

NOTA ZIENSWIJZE, COMMENTAAR EN WIJZIGING

Ontwerpbestemmingsplan Slochteren, Korenmolenweg

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Overzicht indieners zienswijze	3
3.	Zienswijze, commentaar en wijziging	4

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Slochteren, Korenmolenweg heeft overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen, namelijk van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012. Er zijn tijdens deze periode 2 zienswijzen ingediend.

Dit document geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld en beantwoord en welke wijzigingen ambtshalve ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Indien het noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van een publieke taak, is het wel toegestaan om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Dit heeft tot gevolg dat NAW gegevens met betrekking tot persoonsgebonden overgangsrecht wél in een bestemmingsplan mogen worden genoemd en elektronisch beschikbaar zijn.

Omdat deze nota Zienswijze Commentaar en wijziging elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht indieners zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

2. Overzicht indieners zienswijzen

Zie los document Overzicht indieners zienswijzen.

3. Zienswijzen, commentaar en wijziging

In de onderstaande tabel zijn alle zienswijzen opgenomen die zijn binnengekomen, voorzien van commentaar en daarnaast (indien van toepassing) de wijziging in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze.

Volgnr.	Zienswijze	Commentaar	Wijziging
1	<i>De eigenaar van Hoofdweg 201 Slochteren</i>		
1.1	Appellant heeft een gedeelte van de berm in gebruik gekregen las tuin. Hij wil graag dat met het realiseren van het plan Korenmolenweg hiermee rekening gehouden wordt. Hij gaat er van uit dat de eerder gemaakt afspraken tussen hem en de gemeente niet veranderen.	<p>De berm van de Korenmolenweg en de herinrichting van de Korenmolenweg vallen niet in dit bestemmingsplan. Tegen eventuele veranderingen van de weg c.q. berm kan in het kader van dit bestemmingsplan dan ook geen bezwaar worden gemaakt.</p> <p>Bij de daadwerkelijke herinrichting van de Korenmolenweg zal gekeken worden naar en rekening gehouden worden met eventuele eerder vastgelegde afspraken. Mochten er toch veranderingen nodig zijn aan het gedeelte van de berm dat bezwaarmaker in bruikleen heeft, zal dit in overleg met appellant worden gedaan.</p>	
2.	<i>De eigenaar van Korenmolendreef 1 Slochteren</i>		
2.1		<p>Appellant heeft tijdens de inspraakperiode ook een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is becommentarieerd in de Nota Inspraak en Overleg (Nota I&O). Appellant is het niet eens met deze becommentariëring.</p> <p>De nu ingediende zienswijzen zijn vrijwel identiek aan de destijds ingediende inspraakreactie. Wij hebben de bezwaren van appellant nogmaals afgewogen en becommentarieerd in onderhavige Nota Zienswijze, Commentaar en Wijziging.</p> <p>Aanvullend hierop zien wij de becommentariëring van de inspraakreacties in de Nota I&O bij deze als ingelast in deze Nota Zienswijzen, Commentaar en Wijziging (Nota</p>	

		ZCW). Appellant heeft tevens aan het college van B&W een reactie geschreven op de Nota I&O. De opmerkingen uit deze brief zijn ook meegenomen als zienswijzen in deze Nota ZCW.	
2.2	<p>Appellant is van mening dat door de komst van detailhandel op het perceel aan de oostzijde van de Korenmolenweg, zijn uitzicht totaal verloren gaat. Een gebouw met een goothoogte van 5m en nokhoogte van 9m belemmert zijn totale uitzicht. Door de opslag van goederen achter het gebouw zal het uitzicht nog extra verslechteren.</p> <p><u>Opmerkingen uit brief aan B&W:</u> Appellant bestrijdt dat detailhandel op het perceel ruimtelijk gezien een logische invulling is. Het landelijke karakter van de entree van de gemeente Slochteren gaat hierbij totaal verloren. In de Nota I&O wordt aangegeven dat er reeds sprake is van belemmering van het zicht vanuit de woning door een tiental monumentale bomen. De monumentale bomen waar in de Nota I&O over gesproken wordt, staan op het stuk met de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' en zijn dus niet relevant voor het stuk met de bestemming 'detailhandel' waar appellant bezwaar tegen maakt.</p>	<p>Voor de herinrichting van het entreegebied van de Korenmolenweg dient aan beide zijden van de Korenmolenweg een ingreep plaats te vinden. Per definitie betekent dit een verandering; dus ook een verandering voor appellant als eigenaar/bewoner van het belendende perceel.</p> <p>Recht op vrij uitzicht bestaat niet. Dat zou betekenen dat er nooit meer gebouwd zou kunnen worden.</p> <p>Het perceel met de bestemming 'detailhandel' grenst, gescheiden door een strook grond van ruim 13m (inclusief een brede sloot), aan het achterste gedeelte van de achtertuin van appellant. De afstand tot de achtergevel van de woning bedraagt ongeveer 37m.</p> <p>Het perceel met de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' ligt ook op ruim 13m (inclusief brede sloot) van de zijkant van het perceel van appellant. De afstand tot de woning bedraagt ruim 22m.</p> <p>Appellant bestrijdt niet dat de monumentale bomen het zicht op dit perceel reeds belemmert. Naar onze mening is dit het geval.</p> <p>Appellant is wel van mening dat de bestemming 'detailhandel' zijn uitzicht zal belemmeren.</p> <p>Het uitzicht zou enigszins kunnen worden belemmerd door een nog op te richten gebouw, maar doordat er voldoende afstand wordt gehouden tussen de beide percelen wordt naar onze mening een onevenredige verzwaring voor appellant voorkomen.</p> <p>Wij blijven van mening dat de gewenste opwaardering van de Korenmolenweg-omgeving het meeste gebaat is bij een invulling die enerzijds formaliseert en</p>	

		<p>bestendigt wat er in de vorm van parkeren al is, en anderzijds in de vorm van (kleinschalige) detailhandel aansluitend op de functionele verscheidenheid en bebouwingsvariatie in het Slochterse dorpenlint aan betekenis en uitstraling toevoegt.</p> <p>De Korenmolenweg is een verbinding tussen het dorp en het open buitengebied achter de provinciale weg. Deze weg moet dus ook een zodanige uitstraling krijgen dat er sprake is van een overgang van het buitengebied naar het dorp. Naar onze mening wordt dat met onderhavig bestemmingsplan gecreëerd.</p>	
2.3	<p>Appellant is van mening dat er extra geluidsoverlast veroorzaakt gaat worden door de aanvoer van goederen bestemd voor welke vorm van detailhandel dan ook. De aanleg van een aangrenzende parkeerplaats zal extra geluidsoverlast en drukte gaan veroorzaken.</p> <p><u>Opmerkingen uit brief aan B&W:</u> Door de komst van detailhandel zal het verkeer toenemen en dus meer overlast gaan veroorzaken.</p>	<p>Het gedeelte van het perceel met de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' wordt door een brede sloot gescheiden van het perceel van appellant en ligt op ruim 13 meter van de grens van het perceel van appellant en ruim 22 meter van de zijgevel van de woning van appellant. Op dit gedeelte zal een parkeerplaats voor auto's van medewerkers van het naastgelegen garagebedrijf worden gerealiseerd. Op het perceel zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan, anders dan abri's, fietsenstallingen en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 30 m² en een bouwhoogte van 3 meter</p> <p>Het gedeelte van het perceel met de bestemming 'Detailhandel' wordt ook door de brede sloot gescheiden van het perceel van appellant. De afstand tussen het perceel met de bestemming 'Detailhandel' en het perceel van appellant bedraagt ruim 13 meter. De afstand tussen de achtergevel van de woning van appellant en de bestemmingsgrens detailhandel bedraagt ongeveer 37 meter. Op dit perceel is binnen het bouwvlak maximaal 200 m² aan gebouwen en overkappingen toegestaan, met een goothoogte van 5 m en nokhoogte van 9 m. Gebouwen van ondergeschikte aard (bijv. fietsenberging) mogen tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder voorwaarden buiten het bouwvlak worden opgericht.</p>	

		<p>Ontsluiting van het te ontwikkelen perceel vindt plaats via de Korenmolendreef, ook het gedeelte met de bestemming 'Detailhandel'. Tussen de transportbewegingen en de woning van appellant ligt ruim 22 m met daarin een brede sloot.</p> <p>In de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden aangegeven voor milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Voor de bestemming 'Detailhandel' gaat het veelal om categorie 1 en 2 bedrijven met een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 m tot de gevel van de woning. Deze richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.</p> <p>Appellant woont bij zijn bedrijf op het bedrijventerrein. Daardoor mag hij meer overlast verwachten dan wanneer hij in een gewone burgerwoning zou wonen. Er is geen sprake van een rustige woonwijk, dus kan de richtafstand kan met één afstandsstap worden verlaagd. De richtafstanden worden dan 0 en 10 meter. De afstanden die genoemd worden in de VNG brochure worden dus ruimschoots gehaald.</p> <p>Gelet op de afstanden tussen het te ontwikkelen perceel en het perceel en de woning van appellant achten wij het verantwoord de planologische wijziging door te voeren.</p>	
2.4	<p>Appellant is van mening dat bovengenoemde een waardevermindering van zijn aangrenzende woning zal opleveren.</p> <p><u>Opmerkingen uit brief aan B&W:</u> Appellant bestrijdt dat de waardevermindering van de woning geen aspect is om rekening mee te houden bij de ruimtelijke afweging. De</p>	<p>Bij het maken van een bestemmingsplan is waardevermindering van een woning geen aspect waar rekening mee gehouden hoeft te worden. Om (onder andere) deze waardevermindering van de woning te compenseren is een regeling voor planschade opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Indien appellant van mening is dat er sprake is van waardevermindering van de woning, kan hij binnen vijf</p>	

	verslechtering van het uitzicht vanuit de woning en de toename van verkeer heeft volgens appellant wel degelijk invloed op de waarde van de woning.	jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen. Een onafhankelijk bureau zal dan de eventuele schade bepalen.	
2.5	Appellant is van mening dat het doel om de entree van Slochteren bij binnenkomst vanaf de N387 te verfraaien niet gehaald zal worden. Er zullen bedrijven komen met de daarbij behorende reclameborden. Ook zal er nog meer zwaar verkeer komen om de desbetreffende bedrijven van hun koopwaar te voorzien. Het landelijke karakter zoals die nu is, wordt hiermee ruw verstoord.	Zoals hierboven (onder 2.2) reeds genoemd is de Korenmolenweg een verbindingsweg tussen het dorp en het open buitengebied achter de provinciale weg. Deze weg moet dus ook een zodanige uitstraling krijgen dat er sprake is van een overgang van het buitengebied naar het dorp. Tegelijk met het bestemmingsplan wordt er voor het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van het openbare gebied, de bedrijfskavels en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen. De gebiedsgerichte welstandscriteria in dit beeldkwaliteitsplan zorgen voor voldoende samenhang tussen bebouwing, inrichting van de erven en het openbaar gebied. Dit gebied is een overgangsgebied gelegen tussen het landelijke gebied aan de andere zijde van de provinciale weg N387 en de Hoofdweg van Slochteren. Door het beeldkwaliteitsplan is er voldoende garantie dat dit gebied passend wordt ingevuld.	
2.6	Appellant attendeert er op dat er links in de bocht met de Fromaweg herhaaldelijk (onverlichte) trailers geparkeerd staan. Tevens worden er regelmatig vrachtwagens en trailers in de groenstrook ter hoogte van Harryvan geparkeerd. Dit komt de verfraaiing bij het aan- en wegrijden van het dorp zeker niet ten goede. Appellant vraagt of dit nog als aandachtspunt kan worden opgenomen in de beoogde plannen met betrekking tot de westzijde.	Deze opmerkingen hebben betrekking op de wijze waarop de Korenmolenweg-omgeving nu in de praktijk wordt gebruikt. Deze opmerkingen zijn relevant voor de verdere uitwerking van de herinrichtingsplannen, maar kunnen niet geregeld worden in de voorschriften van een bestemmingsplan. De Fromaweg en de Korenmolenweg zelf vallen niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. De opmerkingen zullen worden doorgegeven aan de werkgroep die gaat over de herinrichting van de Korenmolenweg.	
2.7	Appellant juicht verbetering van de Korenmolenweg alleen maar toe. Hij wil er echte	Deze opmerkingen hebben tevens betrekking op de wijze waarop de Korenmolenweg-omgeving nu in de	

	<p>wel op wijzen dat de berm bij het inslaan van de Korenmolendreef totaal kapot gereden door vrachtwagens. Hierdoor ontstaan grote gaten die bij regenachtig weer vol lopen met water en een modderig geheel vormen. Appellant vraagt om dit mee te nemen in het plan en hier passende maatregelen voor op te nemen.</p> <p><u>Opmerkingen uit brief aan B&W:</u> Volgens appellant maakt de bocht Korenmolenweg/Korenmolendreef wel degelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan daar het plan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.</p>	<p>praktijk wordt gebruikt. Ook deze opmerkingen zijn relevant voor de verdere uitwerking van de herinrichtingsplannen, maar kunnen niet geregeld worden in de voorschriften van een bestemmingsplan.</p> <p>De Fromaweg en de Korenmolenweg zelf vallen niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan en maken hier dus ook geen onderdeel van uit. Met de herinrichting van de Korenmolenweg wordt rekening gehouden met de draaicirkels van vrachtwagens. De opmerking zal worden doorgegeven aan de werkgroep die gaat over de herinrichting van de Korenmolenweg.</p>	
2.8	<p>Appellant verzoekt om heroverweging van de plannen. Zoals de plannen (voor west- en oostzijde) er nu liggen, is eerder sprake van een uitbreiding van het industrieterrein (meer lawaaioverlast, uitstoot van benzine- cq dieselgassen en meer zwaar verkeer), dan een verfraaiing van het dorpsaanzicht. Het landelijke karakter gaat hier totaal mee verloren.</p>	<p>In de Structuurvisie Slochteren is reeds een hoofdstuk opgenomen over de herinrichting van de Korenmolenweg. Hierin is de uitbreiding van het bedrijventerrein reeds aangegeven.</p> <p>Het perceel aan de westzijde wordt gezien als uitbreiding van het bedrijventerrein. Hier zijn maximaal categorie 2-bedrijven toegestaan. In Slochteren is geen andere plek beschikbaar voor uitplaatsing van bedrijven uit het lint of toevoeging van bedrijven die qua aard en schaal niet in het lint gewenst zijn. Uitbreiding van het bedrijventerrein op deze plaats is in onze ogen dan ook de enige optie.</p> <p>Het perceel aan de oostzijde wordt niet gezien als uitbreiding van het bedrijventerrein. Het perceel zou zelfstandig kunnen functioneren of als een onderdeel van het perceel Hoofdweg 197.</p> <p>De uitbreiding aan de westzijde van de Korenmolenweg heeft naar onze mening geen invloed op het woongenot van appellant. Appellant woont aan de andere zijde van de Korenmolenweg op het bedrijventerrein aan de Korenmolendreef. Deze bedrijven zullen geen extra verkeer opleveren op de Korenmolendreef.</p> <p>Zoals hierboven reeds genoemd wordt een deel van het</p>	

		<p>oostelijk gelegen perceel nu ook al gebruikt als parkeerplaats. Hier zal voor appellant niet zo veel veranderen. Het gedeelte met de bestemming 'detailhandel' kan voldoen aan de richtafstanden die worden nagestreefd in de Brochure Bedrijven en Milieuzonering. Ook hier verwachten derhalve wij geen onevenredige overlast.</p> <p>Voor het plan wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Hierin worden regels vastgelegd waar de bebouwing en de uitstraling van de gebouwen en de Korenmolenweg aan moeten voldoen. Hierdoor zijn er voldoende waarborgen om tot een passende invulling en uitstraling te komen.</p>	
2.9	<p><u>Opmerkingen uit brief aan B&W:</u> Appellant geeft aan het vreemd te vinden dat niet met hem een gesprek wordt gevoerd over de aankoop van het terrein aan de oostzijde van de Korenmolenweg, terwijl daarover wel met de eigenaar van het garagebedrijf en de eigenaar van Hoofdweg 197 wordt gesproken.</p>	<p>In het kader van de procedure voor dit bestemmingsplan is deze opmerking niet relevant.</p> <p>In de Nota I&O is reeds aangegeven dat bij de uitwerking van de herinrichting voor de (omgeving van de) Korenmolenweg op het oostelijke deel aangesloten wordt op het voorkomende en planologisch geregelde parkeergebruik door het naastgelegen garagebedrijf enerzijds en de functioneel-ruimtelijke structuur van de lintbebouwing langs de Hoofdweg anderzijds. Doordat het garagebedrijf een gedeelte van het perceel reeds in gebruik heeft is het logisch dat met hen werd gesproken voor aankoop. De eigenaren van het voorliggende perceel aan de Hoofdweg, hebben meerdere malen aangegeven belang te hebben bij het perceel. Gelet op onze herinrichtingswens om aan te sluiten bij de Hoofdweg of de Korenmolenweg was het voor ons logisch om eerst met deze partijen in gesprek te gaan.</p>	