

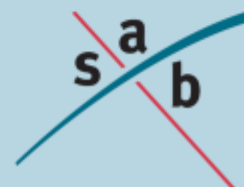
Nota van zienswijzen

bestemmingsplan Holwert-Zuid

Gemeente Coevorden

Datum: 3 oktober 2012

Projectnummer: 60934



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Reclamant 1	4
2.3	Reclamant 2	4
2.4	Reclamant 3	5
2.5	Reclamant 4	7
2.6	Reclamant 5	8

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Holwert-Zuid” van de gemeente Coevorden heeft met ingang van 17 juni 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ontvangen. Op 30 juni 2010 is een informatieavond voor alle belangstellenden georganiseerd.

1.2 Leeswijzer

Voorliggende nota van zienswijzen vormt de basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan Holwert-Zuid. Hoofdstuk 2 gaat daarbij in op de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

2 Zienswijzen

2.1 Inleiding

In navolgende paragraaf zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of deze zienswijzen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan leiden.

2.2 Reclamant 1

De reactie is op 28 juli 2010 ontvangen binnen de termijn en op grond daarvan ontvankelijk.

Samenvatting

Namens de – erven van de - eigenaar en de exploitatie van het tankstation wordt aangegeven dat de huidige activiteiten zijn wegbestemd. Reclamant geeft aan dat het de gemeente niet is toegestaan bestaand gebruik onder het overgangsrecht te brengen indien niet met zekerheid kan worden gesteld dat het gebruik buiten de planperiode zal worden beëindigd.

Reactie gemeente

Ook bij de herontwikkeling van Holwert Zuid heeft een heroverweging plaatsgevonden als gevolg van de situatie in de woningmarkt en de economische situatie in het algemeen. Mede in verband hiermee maken de gronden van de reclamant onderdeel uit van een latere fase van de transformatie van het bedrijventerrein. Gelet hierop en het gestelde in de zienswijze wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze en krijgen de gronden de bestemming Bedrijf - 2, analoog aan de vigerende bestemming. Deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 2

De reactie is op 28 juli 2010 ontvangen binnen de termijn en op grond daarvan ontvankelijk.

Samenvatting

Namens de eigenaar van de Krimweg 20 (opslag en showroom) wordt aangegeven dat de huidige activiteiten zijn wegbestemd. Reclamant geeft aan dat het de gemeente niet is toegestaan bestaand gebruik onder het overgangsrecht te brengen indien niet met zekerheid kan worden gesteld dat het gebruik buiten de planperiode zal worden beëindigd.

Reactie gemeente

Ook bij de herontwikkeling van Holwert Zuid heeft een heroverweging plaatsgevonden als gevolg van de situatie in de woningmarkt en de economische situatie in het algemeen. Mede in verband hiermee maken de gronden van de reclamant onderdeel uit van een latere fase van de transformatie van het bedrijventerrein. Gelet hierop en het gestelde in de zienswijze wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze en krijgen de gronden de bestemming Bedrijf - 2, analoog aan de vigerende bestemming.

Deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.4 Reclamant 3

De reactie is op 26 juli 2010 ontvangen binnen de termijn en op grond daarvan ontvankelijk.

Samenvatting

De reclamant geeft aan dat deze zienswijze betrekking heeft op zowel het ontwerp bestemmingsplan als het exploitatieplan.

Reclamant kan uit de ter inzage gelegde stukken niet opmaken of de percelen van de reclamant binnen het exploitatiegebied zijn gelegen. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt echter wel dat de schade van de reclamant als gevolg van de planologische maatregelen niet is verwerkt en dat ten aanzien van het aspect geluid geen maatregelen aan/bij woonbebouwing zijn voorzien c.q. gewaarborgd.

Daarbij wordt het volgende opgemerkt:

- a. Reclamant wil dat ondubbelzinnig aan getoond wordt dat de plannen van de ontwikkeling van Holwert Zuid tot een woonlocatie met woningen en commerciële ruimten, geen enkele belemmering oplevert, nu en in de toekomst, voor de bedrijfsvoering van de reclamant en de milieuruimte. Daarbij dient tevens vast komen te staan dat geen negatief effect ontstaat of zal ontstaan voor de bestemming, de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het perceel, de courantheid en de waarde van de onroerende zaken van die reclamant. Reclamant is niet overtuigd dat de van oudsher bestaande bedrijven, zoals dat van de reclamant, niet worden belemmerd in de toekomstige bedrijfsvoering.
- b. Reclamant bevreemdt het dat er geen extra fysieke en/of bouwkundige maatregelen ter plaatse van de te realiseren woningen zijn genomen, en enkel de bestaande milieuzonering van bedrijventerrein De Hare wordt aangepast, waar reclamant sinds jaar en dag is gevestigd. In het bestemmingsplan wordt niet genoemd dat zonder de aanpassing van deze milieuzonering de woningbouw niet mogelijk is.
- c. Reclamant stelt dat er wellicht ook andere mogelijkheden zijn om woningbouw mogelijk te maken zonder daarvoor in te breken op de rechten en belangen van bestaande functies in de omgeving.
- d. In het bestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt hoe de afstanden uit de VNG-brochure zich verhouden met de afstand van het bedrijfsperceel na woningbouw, uitgaande van de huidige categorie toegelaten bedrijvigheid. Ernstiger, is de reclamant van mening, is dat een adequaat milieuhygiënisch onderzoek lijkt te ontbreken, terwijl duidelijk is dat de nieuw te realiseren woningen een duidelijke verslechtering met zich meebrengen ten opzichte van de situatie met de bestaande woningen. Reclamant acht het niet redelijk dat zij de partij is die de nadelen c.q. consequenties daarvan (voor bestaande bedrijfsvoering, intensiveren, uitbreidingsmogelijkheden en courantheid en waarde) dient te accepteren. Dit is een oneigenlijke afwenteling. Het vorenstaande is gelet op de bedrijfsbelangen van de reclamant niet aanvaardbaar.
- e. Reclamant heeft daarom op 1 februari 2010 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Hare en De Holwert" dat voorzien in het

aanpassen van de huidige bestemming en de van oudsher toegelaten bedrijfs categorieën.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente. Daarin is aangegeven dat de gemeente bevestigt dat de reclamant moet inschikken om woningbouw in haar nabijheid mogelijk te maken en dat er bij de te realiseren woningbouw (vooralsnog) geen maatregelen zullen worden getroffen. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat de voorgenomen wijziging van de bestemming en categorieën van toegelaten bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de percelen van de reclamant niet goed doordacht is en bezwarend zal zijn. Door de gemeente is de toezegging gedaan een en ander nader te onderzoeken en de gemeente zou met een voorstel komen dat recht zou doen aan de wederzijdse belangen.

Recent heeft de reclamant dit voorstel ontvangen. Het voorstel was echter onduidelijk en tegenstrijdig van aard en reclamant heeft gevoel dat vooralsnog geen recht wordt gedaan aan de bedrijfsbelangen. Het lijkt er zelfs op dat reclamant, wanneer het voorstel wordt geaccepteerd, hetgeen zij niet doet, nog slechter af is dan in het eerder gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "De Hare en De Holwert" waartegen reclamant juist zienswijzen kenbaar heeft gemaakt.

Nadat de reclamant dit heeft laten weten heeft de gemeente aangegeven het voorstel nader te bezien en uit te werken. Het ziet er naar uit dat dit nog enige tijd op zich laat wachten, zodat het inspreker bevreemdtd dat onderhavig bestemmingsplan in procedure is genomen aangezien er geen duidelijkheid/zekerheid bestaat ten aanzien van de locatie van reclamant. Terwijl dit juist van doorslaggevend belang moet worden geacht voor de voornemens met betrekking tot onderhavig plangebied.

- f. Reclamant acht onderhavig bestemmingsplan daarom niet uitvoerbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan niet worden vastgesteld. In het bijzonder voor wat betreft de inde nabijheid van de woningbouw nabij het bedrijfsperceel van indienen, nu het een ontoelaatbare inbreuk zou betekenen op gevestigde rechten en belangen en zodoende zal leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

Reclamant verzoekt de gemeenteraad dan ook, met inachtneming van de zienswijze, gewijzigd vast te stellen.

Bovendien gaat reclamant er vanuit dat ze steeds tijdig en volledig op de hoogte wordt gehouden van (uitkomsten van) nader onderzoek en (voorgenomen) besluitvorming. Dit zowel met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan als met betrekking tot het bestemmingsplan "De Hare en De Holwert".

Reactie gemeente

Het bedrijfsperceel van reclamant maakt geen onderdeel uit van het plangebied van Holwert Zuid. Het bedrijfsperceel grenst wel aan het plangebied, namelijk aan de gronden die vallen in een latere fase van de transformatie van Holwert Zuid. Op dit punt wordt het bestemmingsplan Holwert-Zuid gewijzigd vastgesteld met dien verstande dat deze gronden de bestemming Bedrijf - 2 krijgen, analoog aan de vigerende bestemming. Dit mede in verband met deze en andere ingediende zienswijzen. Dat betekent dat het aanpassen van de categorie-indeling van de gronden van reclamant middels het bestemmingsplan thematische herziening van bestemmingsplan De Hare

geen doorgang vindt. Voor een deel van deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

Uit eerder genoemd onderzoek d.d. 23 februari 2010 blijkt overigens dat de geluidbelasting vanwege reclamant ten hoogste 47dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit van 50 dB(A). Het bedrijf beschikt over een geluidruimte van 3 dB. In concreto betekent dat dat het bedrijf kan verdubbelen qua activiteiten. Hierdoor zijn toekomstige wijzigingen c.q. uitbreidingen gewaarborgd en wordt de bedrijfsvoering niet beperkt.

Deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.5 Reclamant 4

De reactie is op 27 juli 2010 ontvangen binnen de termijn en op grond daarvan ontvankelijk.

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg heeft reclamant een opmerking gemaakt over de recentheid van de gebruikte vervoersgegevens. Reclamant vermoedde dat er niet wat gerekend met de meeste recente gegevens, namelijk die uit 2007. In een reactie hierop gaf de gemeente aan dat er wel gebruik is gemaakt van de meest recente vervoersgegevens.

Echter, bij nadere bestudering van de genoemde DHV rapportage concludeert reclamant dat er gerekend is met vervoerscijfers uit 2003.

Reclamant verzoekt het onderzoek van DHV aan te passen voor het aspect externe veiligheid, ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Daarbij dient gebruik te worden gemaakt van de vervoerscijfers uit de marktverwachting 2007.

Tot slot merkt reclamant op voor het aspect externe veiligheid de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur, gebaseerd op het huidige en het toekomstige voorzienbaar vervoer, niet mag worden aangetast als gevolg van de plannen.

Mocht op basis van de nieuwe vervoersgegevens blijken dat de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur toch wordt aangetast, dan dient het plan dusdanig te worden aangepast dat deze aantasting daarmee teniet wordt gedaan.

Reclamant kan vooralsnog niet instemmen met het plan.

Reactie gemeente

Het onderzoek externe veiligheid dat betrekking heeft op het doorgaande spoorwegvervoer is geactualiseerd en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De bestemmingsregeling in het onderhavige bestemmingsplan Holwert-Zuid is afgestemd op de nieuwe milieuvergunning voor het emplacement. Daarmee wordt recht gedaan aan de veiligheid en de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur alsmede de geplande ontwikkeling van Holwert Zuid. In het kader van de vergunningverlening is advies ingewonnen bij de Hulpverleningsdienst Drenthe. Een en ander wordt in de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan aangevuld.

Deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.6 Reclamant 5

De reactie is op 27 juli 2010 ontvangen binnen de termijn en op grond daarvan ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat de afsluiting en het gedeeltelijk eenrichtingsverkeer maken van de Parallelweg het voortbestaan van zijn bedrijf in gevaar zal brengen. Reclamant zal veel omzet en passanten missen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is, in samenhang met het afgenomen aantal woningen in het plangebied opnieuw een modelstudie uitgevoerd wat betreft de verkeersbewegingen. Dit model gaat uit van ontsluiting van Holwert Zuid vanaf de Krimweg in twee richtingen en in noordelijke richting via de Parallelweg. Uit deze modelstudie blijkt dat deze ontsluitingsstructuur niet tot verkeersproblemen zal leiden. Deze aanpassing in de verkeersstructuur maakt het tankstation ook bereikbaar is via de Krimweg. Omdat bezoekers van de commerciële voorzieningen in noordelijke richting allen via de Parallelweg het gebied zullen verlaten, kan deze ontwikkeling een gunstig effect hebben op het aantal bezoekers voor het tankstation.

Deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat de toelichting wordt aangevuld voor wat betreft de ontsluiting.