

EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN DEDEMSVAART

AFDELING RUIMTE EN ECONOMIE
CLUSTER RUIMTE

Maart 2012

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. ZIENSWIJZEN**
- III. COMMENTAAR OP ZIENSWIJZEN**
- IV. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**
- V. CONCLUSIE EN BESLUIT**

I. Overzicht gevolgde procedure

Terinzagelegging

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 3 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk, dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 14 december 2011 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Inloopbijeenkomst

Op woensdag 16 november 2011 is eenieder in de gelegenheid gesteld het plan in te zien en hierover vragen te stellen in 't Centrum te Dedemsvaart. Circa 200 personen hebben van de bijeenkomst gebruikgemaakt.

Persoonlijke afspraken

Er kon tevens een afspraak worden gemaakt met de stedenbouwkundig adviseur en de planbegeleider om in een persoonlijk gesprek het bestemmingsplan te bespreken. Hiervan is in één geval gebruikgemaakt.

Bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad de Toren van woensdag 2 november 2011.

Verder is naar aanleiding van een persbericht melding gemaakt van de inloopbijeenkomst en de inspraakprocedure en zijn de IKA en Plaatselijk Belang en enkele bedrijven en personen per brief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

II. Zienswijzen

Een schriftelijke zienswijze is ontvangen van:

1. Moerheim Plantenwinkel, Moerheimstraat 78 te Dedemsvaart.
2. Tuinen Mien Ruys, Moerheimstraat 84 te Dedemsvaart.
3. Inspreker 3, wonende nabij de Tuinen Mien Ruys te Dedemsvaart.
4. Inspreker 4, wonende nabij de Tuinen Mien Ruys te Dedemsvaart.
5. Inspreker 5, wonende nabij de Tuinen Mien Ruys te Dedemsvaart.
6. Inspreker 6, wonende nabij de Tuinen Mien Ruys te Dedemsvaart.
7. Gezondheidscentrum Rollepaal, Rollepaal 7b te Dedemsvaart.
8. Inspreker 8, wonende te Dedemsvaart.
9. Inspreker 9, wonende te Dedemsvaart.
10. Inspreker 10, wonende te Lutten.
11. Inspreker 11, wonende te Dedemsvaart.
12. Foto Theo, Latyrusstraat 17 te Dedemsvaart.
13. Dommerholt Advocaten, namens Schottert Holding B.V. te Dedemsvaart.

De lijst met namen en adressen van alle insprekers is voor de gemeenteraad separaat in te zien. Deze mogen niet worden opgenomen in dit verslag vanwege de digitale publicatie van dit verslag en de bescherming van persoonsgegevens.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden of afgegeven en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt.

De planaanpassingen zijn **vetgedrukt** weergegeven.

III. Commentaar op zienswijzen

1. Moerheim Plantenwinkel te Dedemsvaart

Samenvatting zienswijze

De zienswijze bestaat uit verschillende onderdelen:

1. De huidige bestemmingen van hoveniersbedrijf, tuincentrum, kassen, parkeren, detailhandel, houden van exposities, verkoop van planten en dergelijke zijn ten onrechte niet in de nieuwe doeleindenomschrijving opgenomen.
2. Bezwaren tegen de bestemmingsomschrijving bij de Tuinen Mien Ruys (TMR) wat betreft:
 - a. Dagrecreatieve voorzieningen, horeca en detailhandel.
 - dit is concurrerend voor Moerheim Plantenwinkel;
 - bij Moerheim Plantenwinkel is detailhandel geschrapt;
 - Moerheim Plantenwinkel wil ook een horecabestemming.
 - b. Uitbreiding van het bouwblok voor de tuinmanswoning. Dit maakt het mogelijk om meer horeca en detailhandel te kunnen realiseren voor TMR. Inspreker vraagt zich af waarom er openlijk partij wordt gekozen en er geen sprake is van rechtvaardige belangenafweging.
 - c. Overlast van partijen en feesten. De vraag of dit valt onder dagrecreatie.
 - d. Overlast van parkeren langs de Moerheimstraat en op het erf van Moerheim Plantenwinkel.
3. Zij dragen de volgende opties aan:
 - Bestaande rechten behouden.
 - Toekennen zelfde functies als TMR (horeca, detailhandel en dagrecreatieve voorzieningen).
 - Toevoegen groenstrook tussen Moerheim Plantenwinkel en Rozenheim aan het terrein van Moerheim Plantenwinkel.
 - Er wordt gesproken met de gemeente over andere ontwikkelingen. Een verzoek aan de gemeente om mee te werken aan het veranderen van de bestemming.
 - Percelen van TMR en Moerheim Plantenwinkel buiten het bestemmingsplan houden.
 - Met eventuele verkoop van Moerheim verdwijnt een deel van de historie van Dedemsvaart.

Inspreker wil graag in gesprek om te zoeken naar constructieve oplossingen.

Commentaar gemeente

Ad 1. Het perceel van Moerheim Plantenwinkel heeft een agrarische bestemming gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij'. Daarmee wordt de bedrijfsvoering inderdaad tekort gedaan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende plan heeft het perceel een geheel eigen bestemming Hoveniersbedrijf/tuincentrum. Dit strekt verder dan de bestemming met aanduiding die in het nieuwe plan worden gebruikt.

Aan het perceel is de bestemming Bedrijf toegekend, met een aanduiding ‘tuincentrum’. Deze bestemming zal tevens worden aangevuld met de bestaande functies en bijbehorende bouwmogelijkheden. Door middel hiervan is onderlinge uitwisselbaarheid tussen bedrijfsactiviteiten mogelijk en dus wordt op deze wijze flexibiliteit gecreëerd voor initiatiefnemer.

Ad 2. Inspreker is het niet eens met de uitbreiding van de doeleindenomschrijving voor het perceel van de TMR.

In de doeleindenomschrijving (huidige benaming bestemmingsomschrijving) is vermeld dat dagrecreatieve voorzieningen, horeca en detailhandel ondergeschikt dienen te zijn aan de bestemming. Deze dienen dus ter ondersteuning van de bestemming. **Door een toevoeging ‘direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten’** wordt de link met de tuinen meer gelegd en wordt meer duidelijkheid gegeven dat de toegestane activiteiten verband moeten houden met de tuinen. Overigens mogen er volgens de drank- en horecaverunning in de TMR geen bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals bruiloften en partijen, worden gehouden. Mocht hiervan toch sprake zijn, dan kan hierop handhavend worden opgetreden.

Detailhandel voor Moerheim Plantenwinkel dient uiteraard ook verband te houden met de kwekerij/plantenwinkel. Dit geldt tevens voor **horeca-activiteiten, deze kunnen ook worden toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving voor Moerheim Plantenwinkel.**

Ad 3.

Er zijn inderdaad regelmatig gesprekken gevoerd met inspreker over herontwikkeling van zijn perceel. Tot nu toe heeft dit geen concrete oplossing opgeleverd. De toegevoegde ontwikkelingsmogelijkheden bij TMR liggen in de lijn van doorontwikkeling van het concept TMR. Om die reden is de doeleindenomschrijving aangepast en is het bouwvlak van de tuinmanswoning vergroot.

De groenstrook tussen Moerheim Plantenwinkel en woongebied Rozenheim heeft een afschermende werking van de verschillende functies. De eigendomsverhoudingen doen daar niets aan af. De bestemming Groen kan onze inziens vooralsnog worden gehandhaafd.

Wij staan open voor een (her)ontwikkeling van Moerheim Plantenwinkel. Oog voor de historie van het gebied is daarbij zeker van belang. Het bestemmingsplan Dedemsvaart is een actualisatieplan. Grote ontwikkelingen, zoals een totale herontwikkeling waarbij het perceel wezenlijk andere functies krijgt, vergen veel tijd en afstemming. Er is nu nog niet concreet zicht op een herontwikkeling. Dit kan niet worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Zodra duidelijkheid is over herontwikkeling van het terrein, kan hiervoor afzonderlijk een bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Deze vervangt het op dat moment vigerende plan. De tijd is hier nu echter nog niet rijp voor. Vooralsnog vinden wij een bestemming die enigszins vergelijkbaar is met de huidige bestemming het meest op zijn plaats.

Dat de parkeersituatie en feesten en partijen van TMR overlast veroorzaken, is niet iets dat we met het bestemmingsplan kunnen oplossen. De horecaverunning strekt niet zover dat er feesten en partijen mogen worden gegeven. Hiertegen kan handhavend worden opgetreden. Overigens hebben ons de afgelopen jaren geen klachten bereikt.

Er is niets bekend van parkeeroverlast van TMR door parkeren aan de Moerheimstraat. Het gebruikmaken van parkeergelegenheid van derden is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve deels overgenomen (zie zwart gedrukte delen) en het plan zal op die punten worden aangepast.

2. Stichting Tuinen Mien Ruys te Dedemsvaart

Samenvatting zienswijze

De Stichting Tuinen Mien Ruys (TMR) geeft het volgende aan:

1. De gebouwen ontbreken in de bestemming. Deze wil ze graag toegevoegd zien.
2. Het bouwvlak rond de tuinmanswoning is niet doelmatig vanwege de monumentstatus van het gebouw. De TMR wil minimaal 200 m² uitbreidingsruimte en verwijst naar een tekening die zij in een eerder stadium heeft aangeleverd. Verzoek om artikel 8, lid 4 te laten vervallen of te wijzigen zodat nieuwe architectuur en beplantingsontwikkelingen mogelijk zijn.

Commentaar gemeente

Ad 1. Het bouwvlak van de gebouwen aan de noordoostzijde is weggevallen. Dit bouwvlak alsnog opgenomen.

Ad 2. Het bestuur van de TMR heeft de afgelopen periode gesproken met omwonenden. Als er een gemeentelijk monument wordt verbouwd, zal bij de vergunningverlening altijd rekening moeten worden gehouden met de monumentenstatus. **Door het bouwvlak anders te situeren, kan de uitbreiding aan één zijde van de woning plaatsvinden.** De aangeleverde tekening gaat uit van een gebouw tot op de perceelgrens, maar er zal een afstand van minimaal 3 m tot de perceelgrens moeten worden aangehouden.

Ad 3. Diverse tuinen hebben de status van rijksmonument. Deze worden daardoor al voldoende beschermd. Bij de overige tuinen moet er ruimte zijn om te experimenteren en tuinen te onderhouden. Daarnaast biedt de APV ook enige bescherming, zodat ervoor is gekozen deze verbodsbepalingen door het gehele plan te verwijderen. Ook artikel 8, lid 4 (na vernummering artikel 10) kan daarom vervallen.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve wel overgenomen en het plan zal op deze punten worden aangepast.

3. Inspreker 3

Samenvatting zienswijze

Inspreker woont nabij de Tuinen Mien Ruys en heeft bezwaren tegen een eventuele uitbreiding van de tuinmanswoning. In een vergrote opzet vervalt volgens hen het authentieke en duurzame karakter van deze kleine duurzame woning.

Hij heeft geen bezwaar tegen kleinschalige horeca-activiteiten, maar wel tegen kleinere en grotere evenementen, zoals familiefeesten op het terrein. Deze commerciële activiteiten passen niet bij de uitstraling van de Tuinen Mien Ruys.

Commentaar gemeente

De tuinmanswoning is een gemeentelijk monument. De uitstraling van de tuinmanswoning zal daarom altijd uitgangspunt zijn bij een omgevingsvergunning. Een eventuele uitbreiding moet zich dus voegen naar het bestaande pand. Zoals bij de voorgaande inspreker is aangegeven, wordt **het bouwvlak aangepast.**

De horecaverunning van de TMR laat, zoals al eerder in het verslag is genoemd, geen feesten of partijen toe. **De horeca-activiteiten horen aan te sluiten bij de doeleinden van de tuinen. De bestemmingsomschrijving wordt daarop aangepast.** Het schenken van dranken aan bezoekers van de tuinen, het houden van exposities, lezingen en andere activiteiten die verband houden met de tuinen zijn activiteiten die wel passend zijn. Grote familiefeesten en dergelijke partijen zijn niet toegestaan.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve deels overgenomen en het plan zal op dit punt worden aangepast.

4. Inspreker 4

Samenvatting zienswijze

Inspreker woont nabij de Tuinen Mien Ruys. Het bebouwingsvlak voor een uitbreiding van de tuinmanswoning is erg groot en valt deels over het recht van overpad.

Inspreker heeft ook nu al veel overlast van feesten en partijen.

Commentaar gemeente

Het bouwvlak ten behoeve van de tuinmanswoning wordt aangepast zodat het bouwvlak niet over de weg is gelegen. Wat betreft de horeca-activiteiten wordt verwezen naar het voorgaande commentaar op zienswijzen.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve deels overgenomen en het plan zal op dit punt worden aangepast.

5. Inspreker 5

Samenvatting zienswijze

Inspreker woont nabij de Tuinen Mien Ruys.

1. Enkele schuren en carports zijn niet correct ingetekend.
2. Percelen van TMR:
 - a. Op de tekening is niet duidelijk waar de overgang ligt tussen Groen en Groen-Park.
 - b. Verzoek om parkeerplaatsen specifiek te bestemmen, zodat deze niet eenvoudig kunnen worden uitgebreid.
 - c. Uitbreiding van de bouwvlakken betekent een aantasting van de cultuurhistorische waarden en kunnen consequenties hebben voor de privacy van omliggende tuinen.
 - d. Een afstand van minimaal 3 m van de perceelgrens handhaven voor bouwwerken.
 - e. Beperken van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 3 m.
 - f. Verzoek om een bepaling op te nemen dat bij eventuele nieuwbouw of uitbreiding rekening dient te worden gehouden met te beschermen planten en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet, mede gezien het natuurbelang en cultuurhistorisch belang van de TMR.
 - g. Dagrecreatieve voorzieningen, horeca en detailhandel. De beperking 'voorzover ondergeschikt aan de bestemming' is niet nader omschreven, waarbij de activiteiten een relatie moeten hebben met het museale en educatieve karakter van de tuinen. Er mogen in de inrichting geen bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals bruiloften en partijen, worden gehouden. De vraag is op welke wijze er beperkingen en voorwaarden aan de activiteiten worden opgelegd.

- h. Bij de bepalingen over de omgevingsvergunning voor het verwijderen van hout- of struikgewassen of overige vegetatie zou voor het begrip 'normaal onderhoud' een nadere omschrijving moeten worden opgesteld.

Commentaar gemeente

Ad 1. De ondergrond van de verbeelding bevat informatie uit het kadaster. Het is slechts een ondergrond. De bestaande situatie (voorzover legaal) en reeds vergunde ontwikkelingen op het moment van vaststelling dienen als uitgangspunt voor de regels.

Ad 2.

- a. Het klopt dat de analoge versie soms wat lastig leesbaar is. Dit komt door de verplichting om verbeeldingen conform de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) te maken. De digitale verbeelding is beter leesbaar.
- b. Het vigerend bestemmingsplan Rozenheim staat parkeren toe op het gehele terrein, met uitzondering van de groenafschieding richting Rozenheim. Dit is ook in het nieuwe plan opgenomen. De doelstelling is om globaal te bestemmen; het parkeren staat ten dienste van de tuinen.
- c. Uitbreiding van de bouwvlakken; dit gaat om de uitbreiding bij de tuinmanswoning. De tuinmanswoning is een gemeentelijk monument. Bij een uitbreiding zal om die reden de cultuurhistorische waarde in acht worden genomen.
- d. De regels worden aangepast zodat **minimaal 3 m afstand moet worden gehouden tot de perceelgrens**.
- e. De hoogte van 5 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, biedt ruimte voor bijvoorbeeld vlaggenmasten. Bij de meeste bestemmingen geldt een hoogte van maximaal 5 m (bij detailhandel, groen en wonen bedraagt deze 3 m en bij agrarisch 8 m). **Bij detailhandel, groen en wonen zal de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde 5 m bedragen. Dit zal in het bestemmingsplan worden aangepast.**
- f. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient redelijkerwijs onderzoek naar flora en fauna te worden gedaan.
- g. Zoals al eerder is aangegeven, zal door een toevoeging '**direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten**' de link met de tuinen duidelijker worden gelegd en wordt het daardoor duidelijker dat de toegestane activiteiten verband moeten houden met de tuinen. Overigens mogen volgens de drank- en horecavergeving in de TMR geen bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals bruiloften en partijen, worden gehouden. Mocht hiervan toch sprake zijn, dan kan hierop handhavend worden opgetreden.
- h. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn in diverse bestemmingen regels opgenomen dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Dit wordt uit het gehele bestemmingsplan geschrapt. Door middel van de APV wordt voldoende bescherming geboden voor het verwijderen van bomen. Voor een deel van het perceel geldt een strikte regeling vanwege de status als rijksmonument. Voor het overige moet er ruimte zijn voor de TMR om te kunnen experimenteren en beheer op het gebied te voeren. Gezien de doelstelling van de stichting zijn wij van mening dat de TMR dit dient te worden toevertrouwd.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve deels overgenomen en het plan zal op dit punt worden aangepast.

6. Inspreker 6

Samenvatting zienswijze

Inspreker 6 woont nabij de Tuinen Mien Ruys. Inspreker heeft bezwaar tegen de uitbreiding van de tuinmanswoning qua grootte, afstand tot de erfgrans, feit dat het een gemeentelijk monument is en ligging bouwvlak over het gezamenlijk pad.

Tevens wordt opgemerkt dat:

- de uitbreiding niet in Groen - Park past.
- onduidelijkheid bestaat waar mag worden geparkeerd.
- verwacht wordt dat door gebruikmaking van de horecaverunning voor feesten, met name op avonden en de zondag meer overlast bij uitbreiding zal optreden.

Commentaar gemeente

De uitbreidingsmogelijkheden zijn voor alle bestemmingen ruimer gemaakt. Bij de meeste bestemmingen is een percentage van het bouwperceel opgenomen, variërend van 50% tot 80%. Dit geldt niet voor de TMR. Er is uitbreidingsruimte toegevoegd, maar slechts zeer beperkt om zodoende voldoende recht te doen aan de bestemming Groen - Park. De uitbreiding kan plaats bieden aan een nieuwe entree op een logische locatie op het perceel van TMR, nabij de parkeergelegenheid. Hiermee kan een veel efficiëntere entree worden gemaakt. De tuinmanswoning zal in stand blijven en worden gebruikt als kantoorruimte, daaraan wil men een entreegebouw met theehuis realiseren. De locatie van de entree wordt daarmee veel duidelijker.

Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat deze niet over het toegangspad komt te liggen en er een afstand van 3 m tot de perceelgrens dient te worden aangehouden.

Zoals eerder opgemerkt, is in het vigerende bestemmingplan de locatie van parkeergelegenheid ook niet vastgelegd.

Wat betreft de horecaverunning, zie voorgaand commentaar op de ingediende zienswijzen.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve deels overgenomen en het plan zal op dit punt worden aangepast.

7. Gezondheidscentrum Rollepaal te Dedemsvaart

Samenvatting zienswijze

Inspreker geeft aan dat de gekozen bestemmingsomschrijving niet alle diensten omvat die plaatsvinden in het Gezondheidscentrum.

Commentaar gemeente

Het perceel Rollepaal 7b ligt in de bestemming Bedrijventerrein en heeft de aanduiding 'maatschappelijk'. Ter plaatse van die aanduiding zijn volgens artikel 5.1, sub e (na vernummering artikel 7) de gronden bestemd voor fysiotherapie en logopedie.

In overleg is ervoor gekozen deze **omschrijving te wijzigen in: 'de gronden bestemd voor medische en paramedische doeleinden'**.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve overgenomen en het plan zal op dit punt worden aangepast.

8. Inspreker 8

Samenvatting zienswijze

Inspreker heeft een zienswijze ingediend over het perceel achter de Langewijk, parallel aan de Industrieweg.

In het huidige bestemmingsplan 'De Rollepaal' heeft het een bestemming kwekerij/tuincentrum. In het nieuwe plan is deze bestemming veranderd in Agrarisch. In de nabije toekomst wil men hier een tuincentrum realiseren. Daarom vraagt inspreker de bestemming kwekerij/tuincentrum opnieuw op te nemen.

Commentaar gemeente

In een ver verleden is het een fruitkwekerij geweest. Het is nu al jaren in gebruik als agrarische grond. Momenteel grazen er pony's op het perceel. Meer dan een jaar geleden is er een schetsontwerp ingediend voor het realiseren van een tuincentrum. Tot op heden is er geen omgevingsvergunning aangevraagd en er zijn geen concrete plannen voor een tuincentrum/kwekerij. Daarom is er geen sprake van voorzienbaarheid dat er een tuincentrum of kwekerij zal worden gerealiseerd in de komende bestemmingsplanperiode van 10 jaar.

Nu het niet voorzienbaar is dat er een kwekerij of tuincentrum wordt gerealiseerd, moet het huidige gebruik worden opgenomen als bestemming.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve niet overgenomen.

9. Inspreker 9

Samenvatting zienswijze

Inspreker wil graag de bewoning boven de winkel aan de Langewijk 392 gelegaliseerd zien en wil dit graag laten opnemen in dit plan.

Commentaar gemeente

In 2001 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning achter de bedrijfspanden aan de Langewijk 392. Deze woning kwam in de plaats van een bedrijfswoning op de bovenverdieping. Bij de bouwvergunning is als bijzondere voorwaarde gesteld dat binnen twee maanden na gereedkomen en/of in gebruik nemen van de woning de bewoning van het bedrijfspand Langewijk 392, alsmede de bewoning van de magazijnruimte moet zijn beëindigd.

Het bestemmingsplan Rollepaal staat één bedrijfswoning toe. De eis bij de bouwvergunning van de woning laat er geen twijfel over bestaan dat de nieuw gebouwde bedrijfswoning de enig toegestane woning op het perceel behoort te zijn.

Vermeerdering van het aantal woningen op deze locatie in Dedemsvaart is niet gewenst. Volgens het Woonplan zijn er voldoende uitbreidingsplannen en inbreidingsplannen die gezamenlijk voorzien in de behoefte voor de komende 10 jaren. De locatie Langewijk 392 behoort daar niet toe. Het perceel ligt in de zonering van het industrieterrein (recht tegenover Vleesch du Bois). Op een dergelijke locatie is het zeer zeker niet wenselijk geluidsgevoelige objecten toe te voegen. Legalisering van de appartementen is daardoor niet aan de orde.

Inspreker heeft al meerdere malen pogingen ondernomen om de appartementen boven zijn bedrijfspanden te legaliseren. Middels een gedoogbeschikking mag zijn zoon gebruikmaken van één van de appartementen.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve niet overgenomen en het plan zal op dit punt dan ook niet worden aangepast.

10. Inspreker 10

Samenvatting zienswijze

Inspreker heeft op internet een andere versie van het plan ingezien dan later op de inloopbijeenkomst te zien was. Dit heeft hij als storend ervaren.

Commentaar gemeente

Het verschil in de versies betrof een verschil op het perceel Celsiusstraat 10. Dit perceel is in de juiste versie (zoals tijdens de bijeenkomst en later ook op internet beschikbaar was) niet meegenomen in het bestemmingsplan. Helaas is er eerst op internet een oudere versie beschikbaar geweest waarin het perceel was meegenomen. Dit is de dag na de bijeenkomst hersteld. Het betreft een voorontwerp; de omwisseling heeft hierdoor geen consequenties.

11. Inspreker 11

Samenvatting zienswijze

Inspreker ziet graag dat het wandelpad langs het Ommerkanaal, achter de Citadel, wordt hersteld, zodat er een ronde kan worden gemaakt om een groot deel van Dedemsvaart.

Commentaar gemeente

Vanaf de Citadel tot aan de Langewijk is geen officieel wandelpad. Het pad langs het Ommerkanaal is een onderhoudspad van het waterschap. Hierover mag worden gewandeld op eigen risico. Het pad wordt twee tot drie keer per jaar gemaaid, dus het kan zijn dat het pad af en toe minder geschikt is om langs te wandelen.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve niet overgenomen.

12. Foto Theo te Dedemsvaart

Samenvatting zienswijze

Het perceel van Foto Theo bestaat uit de winkel op Moerheimstraat 36 en de studio op Latyrusstraat 17 te Dedemsvaart. Graag ziet inspreker op het perceel Latyrusstraat 17 ook een detailhandelbestemming.

Commentaar gemeente

In het vigerende bestemmingsplan hebben beide percelen een **detailhandelbestemming**. Conform de systematiek in het bestemmingsplan Dedemsvaart zal voor perceel Latyrusstraat 17 ook de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming Woongebied worden opgenomen. In het pand is een bedrijf gevestigd dat zich bezig houdt met de verkoop van schilderijen aan particulieren.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve wel overgenomen en het plan zal op dit punt worden aangepast.

13. Dommerholt Advocaten, namens Schottert Holding B.V. te Dedemsvaart

Samenvatting zienswijze

Schottert Holding B.V. ontwikkelt een nieuw bouwplan voor de gronden, gelegen aan de Kelvinstraat 33 te Dedemsvaart. Er is in het verleden al een bouwvergunning met vrijstelling verleend voor een bouwplan. De vraag is ten eerste of het vergunde bouwplan nog uitvoerbaar is als het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

Daarnaast wil men graag de ruimte om een in voorbereiding zijnd plan uit te kunnen voeren.

De toegestane milieubelastingcategorie van 2 is onvoldoende voor het bedrijf. Een categorie van 3.1, of liever nog 4.2 zou gewenst zijn, mede met het oog op een eventuele verkoop in de toekomst.

Artikel 5.5, sub a van de regels is niet juist gezien de doeleindenomschrijving.

De bedrijfsvoering omvat de uitoefening van detailhandel in volumineuze goederen. Zij willen graag bevestigd zien dat dit ter plaatse van Kelvinstraat 33 planologisch mogelijk is.

Bij voorkeur zou men ook de mogelijkheid hebben een bedrijfswoning te realiseren. De regels staan alleen bestaande bedrijfswoningen toe.

In de bouwregels wordt een koppeling gemaakt met bestaande bebouwing. Aangezien deze op de locatie niet aanwezig is, volstaan deze regels niet.

De bepaling dat nadere eisen kunnen worden gesteld, levert onzekerheden op, men weet niet waar men rekening mee zou moeten houden.

Commentaar gemeente

Een vergund bouwplan kan worden uitgevoerd, dit is nog gebaseerd op het vigerende plan. Alleen bij intrekking verandert deze situatie.

De mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning voor de nog onbebouwde kavels aan de Kelvinstraat is volgens hetgeen is geregeld in artikel 7.1 toegestaan: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is de bouw van maximaal één bedrijfswoning per bedrijfsvestiging toegestaan (ook ter plaatse van de Kelvinstraat 33). Wel is als voorwaarde opgenomen dat de bouw van een bedrijfswoning uitsluitend mag plaatsvinden indien voorafgaand hieraan of gelijktijdig de op hetzelfde bouwperceel gelegen bijbehorende bedrijfsbebouwing is gerealiseerd.

Er zijn twee vrijstellingen en bouwvergunningen verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw voor een groothandel en detailhandel in volumineuze goederen. De detailhandel in volumineuze goederen mag daarbij op dit perceel niet meer dan 600 m² bedragen. **Daarom wordt dit overgenomen in het bestemmingsplan.**

Detailhandel in volumineuze goederen is mogelijk in het vlak met de aanduiding 'detailhandel volumineus'. Een deel behorend tot de gronden aan de Kelvinstraat 33 valt nu buiten het aangeduide gebied en zal in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

Volgens een verleende vrijstelling op 29 maart 2005 is voor de Formido aan de Kelvinstraat 28 toegestaan dat 1.850 m² van het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel volumineus mag worden gebruikt. **Dit wordt expliciet in het bestemmingsplan overgenomen.**

Nadere eisen worden, conform de actualisatieafspraken, geschrapt bij alle bestemmingen.

Artikel 5.5, sub a (na vernummering artikel 7.5) is inderdaad onjuist. Deze wordt aangepast met verwijzing naar de categorie-indeling.

De zienswijze van inspreker wordt derhalve wel overgenomen en het plan zal op deze punten worden aangepast.

IV. Vooroverlegreacties

Overleginstanties

De VROM-Inspectie en de provincie Overijssel hebben te kennen gegeven geen vooroverlegreactie te geven op actualisatieplannen. Het plan is om die reden niet aan deze instanties toegezonden.

Het Waterschap Velt en Vecht heeft op 20 mei 2008 per e-mail aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

V. Ambtshalve wijzigingen

Dit onderdeel beschrijft de ambtshalve (veelal redactionele) aanpassingen, onderverdeeld naar plantoelichting, planregels en verbeelding.

A. Toelichting

- Op pagina 9 zullen de locaties die nu niet worden meegenomen in het bestemmingsplan Dedemsvaart nader worden genoemd en omschreven.
- Pagina 17. In 2011 is er een nieuwe Welstandsnota in werking getreden. Deze wordt nader opgenomen in de toelichting. Het grootste deel valt onder het nieuwe welstandsbeleid. Een klein deel blijft onder de bestaande nota vallen. Een groot deel wordt welstandsvrij, een deel niveau 1 of 2- toetsing. Ook blijven voor enkele gebieden beeldkwaliteitsplannen van toepassing.
- De waarden- en functiekaarten zullen worden aangepast conform de nieuwe plangrens. Gemeentelijke monumenten zullen niet langer in de kaarten worden aangeduid.
- Pagina 28. De toelichting op de wijze waarop in het plan de afwijkingsregels zijn opgenomen, zullen conform de actualisatieafspraken worden gewijzigd.
- Pagina 33. Verwijzingen naar de artikelen in de Wet geluidhinder zullen worden aangepast. Tevens wordt de bron van de zonekaart van De Rollepaal toegevoegd, alsmede de zonekaart van de aangepaste zonering in verband met Rollepaal-Oost.
- Pagina 37/38. Archeologie: de tekst en afbeelding zullen worden aangepast conform het gemeentelijke archeologiebeleid.
- Pagina 39/40. Op het Streefbeeld is alleen zichtbaar dat aan het streefbeeld wordt voldaan.
- Pagina 44. Hetgeen vermeld over de GRP zal worden verwijderd.
- In de toelichting zal een paragraaf cultuurhistorie worden opgenomen.

B. Regels

Algemeen:

Voor de uniformiteit met de nieuwste bestemmingsplannen worden de volgende regels aangepast:

1. bouw- en goothoogte bijgebouwen;
2. nadere eisen worden, conform de actualisatiesystematiek alle verwijderd;
3. de omgevingsvergunning voor uitvoeren van werken in artikel 9 en 10 worden verwijderd;
4. in vrijwel alle bestemmingen worden in de bouwregels de goothoogtes voor hoofdgebouwen ook op 115% van de bestaande goothoogte gebracht;
5. bij alle afwijkingen van de bouwregels wijzigen: criterium 'karakteristieke openheid' verwijderen en vervangen voor 'de parkeervoorzieningen';
6. gewijzigd zal worden de verschillende benamingen van bedrijfswoning en dienstwoning binnen de bestemmingen, hieraan zal één benaming aan worden gegeven;

Artikelgewijs

Artikel 1: Toegevoegd wordt de definitie paardenhouderij: *Het bedrijfsmatig op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als hoofdactiviteit of ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's.*

Artikel 1.p. laatste regel: wordt tekstueel gewijzigd: desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Artikel 3. Aangesloten wordt de bij agrarische bestemmingen in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn onder andere de agrarische bestemmingen Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap (artikel 4 nieuw) en Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap (artikel 5 nieuw) opgenomen. Hierop is in het bestemmingsplan aangesloten. De bestemming Agrarisch (zonder waarden) is gericht op het agrarische bedrijf aan de Moerheimstraat 71 omringd door woonbebouwing. Als gevolg hiervan zullen de regels van de artikelen worden hernoemd.

Artikel 3.1 en 9.1 (nu 11.1): hier wordt opgenomen wonen in bestaande bedrijfs/dienstwoning', dit in combinatie met de artikelen 3.2 en 9.2 (nu 11.2).

Artikel 5.1 (nu 7.1): Bestaande MER-plichtige bedrijven die niet op de Staat van bedrijven voorkomen, moeten positief worden bestemd en worden in de bestemmingsomschrijving nader aangehaald.

Artikel 5.4 sub b (nu 7.4, sub a) wordt gewijzigd in een afwijking van de gebruiksregels.

Algemeen artikel 7:

Bestemming Bedrijventerrein: de afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn aangepast conform de systematiek van het bestemmingsplan Haardijk waarin onder meer is opgenomen dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de vestiging van een bedrijf in een hogere categorie dan bestemd, dient te worden aangetoond dat bedrijven qua belasting vergelijkbaar zijn met deze bedrijven. Artikel 6.1, lid b (nu 8.1, lid b): De bouwregels voor (**bedrijfs**)woningen worden tekstueel aangepast.

Artikel 7.4 (nu 9.4, lid b, onder 9 en 17.7 lid b en 22.3): zal worden verwijderd.

Artikel 10.1 (nu 12.1); Woningen vastzetten op bestaande aantal is voldoende.

Wonen op de verdieping wordt gewijzigd, lid b veranderen in 'wonen in bestaande bedrijfswoning'.

Artikel 10.2, lid c (nu 12.2, lid c) en andere artikelen: De bepaling is rechtstreeks in de Wet geluidhinder opgenomen. De artikelen worden daarom verwijderd.

Artikel 13.1 (nu 15.1); Bestaande aantal rijstroken wijzigen in: *Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken met uitzondering van opstelstroken niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat het aantal rijstroken mag worden vermeerderd indien dit niet tot gevolg heeft dat de voorkeurswaarde, dan wel een verleende hogere grenswaarde op geluidgevoelige bebouwing, bedoeld in de Wet geluidhinder, worden overschreden.*

Artikel 15.1 (nu 17.1): Bij de aanduiding 'detailhandel' zijn supermarkten uitgesloten.

Artikel 15.2.a.3 (nu 17.2.a.3): Indien de bestaande diepte of afstand tot de rooilijn groter is, de bestaande afstand toestaan. De bepaling van 5 m uit de achterperceelgrens zal worden verwijderd.

Artikel 15.2, lid e, sub 4 (nu 17.2, lid e, sub 4): Het bebouwingspercentage van 60% toestaan, conform andere bebouwingspercentages in dit artikel.

Artikel 15.2, lid f (17.2, lid f): Er zal worden opgenomen dat dit niet geldt voor overkappingen.

Artikel 15.2, lid g zal niet langer worden opgenomen.

Bij artikel 15.5 en 16.4 (nu 17.5 en 18.4): Specifieke gebruiksregels aanpassen/toevoegen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale redenen, verzorgingsredenen of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep.

Artikel 15.6 (nu 17.6): Aanpassen aan andere actualisatieplannen.

Artikel 13.7 lid a en d (nu 15.7 lid a en d): Laten vervallen.

Artikel 16.3, lid b (nu 18.3, lid b) verwijderen, aangezien de Wabo dit regelt.

Wonen algemeen: aangesloten is bij de andere actualisatieplannen (Balkburg en Marslanden): niet-zelfstandig wonen wordt bij afwijking mogelijk gemaakt.

Artikel 18.2 (nu 20.2): De regels zullen aansluiten bij de andere actualisatieplannen.

C. Verbeelding

Spekopswijk 2 maakt niet langer onderdeel uit van het plangebied vanwege een herontwikkeling.

Bouwvlakken bij alle gemeentelijke monumenten zullen worden verwijderd (Nieuwewijk 1, Van Haeringenstraat 22 en Oude Zuidwolderstraat 4).

De Plompschuur achter Langewijk 362-364: gebruik van exposities en lezingen is middels een specifieke toevoeging in de regels opgenomen en zodoende ter plaatse toegestaan.

Huize Marjo, Rheezerend 76 heeft nu de bestemming Maatschappelijk. Zal worden gewijzigd naar Woongebied met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - gezinsvervangende woonvorm'.

Voor het bedrijventerrein aan de Kelvinstraat zullen enkele aanpassingen plaatsvinden:

Zo zullen de aanduidingen 'detailhandel volumineus' op de kopkavels aan de Kelvinstraat worden gelegd. De aanduiding 'bedrijfswoning' en 'bedrijf tot en met categorie 2' gelden voor het gehele gebied.

Voor Moerheimstraat 154 is een bouwvlak opgenomen.

Moerheimstraat 164 krijgt een bedrijfsbestemming .

Voor de uitbreiding van Rollepaal moeten er enige aanpassingen worden gemaakt:

- aanpassen plangrens zodat daar gebouwen tot op de grens mogelijk zijn, mede in verband met Rollepaal-Oost;
- bij Pascalstraat 4 rekening houden met de plangrens en met de bestaande bebouwing;
- aanduiding afscherming op deze hele zijde wordt verwijderd.

De bouwvlakken op het bedrijventerrein ten zuiden van de Moerheimstraat zullen worden aangepast. De aanduidingen van de bedrijfscategorieën 1 tot en met 4.2 blijven ongewijzigd.

De bouwmogelijkheden voor het bedrijventerrein worden vergroot in die zin dat de maximale bouwhoogte wordt aangepast. Deze worden tevens in de verbeelding aangeduid.

De plangrens zal worden gewijzigd in verband met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Dedemsvaart centrum: vanwege de centrumgelieerde functie met terrassen en vlonders zal een deel van de Dedemsvaart (bestemming water) buiten het plangebied van het bestemmingsplan Dedemsvaart kern vallen.

De geluidszone is herberekend en aangepast (hiervan is tevens een kaartje in de toelichting opgenomen).

De aanduiding ‘maatschappelijk’ wordt opgenomen voor het perceel Baron van Dedemlaan 7 te Dedemsvaart.

De bestaande locatie Vechtdal wordt in verband met ontwikkeling uit het actualisatieplan gehaald.

Aan de Langewijk 252 is de bestaande kapsalon in het bijgebouw in de verbeelding specifiek aangeduid (‘specifieke vorm van dienstverlening – kapsalon’).

Aan de Hoofdvaart 147 is in een bijgebouw een kapsalon gevestigd, die is vergund met een gebruikswijziging. Daarom is de kapsalon in de verbeelding specifiek aangeduid.

VI. Conclusie en besluit

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. te reageren op de zienswijzen van insprekers, zoals is genoemd in het commentaar onder III en op de aangegeven punten het plan aan te passen;
2. te reageren op de vooroverlegreacties zoals is genoemd in het commentaar onder IV en op de aangegeven punten het plan aan te passen;
3. het plan ambtshalve te wijzigen zoals is aangegeven onder V;
4. het plan in procedure te brengen door het ontwerpplan ter visie te leggen;
5. een afschrift van dit verslag toe te zenden aan de insprekers en het aanbieden aan de gemeenteraad bij het voorstel tot planvaststelling.

Hardenberg, maart 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

burgemeester,

secretaris,