

NOTITIE ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Inleiding	2
Ingediende zienswijzen	2
Inhoudelijke behandeling zienswijzen.....	3
Zienswijze 1.....	3
Zienswijze 2.....	3
Zienswijze 3.....	4
Zienswijze 4.....	4
Zienswijze 5.....	5
Zienswijze 6.....	6
Zienswijze 7.....	6
Zienswijze 8.....	7
Zienswijze 9.....	7
Overzicht aanpassing naar aanleiding van zienswijzen	8

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 26 maart 2014 tot en met dinsdag 6 mei 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden 9 zienswijzen ingediend. In de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "lokale bedrijventerreinen" wordt de raad gevraagd in te stemmen met de voorliggende notitie.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen:

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	Saxum Projects B.V.	Dennenweg 1, 7764 AA Zandpol	5 mei 2014
2	AG-advies	Beekpunge 1, 7761 KA Schoonebeek	19 mei 2014
3	Bening	onbekend	5 mei 2014
4	Bouwkundig Ontwerp- en Adviesbureau Heijnen, namens J. Scholten	Kleine Veld 37, 7751 BG Dalen	6 mei 2014
5	Bouwkundig Ontwerp- en Adviesbureau Heijnen, namens G&D Koi & Aquaria	Kleine Veld 37, 7751 BG Dalen	6 mei 2014
6	Bouwkundig Ontwerp- en Adviesbureau Heijnen	Kleine Veld 37, 7751 BG Dalen	6 mei 2014
7	Bouwkundig Ontwerp- en Adviesbureau Heijnen, namens Scholten Cycling	Kleine Veld 37, 7751 BG Dalen	6 mei 2014
8	Meppelink-Westerhof Beheer B.V.	Noordwijk 49, 7751 AH Dalen	6 mei 2014
9	Ondernemersvereniging Dalen	Schoolstraat 8, 7751 GJ Dalen	6 mei 2014

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de overige indieningsvereisten. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

College van Burgemeester en Wethouders heeft op 1 november 2013 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een tankstation met bijbehorende voorzieningen op het bedrijventerrein Klooster te Zweeloo. Door een viertal personen is tegen deze vergunning bezwaar gemaakt, waarna de commissie voor de rechtsbescherming van de gemeente Coevorden heeft geadviseerd de verleende vergunning in te trekken. Verzocht wordt om de realisatie van het tankstation in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

Reactie gemeente

In de notitie van uitgangspunten, welke door de gemeenteraad is vastgesteld, is aangegeven dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan worden meegenomen. De realisatie van een tankstation is een nieuwe ontwikkeling en wordt daarom niet meegenomen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Commissie voor de Rechtsbescherming is de aanvraag opnieuw in behandeling genomen. De aanvraag zal de reguliere procedure voor een vergunningsaanvraag doorlopen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

In 2008 is het pand Noordweg 2 te Zweeloo door reclamant aangekocht. Destijds was in het pand een dierenspeciaalzaak met bedrijfswoning gevestigd, overeenkomstig de daarvoor, op 29 januari 1998, verleende bouwvergunning voor een woon-/winkelpand. Reclamant verzoekt derhalve om de mogelijkheid voor reguliere detailhandel in het gehele bedrijfspand te bieden.

Reactie gemeente

Gezien de afgegeven vergunningen is het toestaan van detailhandel op de locatie Noordweg 2 gerechtvaardigd. Het adres wordt opgenomen in Bijlage 3 van de regels.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

Zienswijze 3

In het oorspronkelijke en goedgekeurde bestemmingsplan voor bedrijventerrein 't Klooster te Zweeloo is een zicht- en geluidssingel opgenomen. Deze is tot op heden niet gerealiseerd. Reclamant eist als nog de uitvoering van het oorspronkelijke goedgekeurde bestemmingsplan en de aanleg van de geluids- en zichtsingels. Als de aanleg van deze singels behelst dat er ter plaatse uitritten zijn aangelegd, zonder een daarvoor verleende vergunning, zullen deze verwijderd moeten worden.

Reactie gemeente

Een bestemmingsplan bevat geen verplichtingen. De aanleg van een geluids-/zichtsingel staat in die zin los van het bestemmingsplan. Overigens is in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein 1993" aan de west- en zuidzijde van het bedrijventerrein geen sprake van een geluids-/zichtsingel. Wel is hier de bestemming 'groenvoorziening' opgenomen. In de toelichting van dat bestemmingsplan staat hierover het volgende: "*Langs de zuid- en westzijde fungeert de aanwezige bermbeplanting als afscherming*".

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

- a. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Dit houdt de volgende wijzigingen in:
Kleine Veld 17; woonbestemming toevoegen en de goothoogte vaststellen op 5m.
- b. Kleine Veld 22; bestemming Sportschool opnemen.
- c. Kleine Veld 33; woonbestemming toevoegen en de goothoogte wijzigen in 12m met mogelijkheid voor plat dak.
- d. Kleine Veld 33a; woon- en kantoorbestemming toevoegen en de goothoogte wijzigen in 12m met mogelijkheid voor plat dak.
- e. Kleine Veld 35 a,b,c; woon- en kantoorbestemming toevoegen, de goothoogte wijzigen in 12m met mogelijkheid voor plat dak en voor 35c het opnemen van de mogelijkheid voor detailhandel.
- f. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden de gegevens waarnaar de voorschriften verwijzen niet weergegeven. De kaartgegevens zijn niet beschikbaar op de website. Omdat de website leidend is, kan door reclamant niet beoordeeld worden of de gegevens juist zijn.

Reactie gemeente

- a. Op het moment van tot stand komen van het bestemmingsplan is op het genoemde perceel geen bedrijfswoning aanwezig. Daarom is geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen voor dit perceel. Alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding 'bedrijfswoning'. Op basis van artikel 3.4 is realisatie van een bedrijfswoning mogelijk.
De goothoogte is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Een verhoging van de goothoogte naar 5m wordt niet noodzakelijk geacht.
- b. Op 29 juli 2010 is er ontheffing verleend voor de realisatie van een sportschool ter plaatse van het perceel Kleine Veld 22. Het opnemen van een aanduiding 'sportschool' is derhalve gerechtvaardigd.
- c. De aanduiding bedrijfswoning is voor het perceel Kleine Veld 33 reeds in de verbeelding opgenomen waarmee de rechten uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen worden.
De goot- bouwhoogten, respectievelijk 3,5 en 10m, zijn eveneens overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Wijziging hiervan wordt niet noodzakelijk geacht.
- d. De aanduiding bedrijfswoning is voor dit perceel, Kleine Veld 33a, niet opgenomen. Op basis artikel 3.4 is realisatie van een bedrijfswoning mogelijk, zie reactie onder 4.a. De bouwhoogten zijn eveneens overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

- e. Realisatie van een zelfstandig kantoorgebouw is, zowel op basis van het vigerende als het nu voorliggende bestemmingsplan, niet toegestaan. Dit zelfde geldt voor de bestemming detailhandel. Voor het betreffende perceel is een bouwvergunning verleend voor de realisatie van een gebouw met plat dak. Het opnemen van een aanduiding 'plat dak' voor in dit perceel en het aangrenzende gebied, waar reeds gebouwen met een plat dak gerealiseerd zijn, is daarmee gerechtvaardigd.
- f. De website www.ruimtelijkeplannen.nl is de officiële landelijke voorziening waarop alle ruimtelijke plannen moeten worden gepubliceerd. Volgens het manifest is het bestemmingsplan op 13-03-2014 aan het manifest toegevoegd. Dit is ruimschoots voor de datum van ter inzage legging. Daarnaast zijn er geen meldingen bekend dat de bestemmingsplannen niet toegankelijk waren in de periode van ter inzage legging. Het manifest is een van de digitale bewijsstukken waarmee je als gemeente moet aantonen dat je je plan gepubliceerd hebt en dat deze aan de standaarden voor digitalisering voldoet. Als het plan niet gepubliceerd kan worden op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt het plan ook niet opgenomen in het manifest.

Conclusie

De zienswijze onder b is gegrond. De zienswijze onder e is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

De zienswijze onder a en c t/m f zijn ongegrond. De zienswijze geeft op deze punten dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

- a. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden de gegevens waarnaar de voorschriften verwijzen niet weergegeven. De kaartgegevens zijn niet beschikbaar op de website. Omdat de website leidend is, kan door reclamant niet beoordeeld worden of de gegevens juist zijn.
- b. De regels binnen het vorige bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden voor het pand, Kleine Veld 8, ruimer dan in het nu voorliggende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om de bestemming kantoorpand toe te kennen aan het pand en de bouwhoogten te verruimen naar 12m en de mogelijkheid voor platte afwerking.

Reactie gemeente

- a. Voor beantwoording van dit onderdeel, zie 4.f.
- b. De goot- en bouwhoogten, in het voorliggende bestemmingsplan zijn gelijk aan die van het vigerende bestemmingsplan, respectievelijk 5 en 12m. In het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van een zelfstandige kantoorfunctie niet toegestaan. Van het inperken van mogelijkheden is dan ook geen sprake.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

- a. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden de gegevens waarnaar de voorschriften verwijzen niet weergegeven. De kaartgegevens zijn niet beschikbaar op de website. Omdat de website leidend is, kan door reclamant niet beoordeeld worden of de gegevens juist zijn.
- b. In regels binnen het vorige bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden voor het pand, Kleine Veld 37, ruimer dan in het nu voorliggende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om de bestemming kantoorpand toe te kennen aan het pand en de bouwhoogten te verruimen naar 12m en de mogelijkheid voor platte afwerking.

Reactie gemeente

- a. Voor beantwoording van dit onderdeel, zie 4.f.
- b. Voor het betreffende perceel is een bouwvergunning verleend voor de realisatie van een gebouw met plat dak. Het opnemen van een aanduiding 'plat dak' voor dit pand en het aangrenzende gebied is daarmee gerechtvaardigd.

Conclusie

De zienswijze onder a ongegrond. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. en onder b gegrond. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

Zienswijze 7

- a. Reclamant heeft een fietsenspecialzaak met handel in fietsen en aanverwante artikelen op het bedrijventerrein in Dalen. Verzoek is dan ook om het bedrijf op te nemen op de lijst van detailhandelsvestigingen. Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte van 12m met platte afwerking toegestaan.
- b. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden de gegevens waarnaar de voorschriften verwijzen niet weergegeven. De kaartgegevens zijn niet beschikbaar op de website. Omdat de website leidend is, kan door reclamant niet beoordeeld worden of de gegevens juist zijn.

Reactie gemeente

- a. In het vigerende bestemmingsplan, 'Bedrijventerrein Kleine Veld III, kern Dalen', is opgenomen dat er geen detailhandel is toegestaan. *Met uitzondering van detailhandel in doe-het-zelf-artikelen en detailhandel in rijwielen, is detailhandel uitsluitend begrepen voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.* Dat wil zeggen dat de fietsenspecialzaak in het vigerende bestemmingsplan bestemd is. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet correct overgenomen en dient aangepast te worden.
Voor het betreffende perceel is tevens een bouwvergunning verleend voor de realisatie van een gebouw met plat dak. Het opnemen van een aanduiding voor 'plat dak' dit perceel en het aangrenzende gebied is daarmee gerechtvaardigd.
- b. Voor beantwoording van dit onderdeel, zie 4.f.

Conclusie

De zienswijze onder a is gegrond. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

De zienswijze onder is b ongegrond. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

- a. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden de gegevens waarnaar de voorschriften verwijzen niet weergegeven. De kaartgegevens zijn niet beschikbaar op de website. Omdat de website leidend is, kan door reclamant niet beoordeeld worden of de gegevens juist zijn.
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging van zijn perceel, Noordwijk 49, te Dalen. Reclamant geeft aan niet exact te kunnen omschrijven waartegen zijn zienswijze wordt ingediend aangezien er bijvoorbeeld waar nu reeds een gebouw staat; als niet te bebouwen is omschreven. Ook heeft reclamant vernomen dat er onduidelijkheid is over de gothoogtes.

Reactie gemeente

- a. Voor beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, zie 4.f.
- b. De bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Van het inperken van mogelijkheden is dan ook geen sprake.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

- a. De belangenvereniging constateert onduidelijkheden c.q. onjuistheden in o.a. de "Lijst van bestaande detailhandelsvestigingen". Daarop zijn slechts twee bedrijfsnamen vermeld, als zijnde detailhandel-locaties. Terwijl dat in de praktijk veel meer bedrijven zijn, waarvan sommige al vele jaren op Kleine Veld gevestigd zijn.
- b. De belangenvereniging geeft tevens aan dat niet alle gegevens juist en/of volledig worden weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl en daardoor het niet duidelijk is wat het vaststellen van dit ontwerpbestemmingsplan "Lokale Bedrijventerreinen" voor consequenties heeft voor de al gevestigde detailhandelsbedrijven op dit bedrijventerrein.

Reactie gemeente

- a. Zelfstandige detailhandel is in zowel de vigerende bestemmingsplannen als in het nu voorliggende plan uitgesloten. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Dit betreffen legaal aanwezige bedrijven. Voor de overige legale detailhandel geldt dat het ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten. Deze onderschikte detailhandel wordt in het voorliggende bestemmingsplan toegestaan. Van het inperken van mogelijkheden is geen sprake.
- b. Voor beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, zie 4.f.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overzicht aanpassing naar aanleiding van zienswijzen

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen die bij vaststelling worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Toelichting

- Geen wijzigingen

Regels

- Opname aanduiding Sportschool;
- Opname aanduiding 'Plat dak'.

Bijlage regels

- Het adres Noordweg 2 toevoegen aan de Bijlage 3, 'lijst van bestaande Detailhandelsvestigingen.

Verbeelding

- Zone plat dak toegestaan aan de noordzijde van het bedrijventerrein 't Kleine Veld, Dalen;
- Aanduiding sportschool ter plaatse van Kleine Veld 22 te Dalen.