

Reactienota bij vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Baflo (Raadsbesluit 5 juli 2011)

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Baflo heeft van 13 april tot en met 25 mei 2011 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ontvangen van de bewoners van de Tinallingerweg 4-10. In deze reactienota is de zienswijze samengevat en wordt de gemeentelijke reactie hierop gegeven.

1. *Bij aankoop van de woning van de indiener in 2008, was er geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan. Indiener verwacht dat de waarde van zijn woning zal dalen. De woning heeft in de huidige situatie een vrij karakter, maar met het nieuwe bestemmingsplan kan er nabij zijn woning gebouwd worden.*

Er ligt in het huidige bestemmingsplan al een bedrijfsbestemming op het gebied, waarmee bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Er was echter geen bouwvlak aangegeven, waardoor geen gebouwen konden worden opgericht. Op het terrein lag ook een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

In de afgelopen jaren is gebleken dat de vraag naar woningen in Baflo minder groot is dan verwacht, terwijl onder de ondernemers uit de regio de vraag naar bedrijfspanden wel concreet aanwezig is. Daarom heeft de gemeente besloten de wijzigingsbevoegdheid naar wonen te laten vervallen en een nieuw bestemmingsplan voor de locatie op te stellen om de huidige en nieuwe ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden.

Met de (nieuwe) mogelijkheid tot de bouw van bedrijfsgebouwen, kan het vrije karakter van de woning inderdaad verminderen. De gemeente vindt de bouw van bedrijfspanden op het terrein aanvaardbaar, gezien het karakter van de omgeving (gedeeltelijk bebouwd bedrijventerrein). Indiener heeft desondanks de mogelijkheid, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

2. *Indiener is van mening dat door de bouwmogelijkheden in het nieuwe plan, het uitzicht deels wordt bedorven. Ook zal de kans op licht- en geluidhinder toenemen. Voorheen was op de gronden slechts 'andere bebouwing' mogelijk, waarbij niet of nauwelijks sprake was van hinder.*

Qua type bedrijvigheid komt het nieuwe bestemmingsplan overeen met het vigerende bestemmingsplan en zijn de activiteiten toelaatbaar nabij woningen. Ten aanzien van hinder worden daarom geen onevenredige belemmeringen verwacht. De grens van het ten westen gelegen bouwvlak is 5 m richting het westen verschoven, zodat de ruimte tussen de woning van de inspreker en de eventuele toekomstige bedrijfsbebouwing wordt vergroot.

3. *De bosstrook ten zuidoosten van het bedrijventerrein geeft dermate weinig beschutting in de wintertijd, waardoor het zicht op de bebouwing ingewenst toeneemt en de geluids- en geuroverlast in die periode zal toenemen. Ook wordt er weinig onderhoud gepleegd door de gemeente. Bij aankomend onderhoud zouden de omwonenden het op prijs stellen hierbij betrokken te worden, zodat er geen kaalslag zal plaatsvinden.*

Ten aanzien van de punten zicht op nieuwe bebouwing en mogelijke overlast verwijzen wij naar onze reactie onder de vorige twee punten.

De bosstrook blijft in de bestaande toestand gehandhaafd. Er staat voorlopig geen onderhoud gepland. In het najaar wordt in de Wiekslag (de kennisgeving van) het gemeentelijke snoeiprogramma gepubliceerd. Mocht er onderhoud aan de bosstrook plaatsvinden, dan staat dat in het snoeiplan vermeld. Overigens is naar aanleiding van de zienswijze ook aan de groenbeheerder doorgegeven contact op te nemen met de bewoners van de Tinallingerweg, wanneer er veranderingen of groot onderhoud zullen plaatsvinden.

4. *Langs de Tinallingerweg is een zone van 30 meter aangewezen voor kleinschalige kantoren en bedrijfswoningen. Hierbij is geen rekening gehouden met de zuidoostelijk aangrenzende woningen. De indruk ontstaat dat deze woningen vergeten zijn en er niet toe doen in de opzet van het plan.*

De (doorgaande) Tinallingerweg is de belangrijkste oostelijke ontsluitingsweg van Baflo. Het beeld wordt hier bepaald door een variatie van 'kleinere' woningen en kantoren. Het is wenselijk dit bebouwingsbeeld langs de doorgaande weg te behouden. Daarom is de zone 'gemengd' op de bebouwing langs de Tinallingerweg gelegd. Het doortrekken van deze zone de hoek om (richting het noorden, zoals ook in de eerdere inspraakreactie is voorgesteld) is niet wenselijk. De inrichting van dit deel van het bedrijventerrein is nog niet bekend. Omdat dit deel van het terrein vanaf de doorgaande weg niet zichtbaar is, is het vastleggen van een gevarieerd bebouwingsbeeld hier minder van belang en zal hier onnodig beperkend werken. De gemeente heeft op grond van deze afweging ervoor gekozen de opzet van het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

5. *Ten opzichte van de oude planologische situatie zal de verkeersintensiteit en het daaraan verbonden gevaar toenemen. De Tinallingerweg/Venneweg zal daardoor een uitweg worden voor industrieel verkeer. Vanwege wijzigingen in de route via Onderdendam zal het verkeer alsnog door Baflo gaan, wat tot een verhoogde verkeersdruk zal leiden.*

De verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen door de nieuwe bouw mogelijkheden inderdaad zal toenemen. In theorie gaat het bij de uitgifte van circa 2 hectare bedrijventerrein om een toename van 428 ritten, waarvan 22% vrachtverkeer. De gemeente acht deze toename aanvaardbaar, ook omdat het voor Baflo van belang is dat er een goed functionerend bedrijventerrein is.

In het bestemmingsplan zelf worden nieuwe grote verkeersaantrekkende bedrijven, zoals transport- of distributiebedrijven, uitgesloten. Andere verkeersmaatregelen, zoals bebording, adviesroutes of verkeersoverlastbeperkende maatregelen in het dorp, liggen grotendeels buiten de invloedssfeer van dit bestemmingsplan, maar zullen waar mogelijk worden toegepast.

Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.