

Raadsbesluit

Zaaknummer: 690385
Documentnummer: 690394

Onderwerp: Tussenuitspraak Raad van State op beroep vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart

De raad van de gemeente Hardenberg;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 30 oktober 2013, kenmerk 201 300543/1/R2;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 januari 2014 ;

Besluit:

1. Het besluit van 20 november 2012, no. 341360 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dedemsvaart, te wijzigen:
 - a. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – uitsluitend bestaande activiteiten toegestaan' opgenomen voor een zone van 10 meter langs een deel van de erfgrans van Moerheimstraat 86;
 - b. Aan artikel 10, lid 1 wordt toegevoegd: 'De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitsluitend bestaande activiteiten toegestaan' zijn uitsluitend bestemd voor de bestaande parkeerplaats, het bestaande bos en bestaande groenvoorzieningen.'
 - c. Aan artikel 10 worden tussen 10.3 en 10.4 twee leden toegevoegd:

'10.4 Specifieke gebruiksregels
Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitsluitend bestaande activiteiten toegestaan', anders dan bestaand.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 juncto 10.4 voor het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitsluitend bestaande activiteiten toegestaan' toestaan van activiteiten zoals genoemd in artikel 10.1 anders dan bestaand, met dien verstande dat de activiteiten geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.'

d. In de toelichting wordt onder hoofdstuk 8 Inpraak en overleg toegevoegd:

'Tussenuitspraak Raad van State

Op 20 november 2012 heeft de raad van de gemeente Hardenberg het bestemmingsplan Dedemsvaart gewijzigd vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld. De Raad van State heeft uitspraak gedaan in de vorm van een tussenuitspraak luidend dat, wat betreft het beroep van appellant, het besluit van 20 november 2012 in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht is genomen. De Afdeling heeft geconcludeerd dat de raad niet toereikend heeft gemotiveerd dat de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet zullen leiden tot onaanvaardbare geluidhinder ter plaatse van het perceel van appellant aan de Moerheimstraat 86 als gevolg van de activiteiten op het naastgelegen perceel Moerheimstraat 84, Stichting Tuinen Mien Ruys. De Afdeling heeft met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil, de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van rechtsoverweging 10.4 het besluit alsnog toereikend te motiveren en zo nodig het besluit te wijzigen. De raad wil appellant tegemoet komen door de gebruiksmogelijkheden van Stichting Tuinen Mien Ruys op het perceel gedeeltelijk te beperken omwille van waarborging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Vanwege het hinderaspect geluid, is voor een gebied vanaf de perceelgrens waar beide percelen aan elkaar grenzen en daar waar de uiterste bouwbaarheid van de gevel van de woning (feitelijk de (zijdelingse) perceelgrens) inclusief een deel van de achtertuin dat aan de zuidwestzijde is gelegen, de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitsluitend bestaande activiteiten toegestaan' opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is voor de gronden gelegen in deze zone voorgeschreven dat ter plaatse van de zone slechts de bestaande invulling (parkeerplaats, groenvoorzieningen en bos) is toegestaan. Deze voorzieningen zijn op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan toelaatbaar en middels het vastgestelde bestemmingsplan Dedemsvaart d.d. 20 november 2012 door de raad wederom positief bestemd. Hierbij wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstand van 10 m in verband met het hinderaspect geluid zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (2009)'. Met deze voorwaarde zijn beide functies naast elkaar toelaatbaar en is sprake van een goed woon- en leefklimaat en een goed vestigingsklimaat.

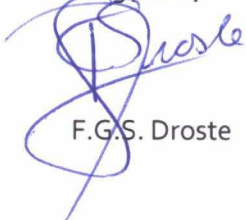
Indien nieuwe activiteiten binnen de zone 'specifieke vorm van groen - uitsluitend bestaande activiteiten toegestaan' gewenst zijn, zoals uitbreiding van het parkeerterrein, de aanleg van een terras of speelvoorzieningen of ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen, horeca en detailhandel, dient hiervoor een omgevingsvergunning (voor het afwijken van de gebruiksregels) te worden aangevraagd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de activiteiten geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. Ook is in de regels van het bestemmingsplan voorgeschreven dat de aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen. Door middel van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid in de regels zullen nieuwe, niet bestaande gebruiksactiviteiten ter plaatse mogelijk kunnen worden gemaakt, waarbij het hinderaspect geluid nader dient te worden gemotiveerd.'

2. Overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00007-VGo2) hiervan gewijzigd vast te stellen;
3. Draagt burgemeester en wethouders op dit besluit:
 - bekend te maken overeenkomstig afdeling 3.2 Wro;
 - mee te delen aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, appellanten en degenen die een zienswijze hebben ingebracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg
d.d. 18 februari 2014.

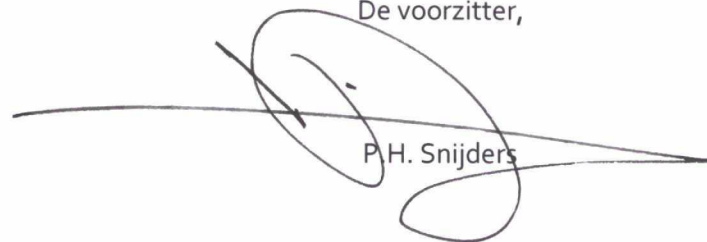
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders

INGEKOMEN

31 OKT. 2013

Raad van de gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG

Datum
30 oktober 2013

Ons nummer
201300543/1/R2

Uw kenmerk

Onderwerp
Hardenberg
Bp. Dedemsvaart

Behandelend ambtenaar
R. Hamelink
070-4264012

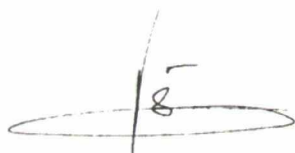
In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201300543/4.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSpraak

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

1. Moerheim, gevestigd te Dedemsvaart, gemeente Hardenberg,
2. A. van Peer, wonend te Dedemsvaart, gemeente Hardenberg,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Hardenberg,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 november 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Dedemsvaart" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Moerheim en Van Peer beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Moerheim heeft een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 juli 2013, waar Moerheim, Van Peer en de raad, vertegenwoordigd door D.J. Logtenberg-Starke, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

3. Het plan voorziet in een actualisatie van de vorige bestemmingsplannen voor de kern Dedemsvaart. Het plan is deels conserverend van aard en biedt op een aantal plaatsen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het plan voorziet hoofdzakelijk in globale bestemmingen. Het plangebied betreft onder meer de bedrijfslocatie van Moerheim aan de Moerheimstraat 78. Voorts heeft het plan betrekking op de Moerheimstraat 84, waar de modeltuinen van tuinarchitecte wijlen Mien Ruys liggen. De modeltuinen worden thans geëxploiteerd door de stichting Stichting Tuinen Mien Ruys (hierna: de stichting).

Moerheimstraat 78

4. Moerheim betoogt dat het plan voor de gronden aan de Moerheimstraat 78 ten onrechte niet voorziet in woningbouw,

dienstwoningen in combinatie met bedrijven en een tweede dienstwoning. Voorts wenst Moerheim dat aan de gronden ter plaatse van de zogenoemde Pakschuur de bestemming "Detailhandel" wordt toegekend. De voormelde bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn ter plaatse passend, aldus Moerheim.

4.1. De raad stelt dat het plan erin voorziet dat aan de Moerheimstraat 78 ook andere bedrijven worden gevestigd dan een hoveniersbedrijf of tuincentrum en in zoverre meer mogelijk maakt dan het vorige bestemmingsplan. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat herontwikkeling van de gronden aan de Moerheimstraat 78 niet is uitgesloten, maar eerst aan de orde komt als daartoe een concreet verzoek om herziening van het plan wordt ingediend. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat de realisatie van woningen of dienstwoningen in combinatie met bedrijven ter plaatse niet op voorhand wenselijk is vanwege de huidige marktsituatie. Voorts zijn volgens de raad in Dedemsvaart nog meerdere woon-werklocaties beschikbaar. Verder bestaat volgens de raad thans geen noodzaak voor een tweede bedrijfswoning. Verder wenst de raad niet-ondergeschikte detailhandel te concentreren in het centrum.

4.2. Aan de gronden aan de Moerheimstraat 78 zijn de bestemming "Bedrijf" en de functieaanduidingen "tuincentrum" en "kas" toegekend.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. wonen in bestaande bedrijfswoningen;
met de daarbij behorende:
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
en tevens voor:
[...]
- j. tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
[...].

Detailhandel is uitsluitend binnen de bestemming begrepen voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

Onder de bedrijfsactiviteiten is het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk niet begrepen.

Met uitzondering van de ter plaatse met 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangeduide inrichtingen, zijn geen risicovolle inrichtingen toegestaan.

In de bestemming zijn geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder toegestaan.

Onder het sub j bedoelde tuincentrum zijn tevens begrepen het verkopen van planten en aanverwante artikelen, hoveniersbedrijf, kwekerij van gewassen ten behoeve van hoveniersbedrijven/tuincentra en het houden van exposities,

ondergeschikte horeca en detailhandel direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten zijn tevens toegestaan.

4.3. Het tuincentrum van Moerheim aan de Moerheimstraat 78 is in het plan als zodanig bestemd. De bestemming "Bedrijf" voorziet voorts in de mogelijkheid dat ter plaatse een ander bedrijf of instelling wordt gevestigd. Ook maakt het plan ter plaatse detailhandel direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten mogelijk. Moerheim heeft tegen deze functie geen bezwaren aangevoerd.

Voorts heeft Moerheim niet aannemelijk gemaakt dat ten tijde van het nemen van het bestreden besluit zodanig concrete plannen bestonden voor een van de door hem gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden, dat de raad daarmee bij de vaststelling van het plan rekening had moeten houden. Moerheim heeft verder niet onderbouwd waarom de door hem gewenste ontwikkelingen volgens hem wel strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gelet op de huidige marktsituatie en de beschikbaarheid van verscheidene andere woon-werklocaties, noch dat concrete behoefte bestaat aan een tweede bedrijfswoning. De raad heeft zich verder op het standpunt kunnen stellen dat het mogelijk maken van detailhandel die niet direct verband houdt met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten aan de Moerheimstraat 78 zich niet verdraagt met het uitgangspunt dat dergelijke detailhandel in het centrum wordt geconcentreerd. In hetgeen Moerheim heeft aangevoerd, heeft de raad geen aanleiding hoeven zien om van dit uitgangspunt af te wijken.

Onder deze omstandigheden geeft hetgeen Moerheim heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich bij afweging van alle betrokken belangen niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat voor de gronden aan de Moerheimstraat 78 niet in de door Moerheim aangedragen bouw- en gebruiksmogelijkheden behoefte te worden voorzien.

Het betoog faalt.

Modeltuinen van Mien Ruys

Verkoop van planten

5. Moerheim heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van de verkoop van planten bij de modeltuinen. Hij stelt dat dit niet noodzakelijk is. Voorts stelt hij hierdoor concurrentienadeel te ondervinden.

5.1. Het plan voorziet ingevolge artikel 10, lid 10.1, aanhef en onder d, van de planregels in detailhandel in de vorm van de verkoop van planten, voor zover deze ondergeschikt is aan de bestemming en direct verband houdt met de exploitatie van de tuinen. Ter zitting heeft de raad desgevraagd gesteld dat hieronder mede de verkoop van planten uit de modeltuinen dient te worden begrepen. Hetgeen Moerheim heeft aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de verkoop van planten uit modeltuinen wenselijk is nu deze activiteit bij de modeltuinen past en bijdraagt aan het voortbestaan en het behoud daarvan. Over het betoog van Moerheim dat hij concurrentienadeel ondervindt van de verkoop van planten

bij de modeltuinen van Mien Ruys, overweegt de Afdeling dat dit aspect buiten het toetsingskader van een goede ruimtelijke ordening valt en derhalve in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Het betoog faalt.

Tuinmanswoning en theehuis met terras, tevens entreeplein

6. Moerheim heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van een nieuwe horecagelegenheid bij de modeltuinen. Hij betoogt dat onduidelijk is tot welke omvang bebouwing kan worden gerealiseerd binnen het bouwvlak dat is toegekend ter plaatse van de tuinmanswoning.

6.1. De raad stelt dat de huidige entree met theehuis naar de modeltuinen achter de bestaande lintbebouwing aan de Moerheimstraat ligt, op ongeveer 100 meter afstand van het parkeerterrein van de modeltuinen. Hierdoor kunnen bezoekers de modeltuinen ongezien en zonder entree te betalen betreden. Gelet hierop acht de raad het wenselijk dat de entree wordt verplaatst naar de huidige tuinmanswoning, op enkele meters afstand van het parkeerterrein. Ook beoogt het plan erin te voorzien dat aan de tuinmanswoning bebouwing kan worden gerealiseerd in de vorm van een theehuis van maximaal 200 m². Deze wijzigingen zijn gunstig voor de bedrijfsvoering en maken beter toezicht op het parkeren mogelijk, aldus de raad. De raad stelt dat nog geen definitief bouwplan beschikbaar is, zodat is beoogd enige flexibiliteit te bieden voor de uiteindelijke invulling.

6.2. Aan de gronden aan de Moerheimstraat 84 is de bestemming "Groen-Park" toegekend. Ter plaatse van de tuinmanswoning is een bouwvlak van ongeveer 360 m² met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-gebouwen" toegekend.

Ingevolge artikel 10, lid 10.2, onder a, aanhef en onder 1, van de planregels geldt voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen, dat de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, met dien verstande dat aan de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gebouwen" maximaal 200 m² bebouwing mag worden toegevoegd.

6.3. Uit het plan volgt dat aan de tuinmanswoning maximaal 200 m² bebouwing mag worden toegevoegd. Voorts kunnen binnen het bouwvlak nieuwe gebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Aldus is duidelijk tot welke omvang bebouwing binnen het bouwvlak is toegestaan. Hetgeen Moerheim heeft aangevoerd geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Het betoog faalt.

7. Van Peer betoogt dat de realisatie van bebouwing binnen het bouwvlak dat is toegekend ter plaatse van de tuinmanswoning zal leiden tot een onevenredige aantasting van de identiteit van de tuinmanswoning en de omliggende karakteristieke tuinmanstuin.

7.1. De raad stelt dat de tuinmanswoning is aangewezen als gemeentelijk monument en dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de tuinmanswoning rekening moet worden gehouden met de monumentale waarde daarvan. Voorts is volgens de raad een gemeentelijke monumentenvergunning vereist. De raad stelt verder dat de omliggende tuin niet als gemeentelijke monument is aangemerkt en niet door wijlen Mien Ruys is aangelegd. Volgens de raad is de stichting voornemens de bestaande bomen binnen het bouwvlak te integreren in haar bouwplan. Ook wijst de raad erop dat in het plan is bepaald dat alleen een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden wordt verleend indien de natuurlijke en beeldbepalende waarde van de betreffende houtopstanden niet onherstelbaar wordt beschadigd.

7.2. Ingevolge artikel 10, lid 10.4, onder a, van de planregels is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het vellen van houtopstanden.

Ingevolge lid 10.4, onder b, is het onder a bedoelde verbod niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en het beheer van het gebied betreffen.

Ingevolge lid 10.4, onder c, wordt de onder a bedoelde omgevingsvergunning niet verleend, indien er onherstelbare schade aan de natuurlijke en beeldbepalende waarde van de betreffende houtopstanden wordt aangebracht.

7.3. Door de in het plan voorziene uitbreidingsmogelijkheid zal het bestaande uiterlijk van de tuinmanswoning en de omliggende tuin veranderen. Hetgeen Van Peer heeft aangevoerd geeft echter geen aanleiding voor het oordeel dat met de in het plan voorziene uitbreiding van de tuinmanswoning en de realisatie van bebouwing binnen het ter plaatse toegekende bouwvlak een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het monumentale karakter van de tuinmanswoning en aan de omliggende tuin. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat ingevolge artikel 11 van de monumentenverordening gemeente Harderberg een vergunning nodig is voor het in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument, welke vergunning ingevolge artikel 15 slechts wordt verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Het betoog van Van Peer faalt.

8. Moerheim stelt dat hij geluidhinder en parkeeroverlast ondervindt door horeca-activiteiten die buiten de openingstijden plaatsvinden bij de modeltuinen en die daaraan niet zijn gerelateerd. Moerheim vreest dat deze activiteiten en de bijbehorende overlast zullen toenemen door het plan nu dit voorziet in een tweede horecagelegenheid. Hij stelt dat niet handhavend wordt opgetreden tegen de huidige overlast en vreest dat dit ook bij toekomstige overlast niet zal worden gedaan. In dat verband betoogt Moerheim dat het plan niet handhaafbaar is voor zover daarin is bepaald dat alleen horeca-activiteiten van ondergeschikte aard zijn toegestaan.

8.1. De raad stelt dat het plan voor de modeltuinen van Mien Ruys voorziet in activiteiten die gebruikelijk zijn bij modeltuinen, waaronder ondergeschikte horeca. Volgens de raad is het wenselijk hierin te voorzien, nu ondergeschikte horeca bijdraagt aan het voortbestaan en het behoud van de modeltuinen.

8.2. Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de planregels, zijn de voor "Groen-Park" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- b. bos;
- c. wandelgebied met modeltuinen met bijbehorende educatieve voorzieningen;
- d. dagrecreatieve voorzieningen, horeca en detailhandel, voor zover ondergeschikt aan de bestemming en direct verband houdend met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

Bestaande wegen en paden zijn in de bestemming begrepen.

De onder d genoemde horeca-activiteiten betreffen:

- het schenken van dranken aan bezoekers van de tuinen;
- het houden van exposities, lezingen;
- andere activiteiten die verband houden met de tuinen.

8.3. Het plan voorziet ter plaatse van de Moerheimstraat 84 in horeca in de vorm van het schenken van dranken aan bezoekers van de tuinen, het houden van exposities en lezingen en andere activiteiten die verband houden met de tuinen. Deze horeca-activiteiten zijn voorts uitsluitend mogelijk indien en voor zover zij ondergeschikt zijn aan de bestemming en direct verband houden met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. De uitoefening van de bedrijfsactiviteiten betreft blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting in dit geval de exploitatie van de modeltuinen. Ter zitting heeft de raad desgevraagd bevestigd dat het plan zo moet worden begrepen dat horeca-activiteiten uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover zij plaatsvinden ten behoeve van de bezoekers van de modeltuinen. Zo is het volgens de raad niet toegestaan dat bij de horeca-faciliteiten van de modeltuinen lunches worden genuttigd anders dan door bezoekers van de modeltuinen. Voorts heeft de raad ter zitting bevestigd dat het plan niet voorziet in de mogelijkheid van het houden van feesten en bruiloftspartijen, die in het verleden wel hebben plaatsgevonden bij de modeltuinen. Het plan voorziet derhalve niet in horeca-activiteiten die niet ondergeschikt zijn aan de bestemming of die geen direct verband houden met de uitoefening van de exploitatie van de modeltuinen, waardoor Moerheim overlast stelt en vreest te ondervinden. Hetgeen Moerheim heeft aangevoerd, geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre niet handhaafbaar is.

Het betoog faalt.

8.4. Over de vrees van Moerheim dat niet handhavend zal worden opgetreden tegen horeca-activiteiten die niet ondergeschikt zijn aan de

bestemming of niet direct verband houden met de exploitatie van de modeltuinen, overweegt de Afdeling dat dit geen betrekking heeft op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Deze beroepsgrond moet derhalve buiten beschouwing blijven.

9. Volgens Moerheim voorziet het plan in onvoldoende parkeergelegenheid. Moerheim stelt dat het bestaande parkeerterrein met een capaciteit van 35 plaatsen te weinig ruimte biedt voor de piekbelastingen van bezoekers. Ook is het parkeerterrein volgens hem ontoegankelijk voor touringcars en campers. Hij stelt dat de parkeerdruk hierdoor op zijn terrein wordt afgewenteld. Moerheim vreest dat de parkeeroverlast zal toenemen door de realisatie van een nieuw theehuis. Het is volgens Moerheim niet mogelijk om het bestaande parkeerterrein uit te breiden indien rond de tuinmanswoning bebouwing wordt gerealiseerd.

9.1. De raad stelt dat binnen de gehele bestemming "Groen-Park" parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd en dat hiervoor op het betreffende perceel voldoende ruimte aanwezig is. Realisatie van bebouwing rond de tuinmanswoning is volgens de raad geen belemmering voor uitbreiding van het parkeerterrein.

9.2. Ingevolge artikel 10, lid 10.1, aanhef en onder g, van de planregels zijn parkeerplaatsen toegestaan binnen de bestemming "Groen-Park". Volgens het bouwplan dat is vermeld in de nota die de stichting bij brief van 21 augustus 2007 aan het college van burgemeester en wethouders heeft verstuurd, zal het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid naar 41. Voorts is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat op het perceel van de modeltuinen desgewenst niet meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Verder is ter zitting gebleken dat het voornemen bestond het parkeerterrein zodanig in te richten dat deze toegankelijk is voor bussen en campers, hetgeen inmiddels ook is gebeurd. De raad heeft zich daarnaast in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat van het in het plan voorziene nieuwe theehuis met terras geen verkeerstaantrekkende werking uitgaat nu dit, gelet op hetgeen is overwogen onder 7.3, niet kan worden benut voor zelfstandige horeca en nu reeds een theehuis aanwezig is. Verder is niet gebleken van een bestaand structureel tekort aan parkeerplaatsen. Gelet op het vorenstaande heeft Moerheim niet aannemelijk gemaakt dat niet kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van de modeltuinen.

Het betoog faalt.

10. Van Peer woont aan de Moerheimstraat 86. Hij betoogt dat de realisatie van een theehuis en een terras, die tevens de entree tot de modeltuinen zullen vormen, zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van zijn woon- en leefklimaat, nu ook het parkeerterrein bij de modeltuinen reeds aan zijn perceel grenst. Voorts betwist Van Peer dat de raad heeft kunnen aansluiten bij de richtafstand die wordt aanbevolen in het rapport "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) voor conferentiecentra, musea, ateliers en restaurants. Hij stelt in dit verband dat de voormelde functies, anders dan de activiteiten bij de modeltuinen, voornamelijk binnen

plaatsvinden. Ook is volgens Van Peer ten onrechte niet in aanmerking genomen dat het beoogde terras, tevens entreeplein, en het toegangspad daar naartoe buiten het bouwvlak voor het beoogde theehuis kunnen worden gerealiseerd. Van Peer vreest met name voor geluidhinder en stelt dat onduidelijk is of aan de van toepassing zijnde geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan. Hij betoogt dat het plan in zoverre ondeugdelijk is gemotiveerd.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van Van Peer. Volgens de raad dient aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer te worden voldaan en blijft het stemgeluid van bezoekers op het beoogde terras, tevens entreeplein, daarbij niet buiten beschouwing. De raad stelt voorts dat alleen onderschikte horeca mogelijk is en dat de modeltuinen voornamelijk een publiek van volwassenen trekken. De geluidhinder afkomstig van het beoogde theehuis en terras, tevens entreeplein, zal volgens de raad derhalve beperkt zijn tot normaal stemgeluid. Ook heeft de raad in aanmerking genomen dat de modeltuinen in het centrum van Dedemsvaart liggen. Daarnaast stelt de raad dat kan worden aangesloten bij de richtafstand die in de VNG-brochure wordt aanbevolen voor conferentiecentra, musea, ateliers en restaurants. Aan die richtafstanden wordt volgens de raad voldaan nu de afstand van het bouwvlak voor het beoogde theehuis tot het perceel van Van Peer ongeveer 15 meter bedraagt en ongeveer 39 meter tot diens woning.

10.2. Ingevolge artikel 2.17, eerste lid, van het Activiteitenbesluit geldt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting op de gevel van gevoelige gebouwen voor onderscheidenlijk de dag-, avond- en nachtperiode niet meer bedraagt dan in tabel 2.17a aangegeven waarden.

Ingevolge artikel 2.18, eerste lid, onder a, blijft buiten beschouwing bij het bepalen van de geluidsniveaus als bedoeld in artikel 2.17 het stemgeluid van personen op een onverwarmd en een onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.

10.3. De kortste afstand tussen de woning van Van Peer en de Moerheimstraat 84 is 20 meter. In de bestaande situatie grenst het perceel van Van Peer over een lengte van ongeveer 50 meter aan de parkeerplaats bij de modeltuinen. Voorts grenst het perceel van Van Peer aan een beplant gedeelte van de Moerheimstraat 84. De bestaande entree naar de modeltuinen ligt ten westen van het parkeerterrein, op ruime afstand van het perceel van Van Peer.

10.4. Volgens de VNG-brochure worden de daarin vermelde richtafstanden gemeten tussen de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is en de grens van de bestemming die bedrijven toelaat. In dat verband is van belang dat, zoals

Van Peer stelt, het plan er niet aan in de weg staat dat het toegangspad en het terras, tevens entreeplein, direct grenzend aan zijn perceel kunnen worden gerealiseerd. In de VNG-brochure zijn conferentiecentra, musea, ateliers en restaurants aangemerkt als bedrijven van categorie 1, waarvoor vanwege het hinderaspect geluid een richtafstand van 10 meter wordt aanbevolen. Aan de gronden aan de Moerheimstraat 86 is blijkens de verbeelding de bestemming "Woongebied" toegekend. Ingevolge artikel 16, lid 16.2, van de planregels is een verbaal bouwvlak toegekend op 3 meter van de zijdelingse perceelgrens. Gelet hierop bedraagt de afstand tussen de bestemming "Groen-Park" die is toegekend aan de modeltuinen en de uiterste situering van de woning van Van Peer 3 meter. Daargelaten of de raad heeft kunnen aansluiten bij de in de VNG-brochure vermelde richtafstand voor conferentiecentra, musea, ateliers en restaurants, wordt daaraan niet voldaan.

Het is echter niet verplicht te voldoen aan de richtafstanden die worden aanbevolen in de VNG-brochure. De raad heeft in dit geval tevens op andere wijze gemotiveerd waarom het plan niet leidt tot onaanvaardbare geluidhinder voor Van Peer. Daarbij heeft de raad onder andere erop gewezen dat aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer zal moeten worden voldaan. De raad heeft evenwel niet onderzocht of aan deze normen zal kunnen worden voldaan. Gelet op de nabijheid van de mogelijk gemaakte ontwikkelingen tot het perceel van Van Peer had het in de rede gelegen dat de raad onderzoek had gedaan naar de naleefbaarheid van de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Gelet op het voorgaande heeft de raad niet toereikend gemotiveerd dat de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet zullen leiden tot onaanvaardbare geluidhinder ter plaatse van het perceel van Van Peer aan de Moerheimstraat 86.

Het betoog slaagt.

11. Volgens Van Peer is er geen zicht op een concrete aanvraag om de uitbreiding van de tuinmanswoning, de verplaatsing van de entree en het theehuis met terras te realiseren. Hij betwijfelt in dit verband of de stichting hiervoor de financiële middelen zal kunnen vinden.

11.1. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financieel-economische uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.

11.2. De stichting heeft het college van burgemeester en wethouders bij brief van 21 augustus 2007 in verband met de door haar gewenste nieuwe voorzieningen een ondernemingsplan, een bouwplan en een kostenoverzicht doen toekomen. Volgens voormelde brief zijn de kosten van deze nieuwe voorzieningen geraamd op € 270.000, waarvan de stichting € 87.000 zelf kan dragen. Het resterende bedrag zal worden gedekt door subsidies, giften en bijdragen van overheden en fondsen, aldus de brief. Gelet op het

vorenstaande geeft hetgeen Van Peer heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.

Het betoog faalt.

Conclusie

12. De conclusie is dat het besluit van 20 november 2012 is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep van Van Peer is gegrond.

13. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van rechtsoverweging 10.4 het besluit alsnog toereikend te motiveren en zo nodig het besluit te wijzigen. In het laatste geval dient de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

14. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Hardenberg op om binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van overweging 13 het daar omschreven gebrek te herstellen en
2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. van Baaren, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen
lid van de enkelvoudige kamer

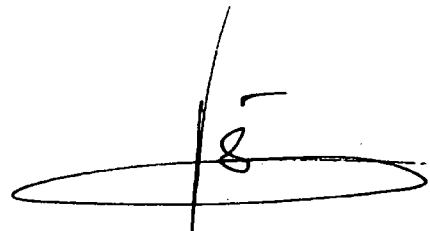
w.g. Van Baaren
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 oktober 2013

579-743.

Verzonden: 30 oktober 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line underneath.

mr. H.H.C. Visser

Zaak kenmerk: 341354
Afdelingshoofd: M.A.R.K. van de Sluis

Raad: 20 november 2012

Onderwerp:

Document 341360
kenmerk:

Vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart, met
zienswijzen

Hardenberg, 16 oktober 2012

Advies:

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen is voor de kern Dedemsvaart een ontwerpbestemmingsplan Dedemsvaart opgesteld en ter inzage gelegd. Het actualisatieplan beoogt een actuele bestemming te geven aan de percelen en neemt de plaats in van meerdere bestemmingsplannen.

Inspraak

Het plan heeft een inspraakprocedure doorlopen. De ontvangen reacties en het commentaar hierop zijn verwerkt in het inspraakverslag dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Een en ander treft u samengevat aan in hoofdstuk 8 van de toelichting.

Ontwerpplan

Vanaf donderdag 24 mei 2012 heeft het ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. Indiener 1, dagtekening 27 juni 2012. Ingekomen op 27 juni 2012;
2. Tennet, dagtekening 26 juni 2012. Ingekomen 28 juni 2012;
3. Vellinga Menkveld Architecten, namens een cliënt. Dagtekening en ingekomen op 29 juni 2012;
4. Moerheim, 2 zienswijzen. Beide met dagtekening 3 en 4 juli 2012, ook datum binnenkomst;
5. Indiener 5, dagtekening en ingekomen 4 juli 2012.

Commentaar op de zienswijzen

1.0 Opmerkingen

Alle indieners zijn aan te merken als belanghebbende.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en kunnen dus inhoudelijk worden behandeld.

1.1 Commentaar

→ Indiener 1.

Indiener 1 geeft het volgende aan:

- Uit het inspraakverslag is duidelijk geworden dat er opgetreden kan worden tegen feesten en partijen en parkeeroverlast. Dat er bij de gemeente geen meldingen bekend zijn klopt, aangezien deze bij de politie zijn gemeld.

Er is contact geweest met de Tuinen Mien Ruys (TMR). Men heeft ons ervan verzekerd dat er geen feesten en partijen meer plaatsvinden die geen relatie hebben tot de tuinen. Mochten er toch niet gerelateerde feesten en partijen worden georganiseerd dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden. Voor wat betreft de parkeeroverlast heeft TMR alle busmaatschappijen aangeschreven om ervoor te zorgen dat bussen op de daarvoor bestemde parkeerplaats parkeren. Het klopt dat niet elke buschauffeur zich daaraan houdt. Vanuit de TMR probeert men er zoveel mogelijk op toe te zien dat het parkeren plaatsvindt zoals is afgesproken. Daarnaast is TMR op het ogenblik aan het uitzoeken of er een bus parkeerplaats mogelijk is op eigen terrein in het entreegebied. Het bestuur zal daar binnenkort een principe besluit over nemen. Nader overleg met de gemeente zal dan volgen (bijvoorbeeld het aanpassen van de inrit, bebording).

- Indiener is tegen een uitbreiding van het tuinmanshuis met een entree, theehuis en terras. De redenen die hiervoor genoemd worden, zijn: gemeentelijk monument, kappen bomen, geen afweging van alternatieven, als burens krijgt men een horecavoorziening grenzend aan de achtertuin.

Zoals ook bij de inspraak is gemeld, zal bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbouwen van de tuinmanswoning de uitstraling van de tuinmanswoning altijd uitgangspunt zijn, aangezien het een gemeentelijk monument betreft. De status monument betekent niet per definitie dat er geen aan- of uitbouw mogelijk is, er zal wel rekening mee gehouden moeten worden. Er staan verschillende bomen op het terrein waar het bouwvlak is toegevoegd. De TMR is voornemens om bij het ontwerp bestaande bomen in het plan te integreren.

Om te voorkomen dat door het toevoegen van het bouwvlak de kap van bomen ook is toegestaan (artikel 4.4.2, sub 2 onder j. van de APV), worden hiervoor specifiek regels opgenomen in het bestemmingsplan waardoor er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken (voorheen aanlegvergunning) is vereist. Met het aanvragen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b van de Wabo moet dan beoordeeld worden of er vergunning verleend kan worden voor de kap van bomen.

Het gehele bestemmingsplan Dedemsvaart beoogt een ruimere regeling te bieden; niet alleen voor de Groen - Park, maar alle regels zijn ruimer van opzet om meer mogelijkheden te bieden binnen het bestemmingsplan. Voor Groen – Park hebben wij de gebruiksmogelijkheden aangepast en bieden we op 1 locatie extra bouw mogelijkheden. Aanpassingen op het terrein zijn wenselijk, gezien de onlogische locatie van de huidige entree. De door indiener voorgestelde entree via Rozenheim vinden wij niet wenselijk. In dit bestemmingsplan is juist de keuze gemaakt om de uitbreiding aan deze zijde te laten plaatsvinden, dicht bij de parkeergelegenheid aan de Moerheimstraat. De aard en omvang zijn, gezien de locatie van de tuinen in de kern van Dedemsvaart, op redelijke afstand van woningen, de functie van de tuinen en de daarbij toegestane horeca niet onredelijk belastend voor de omgeving.

- Indiener ervaart onduidelijkheid in de regels. De toegestane hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde mag 5 meter bedragen. De hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 115% van de bestaande bouwhoogte. Voor indiener ontstaat er onduidelijkheid of de hoogte van de aanbouw/uitbouw van de tuinmanswoning dan maximaal 115% van de tuinmanswoning of maximaal 5 meter mag bedragen.

In artikel 1 van de Woningwet wordt een gebouw omschreven als elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Voorbeelden van gebouwen zijn woningen, schuren, kantoren, carports en andere constructies met meer dan twee wanden. De bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwwerken die niet onder de definitie van gebouwen vallen. Voorbeelden daarvan zijn een vlaggenmast, standbeeld of een afdak met slechts één muur. Een uitbreiding bij de tuinmanswoning, overdekt en met wanden omsloten, is dus een gebouw. Daarvoor geldt de regel dat de hoogte niet meer dan 115% van het bestaande gebouw mag zijn.

- Bij indiener bestaat de indruk dat er stelselmatig naar toe wordt gewerkt om de plannen van Tuinen Mien Ruys door te laten gaan, aangezien er een esdoorn is gekapt, het plantenassortiment van de tuinmanstuin is verdwenen en de nutsleidingen voor de woning Moerheimstraat 88a nog altijd niet zijn verlegd.
De Tuinen Mien Ruys heeft aangegeven plannen te hebben voor uitbreiding van de tuinmanswoning. De situatie is beoordeeld en geconcludeerd dat de gevraagde uitbreidingsruimte op deze locatie passend is. Daarbij hebben genoemde zaken geen rol gespeeld.
- Indiener maakt zich zorgen om de manier waarop de Tuinen Mien Ruys met de monumentale status van de tuinen en gebouwen omgaat. Indiener verwacht dat door de ingrepen het tijdsbeeld van de oorspronkelijke tuinen van Mien Ruys steeds verder naar de achtergrond verdwijnt.
Monumenten worden niet door het bestemmingsplan beschermd. De status als monument zorgt ervoor dat bij de toetsing van een omgevingsvergunning er rekening dient te worden gehouden met de monumentale waarde van pand of tuin. Dit is hier dus niet aan de orde.

Indiener 2. TenneT.

In Dedemsvaart bevinden zich de ondergrondse 110 kV-hoogspanningskabels Dedemsvaart Sluis – Dedemsvaart, die overgaat in een bovengrondse verbinding net ten noorden van het Rheezerend. Zij verzoeken deze verbinding op te nemen in het bestemmingsplan en de verbeelding met de bijbehorende belemmerde stroken en daarvoor een dubbelbestemming op te nemen, met een voorstel voor de inhoud van deze regels.

De 110 kV-hoogspanningsverbinding zal middels een dubbelbestemming in het bestemmingsplan worden opgenomen, zoals door TenneT gevraagd.

Indiener 3.

Indiener reageert namens zijn cliënt. Het perceel, gelegen aan de Industrieweg te Dedemsvaart, achter de woningen aan de Langewijk nrs. 442 en 444 heeft momenteel een bestemming 'kwekerij'. In het ontwerpbestemmingsplan Dedemsvaart heeft dit perceel niet de bestemming 'kwekerij' gekregen, maar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten veenontginninglandschap'. Indiener heeft, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, een omgevingsvergunning aangevraagd namens cliënt. Met deze aanvraag wordt beoogd bedrijfsgebouwen ten behoeve van een kwekerij/tuincentrum/hoveniersbedrijf te realiseren. Indiener verzoekt daarom het ontwerpbestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat medewerking kan worden verleend aan de kwekerij/tuincentrum. Ten behoeve van de woning, gelegen op het achtererf Langewijk 44 vragen zij een vergroting van het bestemmingsvlak. Dit om de huidige woning te verplaatsen.

Het gehele perceel heeft in het bestemmingsplan De Rollepaal een bestemming 'kwekerij'. Het gevraagde bouwvlak is veel kleiner dan het bestaande. De omgevingsvergunning is ingediend vóór het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en is inmiddels verleend. Daarmee is het voorzienbaar dat binnen de planperiode een kwekerij/tuincentrum wordt gerealiseerd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen, conform door indiener is voorgesteld.

Indiener 4.

Moerheim heeft twee zienswijzen ingediend. De eerste heeft betrekking op de bestemming van de Tuinen Mien Ruys, de tweede heeft betrekking op het eigen perceel van Moerheim.

Zienswijze 1.

Moerheim heeft bezwaren tegen:

1. De vergroting van het bouwvlak bij de tuinmanswoning.
Moerheim geeft aan zich te conformeren aan de zienswijze van indiener 1.
Daarnaast geeft Moerheim aan wel degelijk last te ervaren van de horeca-activiteiten van Tuinen Mien Ruys (TMR), die volgens het bedrijf geen relatie hebben met de core-business van TMR. Indiener vindt het redelijk als de horeca-activiteiten hieraan gekoppeld worden, maar is

van mening dat dit oncontroleerbaar is. Het bedrijf verzoekt het bouwvlak terug te brengen naar 100 m², wat voldoende moet zijn.

Het bouwvlak is gebaseerd op een in opdracht van TMR uitgevoerd onderzoek en plan uit 2007. Voor een bus bezoekers en circa 10 tot 15 individuele bezoekers is een gebouw nodig van minimaal 170 m² nodig. Dit komt regelmatig voor. In de verbeelding heeft het bouwvlak een aanduiding gekregen. In de regels is voor deze aanduiding een extra oppervlakte van maximaal 200 m² opgenomen. Dat vinden wij dan ook redelijk.

In veel gevallen wordt een relatie gelegd tussen een bestemming en ondergeschikte horeca of detailhandel. In het geval van TMR zijn wij van mening dat ondergeschikte en gerelateerde horeca en detailhandel wenselijk is en dus passend behoort te zijn. Hetzelfde geldt trouwens ook voor Moerheim, ook hier is ondergeschikte horeca en detailhandel direct verband houdend met de bedrijfsactiviteiten toegestaan.

2. Het parkeren.

Indiener geeft aan dat de huidige parkeervoorziening van TMR onvoldoende is voor het opvangen van de piekbelastingen en is voor touringcars en campers ontoegankelijk. Hij verzoekt de gemeente van TMR te eisen dat zijn het parkeren op eigen terrein oplossen. TMR heeft dit voorjaar overlegd met de gemeente over de mogelijkheid van busparkeren op het industrieterrein. Sindsdien geven zij bij groepsreserveringen dit vooraf aan en verwijzen (na uitstappen) naar het industrieterrein. De praktijk is echter wat weerbarstiger; bijvoorbeeld ouderen met hulpmiddelen hebben meer tijd nodig om uit/in te stappen, niet gereserveerde groepen en chauffeurs die zeggen 'er is geen parkeerverbod dus ik mag langs de openbare weg parkeren' en dat ook doen. De aangebrachte openbare wegversmallingen beïnvloeden het tijdelijk parkeren ten behoeve van het in- en uitstappen in ongunstige zin. Vandaar dat TMR de mogelijkheden voor het realiseren van een busparkeerplaats op eigen terrein onder de loep neemt, zoals is vermeld bij indiener 1. De bestemming Groen – Park staat parkeervoorzieningen toe.

3. De verkoop van planten.

Indiener tekent bezwaar aan dat de verkoop van planten gelegaliseerd wordt. Het is niet noodzakelijk dat zij planten gaan verkopen en de relatie is door de gemeente nimmer beargumenteerd. De verkoop van planten is concurrerend aan Moerheim. Moerheim is bereid een overeenkomst met TMR aan te gaan om planten te verkopen. Wij zijn van mening dat het logisch is om bij een voorziening als TMR ook de in de tuinen gebruikte planten te koop aan te bieden, maar ook andere artikelen zoals tuinboeken of tuinornamenten.

Concurrentie is geen ruimtelijk argument; dit kan niet in de overwegingen worden meegenomen. De kruisbestuiving die door de combinatie Tuinen Mien Ruys en Moerheim Plantenwinkel voorheen bestond is een aantal jaren geleden beëindigd. Bezoekers van de TMR komen niet meer langs Moerheim en omgekeerd. De ontstane situatie is voor beide partijen niet ideaal. Dit bestemmingsplan staat een hereniging niet in de weg, maar beoogt het ook mogelijk te maken dat beide partijen afzonderlijk kunnen ontwikkelen en zo kunnen werken aan hun toekomst.

Zienswijze 2.

Indiener geeft aan dat de bereidheid voor medewerking aan een plan voor herontwikkeling van zijn perceel wordt gewaardeerd. Op dit moment is er geen duidelijkheid over de invulling, plannen voor de bouw van een woonwijk van 40 tot 50 woningen of enkele woningen zijn op voorhand afgewezen. Er is een bestemming op het perceel gelegd die vergelijkbaar is met de huidige bestemming. Volgens indiener is dit echter niet meer reëel gezien de huidige marktsituatie en zou de locatie prima geschikt zijn voor woningbouw.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt meer flexibiliteit, aangezien door de bestemming 'bedrijf' ook andersoortige bedrijven gevestigd kunnen worden op het perceel.

Indiener noemt nog twee opties:

- De mogelijkheid voor de bouw van dienstwoningen in combinatie met bedrijven.
- De bouw van een tweede dienstwoning. Dit in verband met het mogelijk aantrekken van een zakenpartner voor de huidige exploitatie.

Dit bestemmingsplan is een actualisatieplan. Grote ontwikkelingen worden niet in dit plan meegenomen. Het uitleggebiet van Dedemsvaart ligt elders. Daarnaast is een herontwikkeling met woningen gezien de huidige marktsituatie niet wenselijk. De bouw van dienstwoningen in combinatie met bedrijven waarschijnlijk ook niet, aangezien er op dit moment in Dedemsvaart meerdere woon-werklocaties nog beschikbaar zijn. Maar ook hier geldt dat dit een grote ontwikkeling is die niet in het actualisatieplan thuishoort. Als er sprake is van een bijzonder concept zou er naar een dergelijke ontwikkeling gekeken kunnen worden.

Op dit moment en met de huidige bedrijfsactiviteiten zien wij niet de noodzaak voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Als Moerheim met een bedrijfsplan komt waaruit de noodzaak van een tweede bedrijfswoning wordt aangetoond (niet de financiële haalbaarheid, maar vanwege de activiteiten van het bedrijf), kan aan een tweede bedrijfswoning middels een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medewerking worden verleend.

Indiener 5.

Indiener heeft bezwaren tegen het realiseren van een entreegebouw aan het gemeentelijk monument de tuinmanswoning.

1. TMR zou meer waarde moeten hechten aan de authentieke sfeer en de visuele schoonheid van het erfgoed van Mien Ruys;
2. De tuinmanstuin is door ondeskundig onderhoud achteruitgegaan en wordt opgeofferd.
3. Een aanslag op de leefkwaliteit van de buitenruimte als er op 3 meter van de erfrens een nieuwe horecagelegenheid wordt gebouwd.

Ad 1. Bij de vergunningverlening voor een aanbouw aan een gemeentelijk monument wordt de monumentale status van het hoofdgebouw betrokken. De TMR is voornemens om in de toekomst deze uitbreiding uit te voeren, om de entree van de tuinen te verbeteren. De TMR zal zich enerzijds moeten richten op de toekomst om anderzijds de toekomst van de tuinen veilig te stellen.

Ad 2. Het onderhoud van de tuinen is niet iets dat in het bestemmingsplan wordt geregeld.

Ad 3. De aard en omvang is, gezien de locatie van de tuinen in de kern van Dedemsvaart, op redelijke afstand van woningen, de functie van de tuinen en de daarbij toegestane horeca (lichtste categorie, op zeer korte afstand van woningen mogelijk) niet onredelijk belastend voor de omgeving.

Ambtelijke aanpassingen

Ambtelijk stellen we de volgende aanpassingen voor:

- Locatie Langewijk 158-160 (Arizona – Lidl): De bestemmingsvlakken in het ontwerpbestemmingsplan zijn niet correct. **Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden de bestemmingsgrenzen van het vigerende plan exact overgenomen.**

- Locatie Moerheimstraat 144 (oude gemeentehuis): maatschappelijke bestemming met aanduiding 'kantoor'. Huidige bestemming is 'park' met de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen'. Het huidige gebruik is kantoor. De verwachting is dat bij de verkoop van de villa en omliggende gronden het gebruik maatschappelijk is. Om recht te doen aan het huidige gebruik en tevens de bestaande gebruiksmogelijkheden te behouden, is ervoor gekozen de **bestemming te wijzigen in 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'kantoor' en de regels hierop aan te passen. Hierdoor is de bestemming Kantoor komen te vervallen.**
- Het perceel Archimedesstraat 32 is in gebruik als clubhuis voor een motorclub. Het perceel krijgt daarom een **aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - clubhuis'** met een bijbehorende regeling.
- In de regels van de bestemming 'bedrijventerrein' is alleen bij de aanduiding 'detailhandel volumineus' detailhandel toegestaan. Voor de overige gronden moet worden toegevoegd dat **detailhandel uitsluitend is toegestaan voorzover deze detailhandel een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaakt van een productiebedrijf en/of een ambachtelijk bedrijf, een en ander in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m². Er zijn geen verkooppunten van lpg toegestaan.** Op dit punt wordt het bestemmingsplan aangepast.
- **Artikel 6, bestemming 'Bedrijf', toevoegen dat er met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor bedrijven die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden gelijk worden gesteld met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven. Tevens voor bedrijven in categorie 3.1. welke daaraan gelijkgesteld kunnen worden.**
- **Artikel 6, 'Bedrijf' het bouwvlak voor kassen zal worden ingetekend en in de regels zal het percentage bebouwing worden opgenomen conform de vigerende bestemming (65%);**
- Rheezerend 32a/34 is een slagerij met winkel, woning en appartementen en is daarom omgezet naar een **woonbestemming met de aanduiding bedrijf.** Dit past qua systematiek bij vergelijkbare situaties.
- **In artikel 4 onder 1 toevoegen dat bij de aanduiding 'ijsbaan' daaraan ondergeschikte horeca is toegestaan.**
- De regels over erf- en terreinafscheidingen veranderen, zodat er aangesloten wordt bij artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.
- Door een technische omissie is de vigerende geluidzone niet op de woningen aan de Moerheimstraat (gelegen op het bedrijventerrein) en het verkeer aan de Rollepaal en de Woudbloemweg gelegd, deze omissie wordt in de verbeelding hersteld en opgenomen.
- Paragraaf 6.3, aangaande industriegeluid, is aangepast.
- In de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden- besloten veenontginningslandschap, Agrarisch met waarden- besloten veenontginningslandschap is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen toegevoegd **'kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak', aansluitend op het buitengebied.**

- Als gevolg van vóórnoemde wijzigingen, heeft henummering in het plan (de regels) plaatsgevonden.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

Burgemeester,

secretaris,

P.H. Snijders

J.M.G. Waaijer MBA

Bijlage:

5 zienswijzen

Vast te stellen bestemmingsplan Dedemsvaart

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart, met zienswijzen

Document

Kenmerk 341360

De raad van de gemeente Hardenberg;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Dedemsvaart" vanaf 24 mei 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat vijf schriftelijke zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2012;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

met overname van de motivering volgens het voorstel van burgemeester en wethouders:

het bestemmingsplan "Dedemsvaart" gewijzigd vast te stellen,

en daarbij te reageren op de ontvangen zienswijze overeenkomstig de overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00007-VG01) hiervan.

geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 20 november 2012.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,

