasting voor de openbare ruimte.

### Uitvoerbaarheid

De eigenaar van het betreffende perceel naast het dierencrematorium is gaarne bereid medewerking aan de gebruikswijziging voor de bedrijfswoning te verlenen. Met eigen middelen zal de familie Veldman de bedrijfswoning realiseren. Door de zeer specifieke situatie is een groot belang daarvoor aanwezig. De familie is bereid ten behoeve van eventuele planschade verzoeken een planschadeovereenkomst aan te gaan.

### **Zwaarwegende belangen**

Voor de ondernemer, de familie Veldman zijn zwaarwegende belangen in het geding. Gezien het 24/7 karakter van het bedrijf en de inrichting het dierencrematorium is het noodzakelijk bij het bedrijf te wonen. Het sociale en gezinsleven lijdt onder het feit dat niet bij dit zeer specifieke bedrijf wordt gewoond.

Hiertegenover zijn er geen zwaarwegende belangen bij de omgeving aangezien de actualiteitswaarde door de leegstand bij een zware zonering is verloren. Juist een goede ruimtelijke ordening afweging is het stimuleren van de uitbreiding van goed renderende gevestigde bedrijven.

Hoogachtend,



A.A. Westers

